

Martin Coy*

↳ Tendências atuais de fragmentação nas cidades latino-americanas e desafios para a política urbana e o planejamento urbano**

1. Introdução: Desenvolvimento urbano e fragmentação na América Latina

Dentre as grandes regiões do chamado Terceiro Mundo, a América Latina se destaca pelo seu acelerado processo de urbanização. Atualmente mais de 75% dos latino-americanos vivem em cidades. O grau de urbanização na Argentina é de 89,9%, no Chile de 85,7% e na Venezuela de 86,9%. Estes dados condizem, no entanto, com os mais altos graus de urbanização a nível mundial. Em relação à estrutura do processo de urbanização na América Latina destaca-se, desde sempre, a metropolização como importante característica. O crescimento metropolitano, todavia, não esperava que atualmente na América Latina quatro megacidades – São Paulo, Cidade do México, Buenos Aires e Rio de Janeiro – concentrassem acima de 10 milhões de pessoas, sendo que São Paulo e México se destacam claramente em relação às outras duas metrópolis, tendo em vista que fazem parte do grupo das maiores aglomerações urbanas do mundo.

Mesmo que o crescimento quantitativo do processo de urbanização nos últimos anos na América Latina tenha se atenuado, percebe-se, tanto hoje como no passado, um incontornável processo de crescimento – condizente com a condição econômica e política do neoliberalismo – em direção à aceleração da fragmentação da sociedade urbana, bem como da estrutura do espaço urbano (Fig. 1).¹ Evidencia-se um acentuado crescimento das disparidades sociais na sociedade urbana, tanto nas metrópolis como nas cidades médias, onde há cada vez mais segregação de espaços sociais nos bairros entre a classe social superior e inferior. Por um lado, as cidades são o lugar onde os ricos e bem sucedidos vivem em seus arranha-céus, condomínios fechados, utilizando outros fragmentos urbanos, entre eles os *shopping centers*, como novos espaços de referência. Por outro lado, as áreas periféricas ou os bairros marginais crescem cada vez mais para servir de espaço de sobrevivência dos pobres, do mesmo modo como parte do centro da cidade. Este processo de fragmentação acelera-se, tendo em vista que muitos países latino-ame-

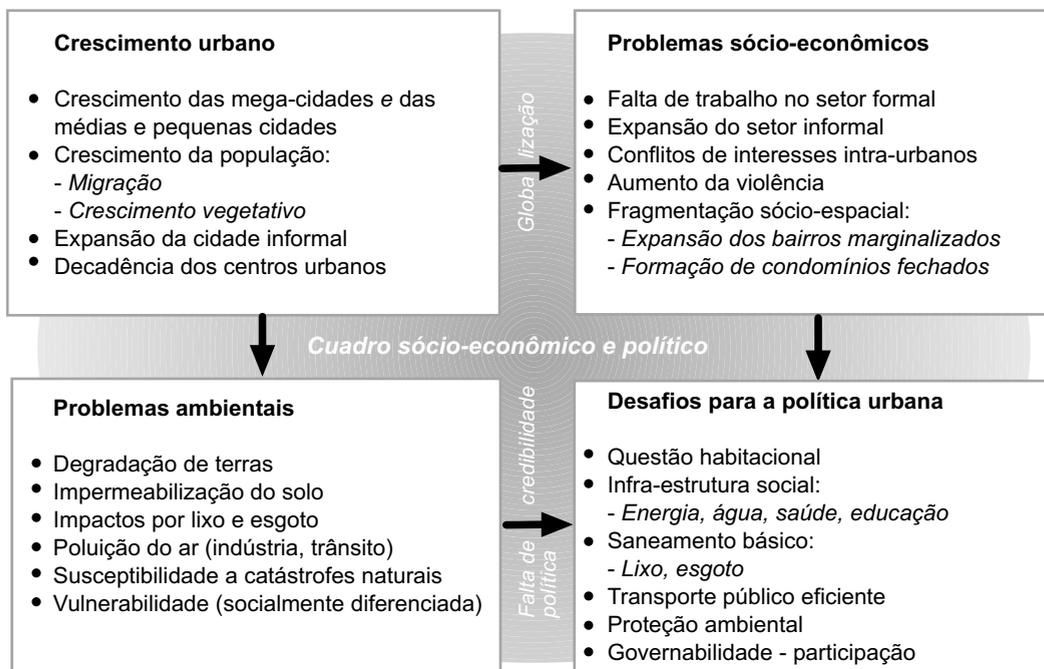
* Dr. Martin Coy é Professor no Institut für Geographie, Universität Innsbruck. Áreas de interesse científico: América Latina, Brasil, Argentina, desenvolvimento e planejamento urbano, revitalização dos centros urbanos, condomínios fechados. Correio eletrônico: Martin.Coy@uibk.ac.at.

** Pela tradução deste texto agradecemos a Erica Karnopp (Tübingen).

¹ Sobre os processos espaciais nas grandes cidades na América Latina veja Bähr/Mertins (1995); Gilbert (1998).

ricanos sempre pertenceram às áreas do planeta com os mais extremos e diferentes índices de renda e que essa diferença nos últimos anos se acentuou ainda mais (UNHCS 2001: 18).

Problemas urbanos na América Latina de hoje



Martin Coy 2001

Por fim, estão também as atuais mudanças estruturais e as perspectivas de desenvolvimento do espaço metropolitano latino-americano, cada vez mais crescente no contexto da globalização, e suas conseqüências econômicas, sociais e culturais. Assim, no contexto urbano, deixam-se conhecer resultados de privatização, desregulação e flexibilização em sua estrutura econômica e social (Sassen 1996: 50). A globalização trouxe também conseqüências em relação ao estilo de vida, causando a homogeneização do espaço construído nas cidades, das formas de consumir (por exemplo, a importância dos *shopping centers*) e das formas de habitar (tendência da auto-segregação das classes urbanas altas em bairros habitacionais fechados).²

Após a relativa diminuição do crescimento metropolitano nos últimos anos, percebe-se atualmente o crescimento rápido de pequenas e médias cidades na maioria dos países latino-americanos – tanto nas proximidades das metrópolis como nas regiões periféricas.

² Veja também Frúgoli Jr. (1995).

Os já conhecidos problemas das metrópolis, como por exemplo, descontrole do crescimento das cidades, falta de espaço físico para moradia, pobreza urbana, marginalização, expansão dos setores informais, criminalidade e problemas ambientais urbanos (Fig. 1), também vêm se reproduzindo progressivamente nessas pequenas e médias cidades. Os governos municipais e as instituições de planejamento são na maioria das vezes esmagados por essa “explosão” de desenvolvimento, na medida em que seus espaços de negociação em uma época de crescimento político neoliberal são extremamente limitados.³

Em suma, as modernas formas socioeconômicas e a fragmentação dos espaços urbanos, entre outras a formação de cidadelas e guetos, são características fundamentais que se evidenciaram no desenvolvimento urbano dos últimos anos na América Latina, provocando mudanças nas constelações participativas (crescimento da importância dos grandes complexos multinacionais) e nas novas condições políticas (neoliberalismo), bem como a separação do desenvolvimento de medidas e estilos de vida baseados no processo massivo da globalização, contribuindo, dessa forma, em direção à desintegração, desorganização e desestabilização urbana.⁴

2. Modelo do crescimento de uma megalópole: o exemplo de São Paulo

Na segunda metade do século XX, o acelerado crescimento de São Paulo – maior que a Cidade do México – resultou em ser a maior megacidade da América Latina e o mais importante centro econômico e financeiro do subcontinente. Este processo é bastante recente, tendo em vista que a população da cidade superou os 100.000 habitantes somente por volta do final do século XIX e cresceu para um milhão nos anos 30. O principal impulso para o crescimento urbano, no entanto, foi causado pelo avanço do modelo capitalista dependente que veio a ter um forte impacto no desenvolvimento urbano-industrial, principalmente no Sudeste brasileiro (Kohlhepp 1997). Enquanto no centro da cidade de São Paulo se estabelecem numerosas matrizes e filiais de empresas estrangeiras, além do comércio e dos setores financeiros, formam-se nas municipalidades vizinhas, na área metropolitana, grandes aglomerações industriais. Por exemplo, na parte sul da região metropolitana, se desenvolve o chamado ABC Paulista (Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul) com um numeroso parque de produção estrangeiro, assumindo uma das mais importantes posições nos setores automobilístico e metalúrgico não somente do Estado, como também da América Latina. Na área circunvizinha prolongada localiza-se Cubatão, baseando suas atividades na geração de ferro e aço, produtos químicos, petroquímicos e indústria farmacêutica, também assumindo posição industrial importante na América Latina, mas ao mesmo tempo trazendo como consequência do processo industrial sérios problemas sociais e ecológicos (Gutberlet 1991).

A partir de meados do século XX o desenvolvimento econômico dinâmico na Grande São Paulo é o principal motivo da grande atratividade que faz com que as pessoas migrem de todas as partes do país, mas especialmente do nordeste brasileiro. Entre 1960 e 2000 a população da região metropolitana triplicou de apenas 5 milhões para quase 18

³ Veja exemplo de cidades na periferia brasileira em Coy (1999).

⁴ Sobre a base teórica do “desenvolvimento fragmentado” veja Scholz (2002).

milhões de habitantes. Ao mesmo tempo deu-se o rápido crescimento nos anos 60 e 70 – a fase do milagre econômico brasileiro –, o qual desde os anos 80 se desintensificou novamente.

Os municípios da região metropolitana, no entanto, foram atingidos desproporcionalmente pelo crescimento populacional. Enquanto em 1960 o município de São Paulo ainda contava com 77% do total da população da aglomeração, em 2000 este caiu para 59% (isso significa, portanto, 10 milhões de habitantes). Especialmente curioso é o crescimento do município de Guarulhos, na parte leste da região metropolitana, onde a população desde 1960 se decuplicou, tornando-se, assim, a segunda maior cidade da Grande São Paulo. Nesta área a concentração da população pobre é bastante alta.

Percebe-se que a tendência do desenvolvimento da população em São Paulo, em relação aos municípios suburbanos, é completamente diferente. Sem dúvida que o número de habitantes do centro da cidade, entre os anos de 1960 e 2000, quase triplicou, porém, no interior da cidade percebe-se claramente as diferenças entre o centro e a periferia. Especialmente o centro-próximo da cidade teve que aceitar perdas de população. Assim, em relativo curto período de tempo – de 1980 até 2000 – a população residente no centro da cidade praticamente foi reduzida a metade. Do mesmo modo que o número de habitantes decresceu, percebe-se também claramente um decréscimo nos melhores bairros no oeste e também nos bairros mais simples ao leste do centro da cidade. No tocante aos bairros do centro-distante – nordeste, leste e sudoeste – registram-se consideráveis crescimentos.

Os resultados desse processo dinâmico de desenvolvimento mostram também a existência de espaços muito diferenciados de crescimento, no que diz respeito à dinâmica do desenvolvimento socioeconômico e espacial, assim como as suas estruturas, as condições de trabalho e formas de vida, as quais fragmentam profundamente a região metropolitana (Santos 1990; Villaça 1998).

3. Espaços de fragmentação urbana: Os bairros marginais

Percebe-se que as desigualdades nas condições de vida e as chances de realização dos interesses da população urbana refletem claramente, em todas as metrópoles latino-americanas, a problemática das condições básicas da moradia. De acordo com dados do Banco Mundial para o ano de 1998, a população latino-americana pobre – cerca de 16% do total da população do subcontinente – recebeu em média rendimento menor que um US-\$ por dia, acrescenta-se a isso que a maioria destes 78 milhões de pessoas vivem nas cidades (citado após UNHCS 2001: 15). Este valor não pode, entretanto, mesmo que aproximadamente, dar a informação exata sobre a situação da pobreza urbana, uma vez que o custo de vida nas cidades é relativamente mais elevado e, por conseguinte, pessoas que recebem uma renda diária mais elevada também deveriam ser contabilizadas no grupo da população pobre. Assim, o percentual da população urbana pobre no ano de 1985 foi estimado em 32% na América Latina (Hall/Pfeiffer 2000: 127).

Uma grande parte dos latino-americanos urbanos – 50 % ou mais – vivem atualmente em condições desumanas em bairros marginais (Bähr/Mertins 2000). Frequentemente estas ocupações marginais não oferecem aos moradores nenhum direito de moradia e, além disso, não existe nelas nenhuma infraestrutura, ou esta é apenas precária. Com isso,

quanto a formação, localização no espaço urbano e posição jurídica (legal, semilegal, ilegal) existem diferentes tipos de bairros marginais. Nas áreas centrais da cidade, os *slums stricto sensu* (originários de ocupações de moradias e escritórios abandonados) se diferenciam, na sua estrutura fisionômica e social, de habitações marginais nos seus arredores, em espaços abertos, na maioria dos casos (por exemplo canais, barrancos e estruturas ferroviárias), bem como da expansão de casebres nas periferias das cidades. Trabalho e uma renda baixa são somente oferecidos pelo setor informal. Segundo Bähr e Mertins (2000: 19), a participação de pessoas que residem em bairros marginais e que trabalham em setores informais condiz a um percentual de 60 até 75% no plano mundial. Portanto, uma grande parte da população urbana latino-americana não dispõe nem das necessidades básicas elementares. Tendo em vista que esta população por motivos econômicos não consegue dispor de terrenos ou casas formais, estima-se que de 50 até 80% das habitações nas cidades são construídas de maneira informal (Bähr/Mertins 2000: 20).

Entretanto, os dados disponíveis sobre populações residentes em bairros marginais, para cidades individuais, são os mais incertos e variam dependendo da fonte, bem como por razões metodológicas do levantamento dos dados, entre outros motivos. Este também é o caso de São Paulo. Pode-se, porém, seguramente afirmar que a população que vive nos bairros marginais (favelas) aumentou desde 1970 acima da proporção em relação à população total da cidade.⁵ Para o ano de 1970, esta relação foi estimada em 1% e para o ano de 1987 em 8%. Em contraste a estes dados, pesquisas científicas mais recentes (1993) mostram que quase 20% da população de São Paulo (significou na época mais de 1,5 milhões) vivem em favelas (Maricato 1996: 27). Em relação à distribuição espacial das favelas, a maior concentração acontece particularmente em bairros na parte sul, leste e em parte no norte da periferia da cidade. Uma pesquisa mostrou que no ano de 1987 existiam aproximadamente 1.600 favelas em São Paulo – 65% se formaram através de ocupações de áreas públicas. Em torno de 50% dessas favelas localizavam-se em áreas de barrancos de rios e lagoas e eram, por isso, atingidas especialmente por enchentes. 30% encontravam-se em áreas inclinadas, sofrendo frequentemente deslizamentos com as fortes chuvas sazonais. 1% das favelas pesquisadas naquela época tinham sido construídas em áreas de lixões (Maricato 1996: 58). Além do insuficiente fornecimento de infraestrutura social e de higiene básica nos bairros marginais, os dados são testemunho da situação de vulnerabilidade dos pobres, a qual se expressa através de catástrofes com numerosas mortes. As áreas urbanas informais estendem-se, sem dúvida, não somente pela periferia, como também, de maneira fragmentada, por áreas urbanas formais.

Mesmo que nos últimos anos tenha havido um crescimento considerável no número de bairros nas margens da cidade, existem ainda na área central de São Paulo núcleos habitacionais de pobres. São os assim chamados cortiços que apresentam moradias em condições habitacionais subumanas (sem a mínima infraestrutura higiênica), além de dubiosas relações de aluguel e/ou propriedade. Muitas vezes moradias abandonadas pelos seus moradores originais são apropriadas por terceiros formando-se, assim, uma relação imobiliária degradada. Em meados dos anos 90 estimou-se uma população de mais de 600 mil habitantes nos cortiços de São Paulo. Também a camada mais baixa da

⁵ Sobre a formação de favelas em São Paulo veja Bonduki (1998: 264).

escala social urbana, a assim chamada população de rua formada por “sem-teto” e crianças de rua, pode ser encontrada na área central de São Paulo. Segundo dados da administração municipal para o ano de 2000, aproximadamente 70% do contingente de 9 mil “sem-teto” (números oficiais – a realidade deve estar bem acima disto) encontravam-se em bairros centrais da cidade. Neste sentido o centro apresenta, para a camada baixa da sociedade das grandes cidades, em relação à favela, um espaço de sobrevivência alternativo, pois os deixa mais próximos do seu “emprego” no setor informal da economia. Observa-se assim, uma ocupação cada vez maior de espaços públicos para o comércio de rua (os assim chamados camelôs). Em concentração maior, estes comerciantes de rua se estabeleceram em tradicionais avenidas comerciais. O grande aumento no número de comerciantes de rua, a partir da década de 80, fez com que a atividade informal se tornasse cada vez mais importante dentro da economia da cidade paulista e do próprio país. Entre 1982 e 1992, a atividade informal cresceu em mais de 400% em São Paulo. Além disso, o aumento da prostituição e violência (roubos e assaltos, etc.) são indícios claros da degradação do centro da cidade que, neste sentido, tornou-se, na percepção de grande parte da população paulista, em espaço de alto risco.

4. Espaços de fragmentação urbana:

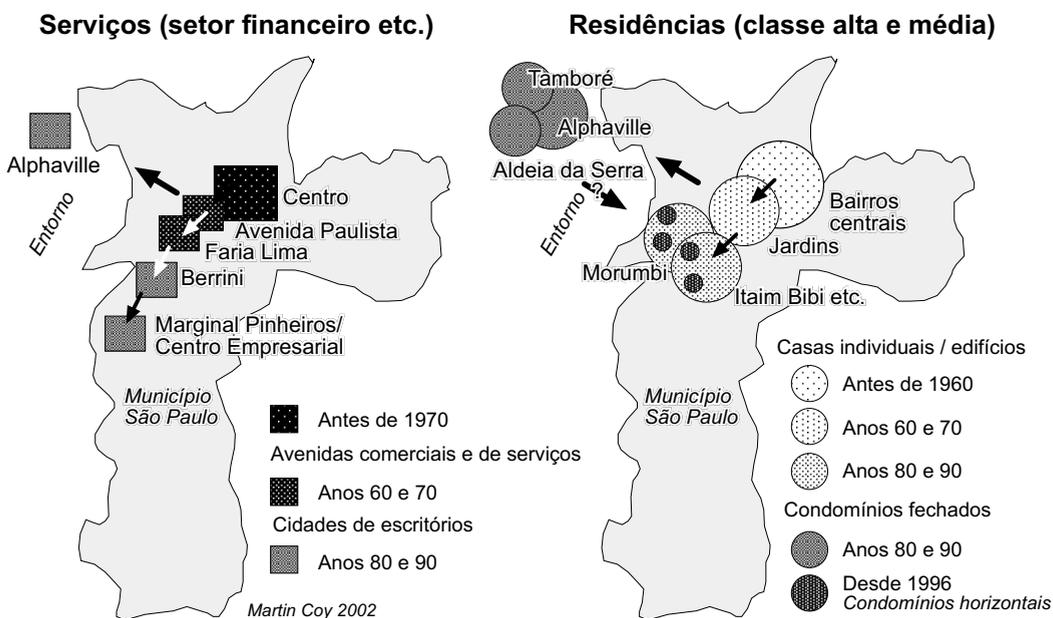
Tendências do desenvolvimento urbano central no exemplo de São Paulo

O acúmulo de cortiços, a concentração da população de rua e o aumento do comércio informal podem ser tomados como indicadores das profundas modificações dos espaços sociais do centro de São Paulo. Até poucas décadas atrás, existiam no centro da cidade inúmeras áreas habitacionais de elite, sendo que o espaço público do centro, seus cafês, restaurantes, cinemas e teatros, servia de ponto de encontro para a sociedade “abastada” da metrópole. Desde a metade do século xx, algumas áreas centrais da cidade haviam sido ponto de instalação para bancos internacionais, bolsas de valores e outros setores financeiros. Ao lado de inúmeros escritórios, estão situados na região central, casas de comércio, hotéis e instalações culturais (Teatro Municipal, cinemas, etc.). As largas ruas do centro eram – em parte ainda hoje o são – endereços residenciais de grande status. Característica é, a partir da década de 20, a alta densidade das construções e o alto grau de verticalização com a construção de aranha-céus a exemplo do que ocorreu nos EUA (Somekh 1977; Souza 1994).

Constata-se, já desde algum tempo, uma tendência de êxodo do centro da cidade. Densidade de prédios, concentração do comércio, escritórios e trânsito sobrecarregado estão diretamente relacionados com a expulsão dos habitantes do centro urbano. O espaço de moradia é transformado, ou substituído, por espaço de escritório, e as pessoas que dispõem de condições mudam-se para regiões distantes do centro com melhor qualidade habitacional. Também altos setores de prestação de serviços têm se mudado para fora do centro (Fig. 2). Assim, a Avenida Paulista, antes caracterizada pelos “palácios” dos Barões do Café, foi se transformando em desfiladeiro de prédios altos. Ela desempenha hoje a função de um eixo central de escritórios e do setor financeiro. O processo de reacomodação dos setores de prestação de serviços em novas áreas intensificou-se nos anos 70 e 80 e vem se firmando cada vez mais em direção ao sudoeste (Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Berrini e Marginal Pinheiros). Nestas novas áreas de expansão do Setor Terciário existem

inúmeros prédios de escritórios com a mais moderna infraestrutura de comunicação ao estilo dos globalizados *business parks*, e é daí que o mercado imobiliário extrai hoje seus maiores lucros. Os custos sociais decorrentes da instalação destas novas áreas dinâmicas são muito elevados. Por exemplo, na Avenida Berrini e na Avenida Águas Despraiadas encontravam-se, antes da construção dos prédios para escritórios, inúmeras favelas e núcleos residenciais pobres. Estes, por sua vez, tiveram que deixar seu espaço em favor dos interesses dos grandes empreendimentos imobiliários. No processo de desocupação e reassentamento, ao lado das empresas imobiliárias, também a administração pública estava diretamente envolvida.⁶ Os espaços urbanos destes novos centros de comando que se desenvolveram em dependência de processos globais estão em concorrência massiva com os antigos espaços da economia do centro, faltando-lhes, no entanto, todas as qualidades de urbanidade. Decorrente disso, o espaço público perdeu totalmente a importância. Somente freqüentam estes fragmentos da cidade quem neles trabalha ou negocia.⁷

Modelo do deslocamento espaço-temporal de funções terciárias e residenciais em São Paulo



O deslocamento das áreas habitacionais da elite e das altas funções da prestação de serviços implicou também na transformação de formas e locais de consumo o que, por sua

⁶ Sobre o conflito de interesses na construção destes *business parks* veja Frúgoli Jr. (2000) e Fix (2001).

⁷ Sobre semelhante desenvolvimento em Bogotá veja Mertins/Müller (2000) e na Cidade do México Padilla Galicia (2002).

vez, influenciou intensamente o comércio do “antigo” centro. São Paulo foi a primeira metrópole da América Latina a implantar, oriundos do exemplo dos EUA, os *shopping centers*. No final da década de 90, somente no município de São Paulo, existiam 50 *shopping centers*, sendo que os maiores comportavam mais de 400 lojas. Ao lado da função primeira de servir ao comércio, os *shopping centers* vêm se transformando cada vez mais em pontos de encontro e lazer os quais, antigamente, estavam localizados no centro da cidade (por exemplo cinemas, restaurantes, etc.). Espaços produzidos e controlados pelo capital privado substituem funções que antes estavam relacionados ao espaço público. A partir disto se aprofunda cada vez mais a fragmentação da sociedade urbana e do espaço urbano.

Os problemas e processos mencionados mostram que, no conjunto, o centro da cidade, como espaço social, se transformou profundamente nas últimas décadas. Os mais afortunados se recolheram em áreas residenciais nobres e fechadas longe do centro. Para trás, ficaram os socialmente mais fracos e pobres, para os quais o centro continua sendo um espaço de ação e sobrevivência.

5. Espaços da fragmentação urbana:

As novas zonas residenciais nobres dos condomínios fechados

As zonas residenciais preferidas pelos mais ricos nas grandes cidades da América Latina vêm se deslocando ciclicamente, nas últimas décadas, como consequência da densificação e do processo de degradação do espaço residencial.⁸ As recentes tendências de estabelecimento dos mais bem situados, no entanto, estão tomando uma nova dimensão. Auto-segregação e isolamento são as expressões cada vez mais forte do estilo de vida que vem se desenvolvendo na sociedade latino-americana. No geral, só se pode entender o fenômeno das novas *gated communities* nas cidades latino-americanas a partir do contexto das condições modificadas. A sua rápida disseminação, com certeza, se deixa interpretar como uma expressão das modificações no desenvolvimento urbano produzidas pelo neoliberalismo, e o seu sucesso espelha, ao mesmo tempo, a influência da globalização sobre o estilo de vida dos privilegiados.⁹

No exemplo brasileiro, a expansão dos, assim chamados, condomínios fechados se deixa subdividir em diversas fases a partir do processo de inovação e difusão. Vistos individualmente, os primeiros projetos de condomínios fechados e, especialmente, os grandes projetos planejados se desenvolveram nas grandes cidades de São Paulo e Rio de Janeiro em meados da década de 70. E, na maioria dos casos, nota-se explicitamente a influência do modelo dos EUA, tanto no planejamento quanto nas estratégias de mercado. O projeto *Alphaville*, por sua vez, na periferia noroeste de São Paulo, teve grande importância como paradigma, pois serviu de orientação para muitos outros projetos em diversas cidades (Caldeira 2000). Medo da criminalidade e uma crescente exigência de qualidade na área habitacional são fatores decisivos para o sucesso da nova forma de morar e viver. Paralelamente ao estabelecimento dos condomínios fechados, acontece uma clara modificação no modelo de comportamento das elites urbanas, no tocante ao

⁸ Veja Bähr/Mertins (1995: 111); para o exemplo de São Paulo veja Fig. 2.

⁹ No caso do Brasil temos várias contribuições em Ribeiro (2000).

uso dos espaços de ação e convivência. Em meados da década de 60, é construído em São Paulo, a partir do modelo dos EUA, o primeiro *shopping center* da América Latina. Ao mesmo tempo inicia-se o êxodo dos mais ricos das regiões congestionadas do centro (veja acima). Funções que antes eram desempenhadas pelo centro da cidade e seus lugares públicos, agora são assumidos pelos novos fragmentos urbanos. Este processo vem se intensificando ainda hoje. Para as pessoas em condições financeiras para tal, os *shopping centers* e os condomínios fechados representam um novo mundo artificial onde estabelecem suas relações de consumo e convivência social.¹⁰

As décadas de 80 e 90 podem ser vistas especialmente como fase de difusão do novo modelo de morar e viver. A cada vez mais forte separação dos grupos sociais na cidade e o conseqüente crescimento dos conflitos urbanos, ao lado da impotência do poder público em contê-los, são os fatores preponderantes para o “ilhamento” crescente das classes média e alta em fragmentos urbanos. Proporcionalmente, também, tem aumentado o número de empresas imobiliárias que se engajam no negócio dos condomínios fechados. Entrementes os bairros residenciais não são mais exclusividade das cidades maiores, mas estão sendo introduzidos, com sucesso, pelo mercado imobiliário nos centros urbanos regionais e nas cidades médias, com o objetivo de modernizar a forma de morar e viver a partir do modelo das grandes cidades.

Depois que os condomínios fechados se impuseram definitivamente nas cidades brasileiras, desenham-se, a partir de meados da década de 90, novas tendências. Estas tendências mostram-se, por um lado, na diferenciação das ofertas e, por outro lado, nas exigências da procura (ao menos no caso de São Paulo). Ainda precisa-se aguardar para se saber em que proporção se estaria introduzindo uma nova fase no ciclo de vida do produto imobiliário – “condomínio fechado”.

Via de regra, os novos condomínios fechados são produzidos, na sua totalidade (projeto, construção, equipamento), por grandes incorporadoras. Paralelo a isto, algumas áreas residenciais e complexos normais de moradias são transformadas em *gated communities* através da instalação de sistemas complexos de segurança. Em muitas cidades pode-se observar que bairros tradicionais são isolados, por exemplo, através do bloqueio de ruas e de vigilância organizada pela própria sociedade. Os condomínios fechados nas cidades brasileiras, no tocante a sua localização, podem ser classificados em periféricos e centrais. Através disto, e numa correlação específica, está a diferenciação do tipo de construção predominante e a forma de morar a ela relacionada. Como *gated communities* centrais podem ser descritos todos os grandes complexos de apartamentos cercados por muros e com rigoroso controle de acesso. Estes complexos possuem uma grande infraestrutura de esporte e lazer, o que possibilita aos seus moradores passarem a maior parte do tempo “intra muros”. Há alguns anos vem sendo introduzido em São Paulo um novo tipo de condomínio central, o assim chamado “condomínio horizontal” (Fig. 2). Estes são, na maioria, complexos habitacionais menores, luxuosos e com alta segurança, construídos por empresas imobiliárias em bairros centrais depois da demolição dos prédios pré-existentes. Estes condomínios horizontais unem o conforto de se morar em uma casa com a vantagem da localização próxima ao centro, o que permite gastar-se menos tempo no deslocamento de casa para o local de trabalho e vice-versa, e contrapõem-se, desta forma, ao isolamento dos moradores dos

¹⁰ Para o modelo de São Paulo veja Frúgoli Jr. (1995).

condomínios periféricos. Estes têm como característica a disposição de um terreno muito maior com completa infraestrutura de esporte e lazer. Os moradores dos novos guetos de ricos na periferia realizam o sonho da maioria dos habitantes da cidade, ou seja, ter maior privacidade e viver a harmonia do campo sem, no entanto, ter que abdicar da comodidade da cidade. Fator decisivo, em todo caso, para o sucesso do novo conjunto habitacional são os meios de transporte e o acesso. Nos anos passados esta fuga das cidades foi sustentada por um deslocamento paralelo, principalmente, dos setores de prestação de serviços para parques de escritórios nas periferias. Através da combinação planejada entre função habitacional, centros de trabalho (principalmente setor de prestação de serviços), centros comerciais e de lazer, surgem projetos extremamente grandes que vão se tornando tipos de aglomeração parecidos com as *edge-cities* norte-americanas. O exemplo mais expressivo para isto é o complexo de *Alphaville* na parte noroeste da região metropolitana de São Paulo com uma população de aproximadamente 34 mil habitantes, por onde circulam, todavia, diariamente mais de 100 mil pessoas (Caldeira 1996: 311; Coy/Pöhler 2002a).

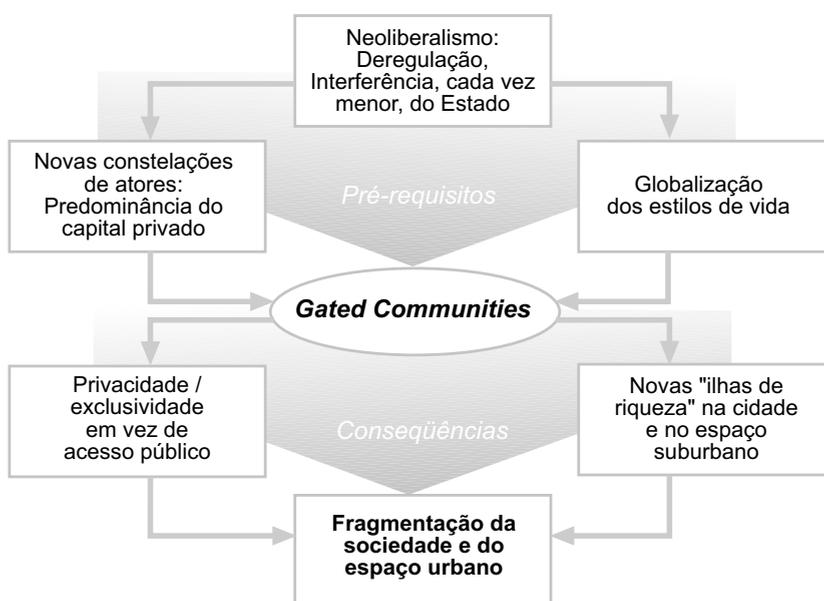
São três os grupos que desempenham papel fundamental no contexto dos condomínios fechados: as construtoras que vêm na disseminação dos condomínios fechados um negócio altamente rentável; os grupos alvo que, pelos mais diversos motivos, procuram pelo novo produto imobiliário; e o poder público que, praticamente, não está envolvido com o surgimento, mas para o qual se apresentam uma enorme gama de desafios a partir do seu desenvolvimento. Desta forma muitas firmas do ramo imobiliário se especializaram neste novo segmento do mercado, através de planejamento, construção e venda dos projetos. Estas empresas de engenharia ou construtoras constroem as unidades habitacionais e as deixam prontas para morar com a completa infraestrutura comunitária. Entrementes, diante do aumento de tamanho dos imóveis, instalou-se uma disputa acirrada na qual saíram com vantagem as grandes construtoras. Como exemplo de empresa bem sucedida na construção de condomínios fechados, podemos citar a construtora *Alphaville Urbanismo S.A.*, a qual, na década de 70, realizou com grande sucesso o projeto *Alphaville* em São Paulo, contribuindo assim para o rápido alastramento do conceito *gated community* por todo o país. Somente na década de 90, a empresa realizou mais de 12 grandes projetos, todos seguindo o conceito do primeiro. Quatro destes projetos foram realizados na periferia ou no interior de São Paulo, seis em metrópolis regionais do país, duas em cidades médias no sul e duas na Europa, mais exatamente na Grande Lisboa.

Nos últimos anos houve uma clara diferenciação, a partir do ponto de vista social, dos grupos de pessoas que buscam por conjuntos habitacionais fechados. No começo eram apenas os mais privilegiados o grupo alvo dos grandes projetos imobiliários. Atualmente, também a classe média faz parte deste grupo. As incorporadoras reagiram a isto através da construção de núcleos habitacionais mais simples que se diferenciam em aparelhamento e em preço dos núcleos construídos para os ricos. Os motivos para a procura cada vez maior por condomínios fechados podem ser enquadrados em dois aspectos. O principal deles é, sem dúvida, o medo da crescente criminalidade e a conseqüente procura por segurança. O segundo aspecto está no contexto e localização da moradia. Condomínios fechados oferecem conforto, casa individual, terreno maior (jardim), opções de lazer, escolas, creches, TV a cabo, etc. Enquanto que a relação entre construtoras e compradores determina a expansão e a forma (infraestrutura) dos condomínios fechados, a administração pública perde, cada vez mais, poder de interferência, e o seu papel de gerência fica mais confuso. No planejamento e na expansão dos condomínios fechados, dentro do contexto neoliberal, fica claro

que os interesses do capital tem prioridade sobre a limitada competência de gerenciamento do poder público. Entretanto, – propositalmente ou não – através de Planos Diretores, mas especialmente na construção da infraestrutura (ruas, por exemplo), o poder público consegue eventualmente impor diretrizes na execução de novos projetos. Especialmente pequenas comunidades nas periferias metropolitanas dão maior liberdade às construtoras, em troca da promessa de novos impulsos econômicos e mais desenvolvimento da comunidade a partir da construção dos condomínios fechados. No entanto a excessiva autonomia concedida aos projetos resulta, muitas vezes, no não cumprimento das promessas. Os custos, com os quais a administração pública tem que arcar, decorrentes da construção e instalação dos condomínios fechados (acessos, ruas, abastecimento e escoamento), geralmente são muito elevados. Numa perspectiva a longo prazo, a administração municipal deveria questionar até que ponto os condomínios fechados modificam as relações entre os espaços urbanos administrados pelo poder público e os administrados pelo poder privado, pois estes núcleos habitacionais se tornam um fragmento independente dentro do contexto maior da cidade. O público e o privado ficam separados com cada vez menos pontes de ligação.

O setor informal da economia, no entanto, também desempenha um papel no novo cenário dos condomínios fechados. Muitas vezes estes guetos habitacionais proporcionam uma verdadeira simbiose com os bairros pobres vizinhos, pois apresentam uma grande demanda de mão-de-obra (pedreiros, trabalhadores(as) domésticos(as), vigilância, etc.). Estes trabalhadores do setor informal são de vital importância para o funcionamento diário dos condomínios fechados. Ficam, contudo, devido sua procedência social e econômica, totalmente excluídos destes.

Gated communities e a fragmentação da cidade latino-americana

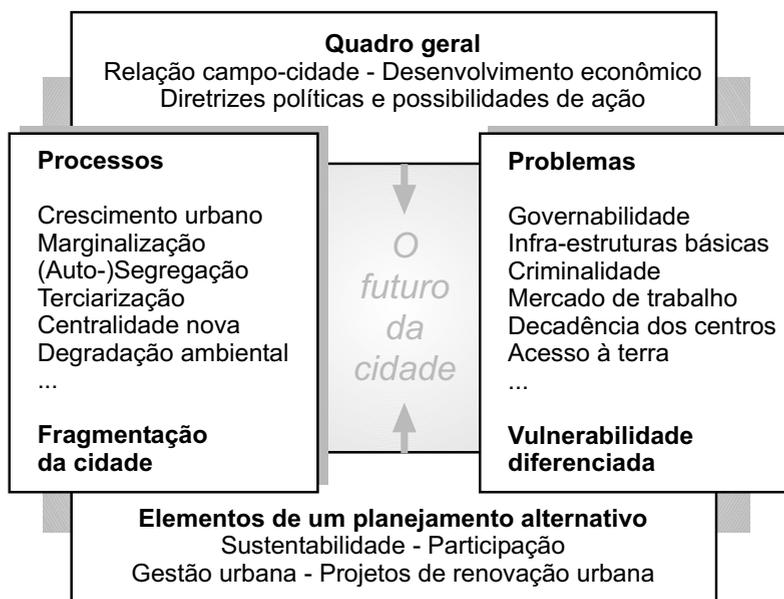


O alastramento dos condomínios fechados, nos últimos anos, tem sido fator fundamental na transformação das cidades latino-americanas e seus arredores (Fig. 3). O crescente isolamento das classes privilegiadas é a conseqüência palpável do aprofundamento das disparidades na sociedade latino-americana e o daí resultante aumento dos conflitos e da violência nas cidades. Atualmente o campo de ação da classe privilegiada se concentra prioritariamente em locais de acesso controlado (guetos habitacionais, *shopping centers*, *business parks*). Neste sentido as *gated communities* são um novo tipo de “espaço extra-territorial” dentro da própria cidade, largamente afastado da gerência e controle públicos. Os interesses do capital privado têm ampla prioridade sobre o interesse público. A partir do êxito do fenômeno *gated communities*, surge uma modificada constelação de atores no desenvolvimento das cidades, para os quais neoliberalismo, desregulamentação e retração do estado representam a nova ordem política. A globalização do estilo de vida nas cidades latino-americanas também é conseqüência do fenômeno *gated communities*. Motivos, valores (ética), objetivos e nível de vida responsáveis pelo êxito das *gated communities*, bem como sua forma de realização e estruturação interna são totalmente convergentes com o já existente nos EUA e outras regiões do mundo. Os limites entre o espaço de controle público e o privado ficam cada vez mais intransponíveis, na medida em que a fragmentação das cidades latino-americanas fica cada vez mais evidente. A realidade atual corresponde, como nunca antes, à imagem da “ilha dos ricos num oceano de pobres”.

6. Espaços de atuação da política e planejamento urbanos: o exemplo da renovação do centro da cidade

Como característica geral da política urbana na América Latina temos, via de regra, até hoje, um espaço de atuação reduzido ao nível local e muito limitado pela desolada situação financeira dos orçamentos municipais. O contexto da política urbana, no conjunto da América Latina, deteriorou-se consideravelmente nos últimos anos, em conseqüência da política neoliberal implantada em muitos países. Mas, mesmo assim, os conceitos de política urbana, em muitas cidades, têm se transformado com o propósito de achar instrumentos e soluções para a multifacetária gama de problemas. Planejamento urbano, infraestrutura, saneamento e política habitacional, dependendo do contexto político, podem ser dirigidos “de cima para baixo” por programas e diretrizes pré-estabelecidas ou, em outros casos, com esforço descentralizante, serem discutidos participativamente pelos agentes diretamente envolvidos. Discussões no plano internacional, como aconteceram, por exemplo, na Conferência Habitat I em 1976 em Vancouver (importância dada à auto-ajuda na construção de moradias populares) e na Conferência Habitat II em 1996 em Istambul (reconhecimento do desenvolvimento sustentável das cidades) têm tido alguma influência na formação de novos conceitos de política urbana. Os esforços mais recentes de reorientação da política e planejamento das cidades, no sentido de uma reforma urbana, correspondem à tentativa de estender o “direito sobre a cidade” a todos os grupos que compõem a comunidade urbana. Esta estratégia de desenvolvimento sustentável das cidades ganhou adeptos, na década de 90, em muitas cidades latino-americanas, apesar de todo o contexto contraditório do neoliberalismo (Fig. 4).

O quadro para um desenvolvimento urbano sustentável na América Latina



Martin Coy 2000

Desenvolvimento urbano sustentável, resumidamente, significa tomar medidas ecológicas, econômicas e sociais para a reforma das cidades através de estratégias de melhoramento da qualidade de vida coletiva, levando-se em conta as atuais condições de vida, conjugadas com a garantia da qualidade de vida a longo prazo. Pressupõe a tomada de variadas e entrelaçadas medidas no plano do indivíduo, da vizinhança/habitação, da cidade, da cidade/periferia e do sistema urbano, bem como a coligação de distintos planos de ação – meio-ambiente com organização da infraestrutura, trabalho com organização social, vivência urbana coletiva com estilo de vida individual (Coy/Zirkel 2001). Neste sentido são importantes os seguintes pontos de orientação:

- o equilíbrio dos conflitos urbanos internos, onde os interesses dos grupos mais vulneráveis devem ser garantidos;
- uma melhor integração da cidade com sua periferia;
- uso prioritário e mais eficiente dos potenciais locais;
- melhoria e participação mais ativa de todos os agentes urbanos no processo de desenvolvimento, para o que é pertinente a criação das condições, no sentido de *empowerment* e *enablement*, para os diretamente envolvidos.

A seguir, serão discutidas, como exemplo dos multifacetados espaços de atuação da política e do planejamento urbano, as questões em torno da renovação e revitalização dos centros urbanos. Nos anos recentes, este tema recebe também grande importância na

maior metrópole latino-americana, em São Paulo, diante dos processos de profunda transformação, acima analisados.

Políticos e planejadores de várias cidades latino-americanas, nos últimos anos, após longa fase de modernização indiferente, reconheceram a problemática da ruína dos centros das cidades e iniciaram projetos de saneamento de antigos centros históricos e a revitalização das áreas centrais. Busca-se, com isto, preservar a herança histórica local, tornar as áreas centrais mais atrativas e melhorar as condições de infraestrutura destas áreas (com funções de emprego e habitação). Exemplos para isto são projetos em La Habana, na Cidade do México, e em Salvador da Bahia. Medidas de saneamento dos centros históricos e revitalização das áreas centrais das cidades vêm, geralmente, “de cima para baixo” e são criadas e executadas no sentido de iniciativas *top-down*. A participação popular no planejamento e execução (iniciativas *bottom-up*) são, até o momento, muito raras. No entanto, diante da justa situação financeira pública, cada vez mais organizações civis e grupos econômicos privados (por exemplo: associações de moradores ou representantes dos interesses empresariais do centro) tomam parte ativa nas medidas de saneamento – bom exemplo para este engajamento “não estatal” é a organização *Viva o Centro*, em São Paulo, a qual foi iniciada pelo *Bank Boston* – (Coy 2001). No geral, podem se desenvolver transformações inovadoras e economicamente sustentáveis a partir desta nova constelação de agentes. Desta forma, dentro do contexto neoliberal, as *public-private-partnerships* se tornam cada vez mais importantes para a execução de medidas de saneamento nas cidades latino-americanas. Terrenos baldios ou prédios públicos desocupados oferecem um grande potencial para, entre outros, projetos financiados pela iniciativa privada. Surgem aí, no entanto, questionamentos sobre o equilíbrio social, pois os novos projetos *Waterfront*, os centros culturais e de congressos, as redes de restaurantes e negócios, os quais se orientam prioritariamente pelo contingente de melhor poder aquisitivo, correm o risco de se tornarem fragmentos urbanos isolados, provocando, assim, novas formas de exclusão (por exemplo, o saneamento do antigo porto *Puerto Madero*, em Buenos Aires).

O mesmo aconteceu em São Paulo. Iniciou-se, na década de 80, com o fechamento de ruas para o trânsito e a criação de inúmeras zonas de pedestres. Dentro de um contexto onde se persegue a implementação do *Programa Procentro*, a partir de regras para construção e vantagens ou sanções fiscais, busca-se alcançar o uso racional e/ou evitar a ruína de prédios. Por um lado, com o saneamento e a reutilização de prédios históricos (em sua maioria originários do século XIX ou início do século XX) pretende-se estancar a perda de atratividade do centro e, por outro, com o embelezamento dos prédios públicos, melhorar a qualidade de vida e garantir a permanência de moradores e usuários. Os principais interessados nesta revitalização são as empresas localizadas no centro. Os inúmeros *public-private-partnerships* são a comprovação do aumento da importância da iniciativa privada na execução destes projetos. O conceito geral, mas também medidas isoladas são claramente semelhantes ao que se conhece da Europa e EUA: recuperação de terrenos baldios, transformação de antigas estações férreas e prédios históricos em casas culturais e centros comerciais, restauração e mobiliamento de repartições públicas. A pergunta é, no entanto, quem fará uso destas instalações? Com efeito se acentua a tomada de medidas para melhoramento do espaço habitacional e a participação direta dos envolvidos, no entanto já se pode antever claramente que a maioria das medidas de revitalização se transformarão em “ilhas” para os privilegiados dentro de um contexto impregnado de pobreza e informalidade.

Assim, desta nova constelação de agentes, podem também surgir massivos conflitos de interesses, pois, à revitalização e revalorização do centro da cidade vincula-se um novo desenvolvimento, através do qual grupos de moradores mais humildes e grande parte do setor informal acabam sendo expremidos e expulsos do centro e – consciente ou inconscientemente – uma nova tendência fragmentadora se instala (o processo da assim chamada *gentrification*). Além disso há o risco de, em vez de criar-se um centro orgânico e vivo, acabe-se estimulando uma “museificação” estéril dos centros históricos da qual somente o turismo pode tirar algum proveito (exemplos para isto são o Pelourinho, em Salvador da Bahia, e o Bairro da Praia Grande, em São Luiz do Maranhão). É muito difícil, através de uma renovação de centros urbanos, criar-se funcionalidade e manter-se as características das construções, bem como conjugar elevação de qualidade com preservação do caráter da cidade. No entanto, estes são os pressupostos básicos para uma renovação urbana que corresponda aos anseios de um desenvolvimento urbano sustentável e que alcance o equilíbrio entre o econômico, o social e o ecológico (Coy/Zirkl 2001).

A dimensão ecológica da sustentabilidade, principalmente no que diz respeito à higiene, desempenha um papel fundamental dentro do processo de renovação do centro da cidade. A sensibilidade nas metas de saneamento é fator de importância básica para as dimensões sociais e culturais da sustentabilidade, pois a orientação no *genius loci* e a manutenção da “memória coletiva” geram uma contribuição vital para o fortalecimento da identidade do lugar. Com isto podem ser mantidas ou recriadas a identificação e a responsabilização dos habitantes por sua cidade (veja resoluções correspondentes na Conferência HABITAT II em Istambul 1996).

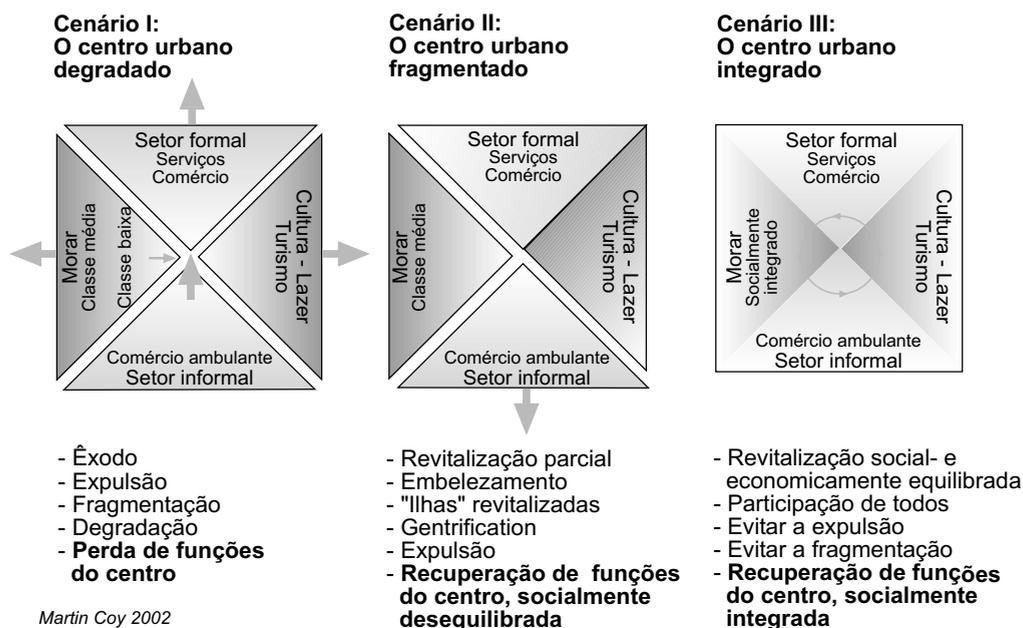
A introdução da participação na tomada de medidas para a renovação do centro da cidade cria, em muitos casos, sérias dificuldades decorrentes da colisão de grupos de agentes com diferenciados motivos, constelação de poder e lógica de negociação em vista de suas divergentes formas de percepção e interpretação da realidade e do espaço de ação. Assim, processos de informalização econômica e social são conceituados por uns como “degradação” e “caotização”, mas para outros significam abertura de novos campos de ação e sobrevivência. Medidas de renovação que, pelos agentes do setor formal, são aclamadas, por interesses econômicos próprios, como recuperação da qualidade urbana, representam, por outro lado, aos agentes do setor informal, uma massiva ameaça. Resulta disto, na melhor das hipóteses, uma regulamentação de sua atividade informal, quando não são expulsos da área central. O poder público se defronta com o grave problema de, nestes casos, equilibrar concorrências de interesse e usufruto. Na maioria dos casos, no entanto, a divisão das forças dos agentes, na defesa de seus interesses, é desproporcional.

7. Considerações finais

Para finalizar, temos um modelo de cenários que demonstra os processos de transformação e as possíveis perspectivas de desenvolvimento dos centros urbanos como exemplo para as atuais tendências de fragmentação das cidades latino-americanas (Fig. 5). O cenário I corresponde ao que atualmente pode ser observado nos centros de várias cidades latino-americanas: uma cíclica e degradante seqüência de processos de expulsão e remoção. Enquanto que a elite abandona o centro, grupos populacionais marginalizados e atividades informais expandem-se nestas áreas degradadas. Firms e espaços de cultu-

ra e lazer mudam seu endereço para os insulares fragmentos urbanos na periferia, os quais assumem, cada vez mais, as funções até então desempenhadas pelo centro. Como resultado final deste processo de centrifugação, muitas cidades correm o risco da “perda do centro”. A partir disto cresce, cada vez mais, a pressão no sentido de ações concretas para salvaguardar o futuro das áreas centrais das cidades.

Cenários do desenvolvimento dos centros urbanos na América Latina



O cenário II descreve o que, atualmente, pode ser constatado em muitos lugares como processo concomitante de programas de renovação dos centros urbanos: até aqui as medidas de saneamento estavam muito limitadas ao “embelezamento” do centro e ficavam, portanto, parciais. Surgem, assim, em primeira linha, “ilhas saneadas” dentro de um contexto degradado. A restauração de espaços públicos e a reutilização de construções importantes, contudo, trouxe resultados impressionantes. Mas os seus efeitos sociais e de socialização do espaço, contudo, são ainda questionáveis, pois geralmente estas obras são realizadas com prejuízo para os grupos socialmente mais fracos. Isto depende, em fim, do aumento da importância das iniciativas da economia privada, a qual vem preenchendo, mais expressivamente, nos últimos anos, o vácuo de políticas urbanas gerado a partir do contexto neoliberal. Resulta daí o risco de um aprofundamento ainda maior da fragmentação dos centros urbanos.

¹¹ Veja mais detalhadamente Coy/Zirkel (2001).

O cenário III corresponde, atualmente, à uma visão ainda “futurista” para a maioria das cidades latino-americanas. Mesmo assim, este cenário realiza a função extremamente importante de imagem a ser seguida. A partir dos processos de fragmentação dos centros urbanos se torna de extrema urgência uma equilibrada renovação funcional e social. Uma estratégia assim, de renovação básica das estruturas urbanas do centro, invoca a participação de todos os agentes com seus interesses, muitas vezes, fortemente divergentes. Neste sentido, uma renovação do centro urbano, com sensibilidade para a construção histórica, economicamente viável e socialmente suportável, poderá ser vista como parte integradora do conceito amplo de desenvolvimento urbano sustentável, ao qual cada vez mais cidades latino-americanas aderem. No Brasil algumas cidades mostram com inovadoras *best practices*, que em âmbito local, mesmo em condições desfavoráveis, podem persistir espaços de negociação para uma política urbana alternativa (aqui se faz referência somente ao exemplo do Orçamento Participativo de Porto Alegre¹¹, o qual, neste meio tempo, já faz escola além das fronteiras do país).

A atual situação territorial e socioeconômica nas cidades latino-americanas é o reflexo de sociedades desiguais que, até agora, não estão em condições de resolver definitivamente os conflitos sociais e nem de melhorar sustentavelmente as condições de vida da maior parte de sua população. Ao mesmo tempo o neoliberalismo e as influências da globalização fortalecem a fragmentação territorial e socioeconômica no âmbito local das cidades. Assim a cidade, como campo de conflitos sociais, é determinada por processos altamente contraditórios, os quais conduzem a um rompimento social e econômico cada vez mais forte e, neste sentido, aprofundam a fragmentação dos espaços urbanos internos. Os grupos sociais são afetados distintamente por esta realidade. Os ricos conseguem “abafar” muitas coisas com dinheiro e assim se “arranjar” em situações desordenadas. Os vulneráveis, como sempre, são as classes sociais pobres e que vão se tornando, cada vez mais, a parte maior da população.

Bibliografia

- Bähr, Jürgen/Mertins, Günter (1995): *Die lateinamerikanische Gross-Stadt. Verstädterungsprozesse und Stadtstrukturen*. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- (2000): “Marginalviertel in Großstädten der Dritten Welt”. Em: *Geographische Rundschau*, 52, 7/8, pp. 19-26.
- Bonduki, Nabil (1998): *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. São Paulo: Estação Liberdade.
- Caldeira, Teresa Pires do Rio (1996): “Fortified enclaves: The new urban segregation”. Em: *Public Culture*, 8, pp. 303-328.
- (2000): *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp.
- Coy, Martin (1999): “Städtischer Strukturwandel und Planung an der brasilianischen Peripherie. Das Beispiel Cuiabá”. Em: *Dialog – Zeitschrift für das Planen und Bauen in der Dritten Welt*, 61, 2, pp. 37-43.
- (2001): “São Paulo. Entwicklungstrends einer brasilianischen Megastadt”. Em: *Geographica Helvetica*, 56, 4, pp. 274-288.
- Coy, Martin/Pöhler, Martin (2002a): “Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina”. Em: *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, pp. 355-370.

- (2002b): “Condomínios fechados und die Fragmentierung der brasilianischen Stadt. Typen – Akteure – Folgewirkungen”. Em: *Geographica Helvetica*, 57, 4, pp. 264-277.
- Coy, Martin/Zirkel, Frank (2001): “Handlungsfelder und Lösungsansätze nachhaltiger Stadtentwicklung in der Dritten Welt. Beispiele aus Brasilien”. Em: *Petermanns Geographische Mitteilungen*, 145, 5, pp. 74-83.
- Fix, Mariana (2001): *Parceiros da exclusão. Duas histórias da construção de uma “nova cidade”*. São Paulo: Boitempo.
- Frúgoli Jr., Heitor (1995): *São Paulo: Espaços públicos e interação social*. São Paulo: Marco Zero.
- (2000): *Centralidade em São Paulo. Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Edusp.
- Gilbert, Alan (1998): *The Latin American City*. London: Latin American Bureau.
- Gutberlet, Jutta (1991): *Industrieproduktion und Umweltzerstörung im Wirtschaftsraum Cubatão/São Paulo (Brasilien)*. Tübingen: Geographisches Institut der Universität Tübingen.
- Hall, Peter/Pfeiffer, Ulrich (2000): *Urban 21. Der Expertenbericht zur Zukunft der Städte*. Stuttgart, München: DVA.
- Kohlhepp, Gerd (1997): “São Paulo: größter industrieller Ballungsraum Lateinamerikas”. Em: *Der Bürger im Staat*, 47, 2, pp. 137-143.
- Maricato, Ermínia (1996): *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec.
- Mertins, Günter/Müller, Jan Marco (2000): “Die Verlagerung hochrangiger Dienstleistungen aus der Innenstadt von Bogotá/Kolumbien: Etappen – Parameter – Auswirkungen”. Em: *Erkundung*, 54, 3, pp. 189-197.
- Padilla Galicia, Sergio (2002): “Santa Fé: Stützpunkt der Globalisierung”. Em: *Bauwelt* 29 (3) (= Stadtbauwelt 155), pp. 30-33.
- Ribeiro, Luis Cesar de Queiroz (org.) (2000): *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Editora Revan.
- Santos, Milton (1990): *Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel.
- Sassen, Saskia (1996): *Metropolen des Weltmarkts. Die neue Rolle der Global Cities*. Frankfurt am Main: Campus.
- Scholz, Fred (2002): “Globalisierung und Fragmentierung. Eine Welt in ‘Bruchstücken’”. Em: Ehlers, Eckart/Leser, Hartmut (orgs.): *Geographie heute – für die Welt von morgen*. Gotha: Klett-Perthes, pp. 121-127.
- Somekh, Nadia (1997): *A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo 1920-1939*. São Paulo: Nobel.
- Souza, Maria Adélia Aparecida de (1994): *A identidade da metrópole. A verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp.
- UNCHS (HABITAT) (2001): *Cities in a Globalizing World. Global Report on Human Settlements 2001*. London, Sterling, V.A.: Earthscan.
- Villaça, Flávio (1998): *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel.