

A ESTRUTURAÇÃO RESIDENCIAL INTRAURBANA NA CIDADE SOCIALISTA¹Ricardo Farret²

I - INTRODUÇÃO

O estudo da estrutura espacial urbana visa conhecer a cidade de uma perspectiva na qual pergunta-se "como e por que, num determinado momento histórico, se distribuem as atividades no âmbito interno das cidades? Quais as variáveis intervenientes nesse processo? Haveria uma explicação única para os distintos contextos sociais? "Dada a predominância e a importância das atividades residenciais no espaço urbano, admite-se como relevante o estudo da estrutura residencial intraurbana para o entendimento desses processos sócio-espaciais" (Farret, 1985).

A estrutura residencial intraurbana tem sido mais frequente e abundantemente estudada pela ótica de teorias e modelos elaborados para o e no contexto das cidades de países capitalistas avançados. Fundamentalmente, esses estudos configuram a estrutura residencial como sendo o resultado da ação de unidades decisórias individuais e autônomas - pessoas e firmas - interagindo dentro de um quadro institucional definido pelo funcionamento de um mercado imobiliário perfeito e pela ação de um Estado equidistante e neutro em relação aos agentes econômicos. Em outras palavras, estes estudos apoiam-se nas idéias de equilíbrio, liberdade, capacidade individual de escolha e harmonia social, de sorte que os eventuais interesses conflitantes dos agentes envolvidos seriam resolvidos pelo mercado que, pela sua neutralidade, agiria como árbitro único nesse processo.

Essa abordagem, ao admitir ser o mercado o único processo de alocação de recursos na Sociedade, minimiza, e até mesmo ignora, a ação do Estado no processo de produção e alocação de espaço residencial, bem como coloca na condição de "ceteris paribus" diversos valores de natureza tecnológica, social e cultural, fazendo com que as decisões locacionais de indivíduos e firmas se distanciem da situação de otimização assumida pelas suas principais correntes teóricas.

A análise da estrutura residencial, em contextos sociais distintos daqueles das cidades dos países capitalistas avançados, portanto, constitui-se numa emergente e legítima linha de investigação no campo dos estudos urbanos comparados.

1 Parte da pesquisa "Estruturação Residencial Intraurbana em Diferentes Formações Sociais", em desenvolvimento com o apoio do CNPq.

2 Professor Adjunto do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da UNB; PhD em Planejamento Urbano, Universidade da Califórnia-Berkeley.

Este trabalho trata da estruturação residencial intraurbana na "cidade socialista". Insere-se na linha de pesquisa que vimos desenvolvendo, desde 1983, na Universidade de Brasília - Determinantes Socioeconômicos da Produção e Alocação do Espaço Urbano - agora, concentrada no estudo comparativo das cidades, em diferentes formações sociais.

II - PROCESSOS DE ESTRUTURAÇÃO RESIDENCIAL INTRAURBANA.

No sistema capitalista, a terra urbana é alocada através do sistema de mercado. Apoiado nos fundamentos da economia neoclássica, a estruturação do espaço residencial intraurbano é vista como uma relação entre consumo de espaço para moradia e custos do transporte casa-trabalho. A hipótese geral é que os consumidores transacionam custos de transporte (que crescem do centro para a periferia) com custos de moradias (que, por unidade de área, decresce do centro para a periferia). Nesta transação, o consumidor, numa atitude perfeitamente racional, busca a maximização de sua satisfação pessoal, limitada tão somente pela sua renda.

Os custos de transporte e de moradia e a renda do consumidor interagem, nesse modelo, de modo a possibilitar a previsão da localização de cada consumidor individual e dos diferentes grupos sociais na área urbana. A taxa de substituição entre transporte (localização) e moradia (superfície) seria determinada pela valoração do tempo e pela preferência por determinada densidade residencial, ambas soberanamente escolhidas pelos consumidores.

Dois aspectos do enfoque neoclássico merecem ser destacados. Primeiro, a ênfase dada à demanda habitacional. O consumidor individual constitui o começo e o fim do processo alocativo. Não há considerações pelo lado da oferta de espaços e unidades residenciais. Segundo, a renda fundiária é tratada como um fenômeno a-social, como um instrumento alocativo de espaço a partir de uma visão em que aparece exclusivamente como uma função da acessibilidade.

A competição entre consumidores por localizações acessíveis faz com que as rendas fundiárias aí sejam elevadas; as diferenças, nas distintas localizações, refletiriam diferenças nas acessibilidades dessas mesmas localizações. Destaca-se, assim, a importância do mercado fundiário para o entendimento dos processos de estruturação residencial.

Explorando as idéias dos economistas clássicos, particularmente de David Ricardo, que tratavam somente do solo agrícola, Marshall (1930) estendeu o papel do solo no sistema econômico às áreas urbanas. Ele observou que o solo urbano era um fenômeno mais complexo e requeria a consideração das externalidades bem como da acessibilidade, o que influenciou sobremaneira os neoclássicos do Século XX. Estes afirmavam que o solo contribuía para o produto social, do mesmo modo que o trabalho e o capital. Haveria, assim, uma remuneração - a renda fundiária - da mesma forma que os

salários e os juros remunerariam o trabalho e o capital, respectivamente. Haveria, por isto, um mercado para esta mercadoria especial, a terra.

Entre os muitos desenvolvimentos dessas idéias está o trabalho de Alonso (1964). Apoiado nas idéias de von Thunen, ele mostra que cada atividade urbana tem uma função-renda que gera a informação suficiente na determinação do tamanho e da forma urbana e dos níveis de renda fundiária.

A visão neoclássica, ao assumir que o consumidor faz sua escolha locacional baseado exclusivamente em sua preferência, admite que ela ocorre num vácuo. Ao contrário, porém, as preferências que ele manifesta e os obstáculos que ele experimenta são moldados pela natureza da estrutura social à qual ele pertence e pelos efeitos das peculiaridades do sistema de produção e alocação de espaço residencial, seja ele terreno ou moradia.

Assim, mesmo dentro de um marco capitalista, diferenças nos sistemas de produtivos e alocativos de espaço podem produzir padrões de estruturação que pouco ou nada têm a ver com aqueles preconizados pelo modelo neoclássico. Farret (1982) e Farret e Paviani (1986) por exemplo, mostram o elevado grau de estabilidade residencial em Brasília, onde o Estado tem um papel relevante no planejamento, produção e alocação de habitações. A pequena mobilidade residencial encontrada por eles explica-se, de um lado, é claro, pela pequena mobilidade social da maioria da população, o que bloqueia os efeitos da elasticidade-renda do espaço; mas, sem dúvida, esta pequena mobilidade explica-se, também, pela rigidez das regras que regem a alocação e as transferências de moradias entre os consumidores. Isto não elimina, é verdade, a existência de um verdadeiro mercado habitacional paralelo através da figura do instituto da "cessão de direitos", fenômeno este ainda não suficientemente estudado em Brasília.

Essas constatações colocam as questões centrais neste trabalho: que outros critérios determinariam a alocação de espaço residencial, em contextos sociais onde o mercado imobiliário inexistente ou se distancia dos preceitos neoclássicos? Qual a natureza das variáveis envolvidas?

O estudo da cidade socialista, por esta ótica, constitui-se num ponto de partida para a busca de resposta a essas questões.

III- A ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO RESIDENCIAL NA CIDADE SOCIALISTA

A estruturação do espaço residencial visa analisar a ecologia dos diversos grupos sociais, isto é, sua distribuição e mobilidade espaciais. Permeando, e central a estes dois componentes, está a questão dos processos formais ou informais de alocação de moradia aos diversos estratos sociais.

Na cidade socialista, cabe analisar, não só os padrões resultantes desses processos, mas, também, em que medida eles decorrem de princípios da urbanização e do urbanismo socialistas e se diferenciam dos processos que ocorrem na cidade capitalista.

As questões básicas a serem analisadas, seriam, portanto:

- a) o conceito de cidade socialista;
- b) a estratificação social;
- c) a alocação residencial;
- d) a estruturação residencial; e
- e) a mobilidade residencial.

a) O Conceito de Cidade Socialista.

A primeira questão que se coloca refere-se à conceituação de cidade socialista. A escassa literatura e o vago conhecimento do tema entre os especialistas urbanos do Ocidente, fazem com que "os textos ou ignoram a cidade socialista ou a tratam de passagem" (French e Hamilton, 1979).

Se não há dúvida de que a cidade socialista é fundamentalmente diferente da cidade capitalista, deve-se observar que há, também, diferenças entre as próprias cidades socialistas.

Basicamente, a cidade socialista resulta de transformações da sociedade, de capitalista para socialista, onde se destacam: a nacionalização dos meios de produção; a nacionalização ou o estrito controle do solo urbano e rural; a eliminação da natureza de mercadoria da habitação e outros meios de consumo coletivo; a busca à homogeneização total da cidade, tanto em termos espaciais, como em termos do nível da oferta e do padrão de atendimento de bens e serviços urbanos, mesmo que, historicamente, as cidades fossem distintas no passado.

A homogeneização da cidade socialista decorre, basicamente, de um processo de planejamento. Uma das premissas básicas do planejamento urbano socialista estabelece que "todos os cidadãos devem ter igual acesso, com um mínimo de dispêndio de tempo e esforço, quer a pé, quer em transporte coletivo, a todos os bens e serviços materiais e culturais e de bem-estar que necessitem" (French e Hamilton, 1979).

Mais sutil, porém, é a grande uniformidade na distribuição sócio-espacial intraurbana da população na cidade socialista. Isto pela relativa homogeneidade da composição ocupacional da força de trabalho e pelos níveis baixos e relativamente uniformes dos aluguéis dos imóveis estatais. Em outras palavras, nenhuma área da cidade é vedada a qualquer cidadão, inclusive o migrante, por razões de custo, renda familiar, status social ou raça. Este padrão desejado, em tese, socialmente equilibrado, é ajudado pelas baixas tarifas dos transportes coletivos, mesmo aos bairros mais distantes.

Esse processo, no entanto, não esconde outra questão relevante: a existência de razoáveis diferenças de renda entre a população urbana, com a conseqüente ocorrência de sinais de que a segregação social possa estar aumentando. Daí, a inevitável questão: pode isto transformar-se em segregação espacial? E o que a análise a seguir procura explorar.

b) A Estratificação Social.

Em tese, à indiferenciação funcional na cidade socialista corresponderia, também, a inexistência de segregação social, apesar de, em algumas delas, particularmente nas soviéticas, haver marcantes diferenças de renda e etnias.

Hamilton e Burnett (1979) assumem que a estruturação social é moldada por diversos fatores: a etnia, por exemplo; assume uma grande importância em cidades da Iugoslávia, Checoslováquia e Romênia, onde ainda há minorias não totalmente integradas.

A abolição do capitalismo tornou todos os cidadãos economicamente dependentes do salário de seu trabalho. A socialização dos serviços de bem-estar e o baixo custo de vida (aluguel, transporte e serviços públicos em geral) trouxe a equidade, na medida em que igualou as oportunidades de acesso aos bens de consumo coletivo. No entanto, dependendo de diversos fatores (intelecto, habilidade adquirida ou mesmo chance) as pessoas adquirem diferentes níveis de escolaridade e ocupações que são amplamente diferenciadas em renda e status. "Esta variação expressa mérito, de acordo com as prioridades nacionais e necessidades socialistas, resultando em estratificação sócio-ocupacional" (Hamilton e Burnett, 1979:275).

Com o desenvolvimento econômico, as cidades socialistas, em particular as do Leste Europeu, experimentaram a diferenciação social. Novas ocupações surgiram e novos estratos emergiram, dividindo ou decompondo as antigas classes.

Segundo Szelenyi (1982:38), "nas cidades socialistas ainda há um considerável grau de segmentação social, tanto vertical quanto horizontalmente. No presente estágio de desenvolvimento tecnológico, divisão do trabalho e relações de propriedade socialista, a sociedade valoriza e recompensa seus membros de diferentes modos".

Diferentes segmentos sociais ou "classes habitacionais", conforme conceito de Rex (1968), geram capacidades diferenciadas de conseguir o que desejam, por barganha ou outros meios. Os estratos médios da população dispõem de mais contatos, mais habilidades requeridas na negociação burocrática e acesso mais fácil às fontes de informação (e, portanto, de poder). A delimitação desses estratos é ainda uma questão controversa na literatura urbana socialista.

Baseado no nível de escolaridade, status ocupacional e renda familiar, Szelenyi identifica cinco desses segmentos na cidade socialista: alta, média-alta, média, média-baixa e baixa.

Mas é sobretudo a partir do status ocupacional que os estudos urbanos se apoiam. Parece haver um consenso na identificação de quatro segmentos sociais: os intelectuais e burocratas de elevado escalão; os profissionais e técnicos de alto nível; os operários especializados; e os operários não-especializados. É em torno desses grupos que os estudos da estruturação espacial urbana se desenvolvem.

c) A Alocação Residencial.

O elevado deficit habitacional nos países socialistas explica, em parte, o processo de homogeneização sócio-espacial da cidade, particularmente do Leste Europeu. A margem de escolha fica extremamente limitada por uma oferta muito aquém da demanda. Evidências empíricas mostram que, na maioria dos casos, as famílias aceitam o que lhes é oferecido, sem se importar com amenidades físicas ou proximidade ao trabalho, e sim, com o tamanho do imóvel.

Nos países socialistas, a maioria das habitações é financiada e construída pelo Estado e, então, administrativamente alocada, com aluguéis altamente subsidiados a aqueles que "necessitam", um critério suficientemente elástico para abrigar desde operários não-especializados até intelectuais. Szelenyi analisa os mecanismos pelos quais as moradias são alocadas aos diferentes segmentos sociais e quais são suas chances de mudar de posição no sistema habitacional e apresenta, como hipótese, a posição de que "a alocação administrativa pode reproduzir o desequilíbrio do mecanismo de mercado que ela, supostamente, deveria substituir e reverter" (Szelenyi, 1983:5-9).

Como observa French (1979:97), "a influência (política) ajuda em alguns casos, mas rendas elevadas, por si mesmas, pouco ajudam, uma vez que os aluguéis são universalmente baixos (apenas nominais), não cobrindo sequer os custos de manutenção e, às vezes, nem os de capital da construção".

Além disso, como vimos anteriormente, a homogeneização, baseada em princípios ideológicos e urbanísticos socialistas, faz com que a renda fundiária não seja um fator de remuneração, não tendo, portanto, função alocativa.

Historicamente, na União Soviética, o controle do Estado sobre a habitação, até 1932, abrangia os seguintes aspectos: oferta, localização, tipologia, forma de propriedade, área/família, aluguel e critérios de alocação

A qualidade e localização das novas unidades residenciais eram determinadas pelas autoridades, não só para o conjunto da população, como, também, para grupos sociais específicos. E que, pela Lei da Construção, de 1932, qualquer organização (agências do

governo ou empresas estatais) que pudesse pagar os custos das obras, através de seu orçamento, poderia construir moradias para seus quadros. Como essas organizações variavam em tamanho, prestígio e poder de influência nos soviéticos locais, as moradias variavam significativamente, em termos de área, localização e qualidade. As localizações mais desejáveis se constituíam em "prêmio" e eram destinadas às demandas mais influentes (Mathews, 1979).

Quanto aos aluguéis, a política do Estado variou nos primeiros anos. Gratuitos em alguns casos, elevados ("multa") para os profissionais liberais do setor privado e os que tinham "rendas não provenientes do trabalho", passando para um patamar intermediário para os que ocupavam áreas acima dos standards.

As mudanças subsequentes resultaram no padrão atual: aluguel barato (0,7% do salário médio/m²); redução substancial para certas categorias ocupacionais (pensionistas, militares, condecorados de guerra, trabalhadores com "responsabilidade política", etc); existência de um setor privado, cooperativo, no qual, o Estado, por razões ideológicas e distributivas, aplica taxas mais elevadas no financiamento (Mathews, 1979).

A política habitacional, por outro lado, tem sido usada de forma crescente como instrumento de política econômica e social (Musil, 1969; Ball e Harloe, 1974). Uma maior diferenciação da oferta de habitação socializada é introduzida sob a forma de standards espaciais, aluguéis ou preços de venda e maior velocidade na alocação de moradias. A introdução do sistema habitacional cooperativo foi particularmente importante. Apesar de implicar no abandono do princípio do acesso igualitário a adequados padrões de moradia, a curto prazo, ele contribuiu à diminuição do deficit habitacional. Além disso, pela captura das poupanças dos grupos de "mais alta renda", estimulou-se a diferenciação social na cidade. Para evitar isso, os imóveis cooperativos são locacionalmente mesclados com os de propriedade estatal, de modo a atingir melhores padrões de interação social a nível de bairro. As habitações cooperativas permitiram ao Estado concentrar seus recursos em moradias para as camadas de renda mais baixa da população e a outros grupos, para quem as habitações cooperativas são ainda inacessíveis. Assim, nos anos 60 e 70, ocorre um rápido processo de filtragem vertical, isto é, das populações de renda mais baixa para as melhores moradias (Hamilton e Burnett, 1979).

Carter (1979), analisando Praga e Sofia, mostra que mesmo as áreas mais valorizadas, como a central, passam a ser ocupadas tanto pelos moradores originais, como pelos migrantes de baixa-renda, já que os aluguéis, em média, correspondem a 5% da renda familiar. No processo alcativo, não havia, assim, correlação entre renda, qualidade e localização da moradia.

Já Compton (1979), ao analisar Budapeste, observa que "certos grupos de elite, como os funcionários de alta hierarquia e os gerentes de empresas estatais, podem ser favorecidos, enquanto os que vivem nas

moradias de mais baixa qualidade são re-allocados com mais cautela; a consequência dessa política ad-hoc é a "armadilha" que aprisiona os que vivem nas piores condições.

A partir de 1971, a reforma habitacional húngara modifica os critérios de cobrança de aluguel, que passam a ser calculados com base no tamanho do imóvel e na infraestrutura disponível, com previsão de descontos para grupos e "situações especiais".

A existência de um razoável setor habitacional privado, provoca a valorização crescente do solo, particularmente nas Colinas de Buda, uma das mais belas paisagens de Budapeste. O controle governamental sobre o comércio varejista na área central, impede o processo de competição pelo uso do solo nesta área de grande acessibilidade, anulando, assim, a possibilidade de geração de uma renda diferencial, como no caso anterior.

Tecnicamente, como mostra Szelenyi, o critério básico para a alocação de moradia no setor estatal apoia-se, exclusivamente, no tamanho e na estrutura familiar. Há, no entanto, um crescente setor privado, através de cooperativas habitacionais. Com isso, e com o crescente corte nos subsídios, observa-se o ressurgimento dos fatores econômicos no processo alocativo, com a introdução de alguns valores de mercado.

Junto com os fatores econômicos, surge, também, uma grande discussão sobre as desigualdades habitacionais deles advindas, bem como sobre o papel do Estado e do mercado nesse processo (Hegedus, 1987; Szelenyi, 1978; Tosics, 1987).

Num dos raros estudos por nós encontrados sobre a cidade chinesa, Thompson (1974) mostra que o vínculo ao emprego caracteriza o acesso à moradia, uma vez que a unidade econômica, principalmente a industrial, amplamente usada na política de descentralização na China, é tipicamente responsável pela moradia da maioria de seus empregados. A escolha residencial praticamente inexistente, tais são as vantagens econômicas da decisão de aceitar a moradia oferecida pela unidade.

d) A Estruturação Residencial.

Na cidade socialista, a questão da estruturação do espaço residencial (e do urbano, em geral) está ligada a um debate teórico sobre a renda fundiária.

Há duas correntes de pensamento entre os economistas marxistas sobre a determinação do valor do solo. Uma corrente, interpretando Marx ao pé-da-letra, postula que o solo não tem valor, por não haver trabalho envolvido em sua "produção"; conseqüentemente, ela não deve ter influência na formação do preço. Qualquer forma de cobrança de aluguel significa a exploração dos usuários. A outra corrente mantém que a natureza gera vantagens diferenciais (fertilidade, no caso rural) e que os benefícios daí decorrentes

pertencem a todos. Se este efeito é ignorado, surge, então, a má alocação de recursos, no caso, os fundiários.

Surgem daí, diversas formas de compensação à renda diferencial. Um deles é que as empresas situadas em áreas de maior vantagem locacional devem vender seus produtos a preços mais baixos, impedindo, assim, a apropriação dessa renda.

Enquanto há uma singular ausência de princípios teóricos ou de técnicas analíticas para determinar a alocação de solo urbano às atividades competitivas, há algumas atitudes relacionadas à localização de atividades que enfatizam a formação de preços para bens de atacado e de varejo. A minimização dos custos de transporte pode ser considerada na decisão de se construir alguns poucos prédios grandes ou muitos pequenos. Em princípio, uma economia planejada pode produzir eficientes localizações, como no sistema de mercado. No entanto, um aspecto da localização eficiente parece estar ausente na filosofia de fixação de preços na economia socialista. Trata-se da desconsideração da demanda na formação de preços. Esta compreende a concentração ou a dispersão dos consumidores e engloba os custos de acesso, inclusive o do consumidor, à unidade comercial.

Davidovich (1978) gerou um gradiente de densidade residencial como função do tamanho da/ e da localização na cidade, chegando, por caminho diferente, a um modelo semelhante ao de Alonso, com o decréscimo das densidades no sentido centro-periferia.

Além disso, há uma semelhança entre a cidade americana e a soviética, no que se refere ao gradiente de densidades residenciais. Na primeira, as altas densidade no centro e o decréscimo gradativo em direção à periferia têm sido o resultado de forças de mercado. Na URSS, como mostra Davidovich, isto é o resultado de um cuidadoso planejamento dos investimentos de capital em habitações e infraestrutura. "Talvez as medidas de eficiência no desenvolvimento residencial, nos dois países, têm mais em comum que os antagonismos ideológicos fazem supor". (p.66)

Outro aspecto, decorrente do planejamento, contribui para que, em tese, a estruturação residencial na cidade socialista seja homogênea: as baixas tarifas de transporte coletivo, mesmo aos bairros mais distantes; as rotas cruzam as cidades, reforçadas pela tarifa única, independentemente da distância.

Basicamente, a distribuição da população pode gerar padrões de desigualdade sócio-espacial, a partir de dois fatores: a qualidade e a localização das moradias. Esses fatores são, em grande parte, anulados pela padronização dos standards e custos das habitações, de modo que os diferentes grupos sociais estariam igualmente distribuídos pela malha urbana.

As variações históricas ou geográficas na atratividade das diversas localizações intraurbanas, devido à vantagens previamente adquiridas ou à fatores paisagísticos naturais, contribuem para

manter localizações e, portanto, moradores privilegiados. Mesmo nas áreas construídas no período socialista, como observa Mathews (1979), parece não haver uma total homogeneização, pois há uma tendência a correlação positiva entre localização, qualidade e área da moradia.

Musil (1969), comparando a Praga capitalista com a socialista, numa série histórica de dados, de 1930 a 1961, mostra uma diminuição nos padrões de dissimilaridade e segregação residencial, devido às políticas habitacionais locais, onde houve uma alocação mais uniforme dos grupos sociais pela área urbana. Este processo, analisado por Musil, toma a direção contrária aos resultados da pesquisa realizada por Szelenyi (1983), nas cidades húngaras de Pecs e Szeged. Szelenyi, aliás, vai mais além, apontando para uma correlação direta entre o status social com a área (Tabela I), com a localização (Tabela II) e com o custo (Tabela III) da moradia.

Esses e outros casos, embora isolados, aplicados à cidades específicas, parecem apontar para uma estrutura sócio-locacional ainda longe do "mix" igualitário demandado pelo urbanismo socialista. Mesmo assim, muito acima da iniquidade e segregação observadas na cidade capitalista.

Também, a emergência de um razoável setor habitacional privado em alguns países, como a Hungria e a Checoslováquia, vem provocando, não só a valorização crescente do solo, como, também, a valorização maior em lugares paisagisticamente privilegiados, o que implica na incorporação de rendas diferenciais na formação do preço imobiliário.

Tabela I

Status Social e Area da Moradia

Status	Area (m2)
Alta	60.1
Média-alta	55.1
Média	47.9
Média-baixa	42.1
Baixa	39.2

fonte: Szelenyi (1983)

Tabela II

Segregação Sócio-Espacial(Hungria)

Status Ocupacional	% Pop. Residente	
	Zona Status+	Zona Status-
Intelectuais	77	23
White Collars	58	42
Blue Collars-esp	35	65
Blue Collars-n.esp.	28	7

fonte::Szelenyi (1983)

Tabela III

Status Ocupacional e Apropriação da Moradia (%)

Status Ocup	Cooperativa	Gratuita	Construída
Intelectuais	38	39	23
White Collars	44	28	28
Blue Collars-esp	43	23	34
Blue Collars-n.e.	45	19	36

fonte: Szelenyi (1983)

Como regra geral, não há dados sobre variações intraurbanas de valores do solo. O preço do solo, como expressão do seu valor, tinha sido negligenciado na teoria e na prática da economia socialista, até os anos 60. Só mais recentemente, os teóricos e práticos do planejamento urbano passam a argumentar que o solo tem um valor, tanto para cada unidade produtiva, como para a sociedade como um todo. A sua tarefa atual seria identificar medidas realistas de valor que possam ser aplicadas como taxa de transferência de uso e, assim, influenciar o uso do solo para o benefício de ambos (Hamilton, 1979).

Os custos indiferenciados do solo, da mão-de-obra e do transporte, combinados, formam um ambiente homogêneo, de rua para rua, de bairro para bairro e, eventualmente, de cidade para cidade. A única variável econômica poderia ser o tempo; mas este praticamente inexistente, pois não há "engarrafamentos" de tráfego do porte da cidade ocidental.

A superfície econômica da cidade socialista não é isotrópica; alguma variação agregada resulta da diferenciação em acessibilidade

e em qualidade do bairro ou do sítio urbano, consequência da idade ou padrão pré-socialista herdado.

Como não há um mosaico de valores do solo, ao estilo Ocidental, muito dos modelos de estruturação espacial, desenvolvidos nos Estados Unidos e Europa, não podem ser facilmente aplicados no contexto socialista.

A principal razão pela qual nenhum desses modelos se aplica satisfatoriamente à cidade socialista é a pequena diferenciação funcional das áreas urbanas. Assim, o considerável número de modelos de estruturação espacial urbana que têm a superfície de valor do solo ou dos diferenciais de renda como base, no Ocidente, são irrelevantes no contexto socialista.

e) Mobilidade Residencial.

Como vimos, a maioria da população das cidades socialistas vive onde as moradias, novas ou antigas, lhes são oferecidas. Isto não significa, contudo, que não haja uma escolha prévia, mesmo que mínima. Yanitsky (1986) afirma que "quando uma família recebe um apartamento, o Estado (através dos governos locais) oferece diversas opções de localização. Essa escolha, uma preferência pessoal, é determinada pelo estágio da família, o ciclo de idade, a estrutura das relações de parentesco, bem como as diferenças no nível de desenvolvimento da infraestrutura nas diversas áreas da cidade".

Esses critérios, no entanto, na medida em que se tornem superados, por não mais se adequarem às necessidades da família, geram um processo de mobilidade residencial, real ou potencial.

Yanitsky garante funcionar na cidade soviética um sistema de troca de apartamentos, sem contudo, indicar se ele opera livre e legalmente entre as pessoas ou sob a intermediação do Estado.

Em Radom, na Polônia, observa-se que a inelasticidade de capitais fixos e sua diferenciação, especialmente a habitação, é o motivo pelo qual certos grupos sociais aspirem ocupar uma posição ecológica superior, o que os conduz a migrar dos antigos aos novos distritos residenciais. Como resultado, os grupos "mais fracos" são relegados às piores condições ecológicas.

Já na Romênia, trocas são permitidas, dentro dos e entre conjuntos residenciais. O volume de vendas de moradias ocupadas pelo proprietário é pequeno. Assim, a mobilidade residencial é restrita e, enquanto reflexo de um estreito mercado habitacional, significa relativa estabilidade na interação social ("social mix") nos conjuntos residenciais e nos edifícios isoladamente (Hamilton e Burnett, 1979).

Na Hungria, como mostra Szelenyi (1983), a mobilidade de zona para zona é determinada por três aspectos: funcionamento da economia habitacional, estratégia e prática do planejamento urbano e as

diferentes demandas dos diversos grupos sociais. Além disso, o padrão de mobilidade tende a aumentar, em vez de diminuir, o grau de segregação social nas cidades. Este aumento não surge, segundo Szelenyi, como decorrência dos efeitos do mercado em que se manifestam as preferências individuais, mas sim da política socialista de alocação de solo e habitação (zoneamento) e crédito, por métodos administrativos, em vez de métodos de mercado.

Em conclusão, não parece ser o tamanho do imóvel a única motivação para a mobilidade residencial na cidade socialista. Outros fatores não aparecem nos poucos estudos existentes, mas que, pelo seu papel, mereceriam ser observados. Por exemplo, a preferência de algumas áreas em detrimento de outras.

Quando essa vantagem locacional decorre de um fator natural (proximidade a um parque, por exemplo), a cidade socialista, ao não incluir a Renda Diferencial I na formação dos preços imobiliários, resolve, em parte, uma questão que permeia, desde há muitos anos, a discussão sobre a apropriação privada desta renda. No entanto, mesmo não monetarizada pelo Estado, através do aluguel ou da venda, ela não deixa de existir e muito menos de contribuir para as desigualdades socio-espaciais que decorrem dos inevitáveis privilégios locacionais, implicitamente embutidos nesse processo.

IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Uma explicação teórica do processo de estruturação residencial da Cidade Socialista esbarra em dificuldades operacionais e conceituais.

Via de regra, a literatura concentra-se na descrição de padrões locacionais ou morfológicos (mais estes que aqueles), sem explorar possíveis bases teóricas e, portanto, explicativas, que possam resultar em modelos ou fios condutores para tal empreitada.

Além disso, como bem observa Pahl (1977), "as diferenças entre padrões urbanos nas cidades socialistas não podem ser totalmente explicadas a partir, tão somente, da comparação de um "modo de produção capitalista" como um "modo de produção socialista". Ele retoma Castells (1972), ao afirmar que:

"...designar uma formação social de socialista não elucida sua relação com o espaço e, muitas vezes, ela tende a dispersar a pesquisa, que se refugia numa série de dicotomias ideológicas que tendem a apresentar a contraparte da lógica capitalista, em vez de mostrar os processos reais que estão se desenvolvendo nas novas formas sociais..."

Ao fim e ao cabo, tudo parece convergir para as idéias de Pahl, (op.cit.) ao afirmar que "não é o modo de produção que explica os processos urbanos, mas sim o nível de produção. A tecnologia pode ter mais responsabilidades causais neste aspecto que as relações de produção."

BIBLIOGRAFIA

- ALONSO, W (1964) *Location and Land Use*. Cambridge: Harvard U. Press.
- BALL, M. e HARLOE, M. (1974), *Housing Policiy in a Socialist Country: the case of Poland*. London: CES.
- CARTER, F. (1979), "Prague and Sofia: An Analysis of their Changing Internal City Structure" in R. French e I. Hamilton (eds), *The Socialist City*. Chichester: J. Wiley
- CASTELLS, M. (1972), *A Questão Urbana*. S. Paulo: Nobel.
- COMPTON, P. (1979), "Planning and Spatial Change in Budapest" in R. French e I. Hamilton (eds), *op.cit.*
- DAVIDOVICH, V. (1978), Town Planning in Industrial Districts, citado em T. Reiner e R. Wilson, Planning and Decision-Making in the Soviet City: Rent, Land, and Urban Form, in R. French e I. Hamilton (eds), *op. cit.*
- FARRET, R. (1985), "Paradigmas da Estruturação do Espaço Intraurbano" in R. Farret (org), *O Espaço da Cidade*. São Paulo: Projeto.
- _____ (1982), *Mobilidade Ocupacional e Mobilidade Residencial em Brasília*. Relatório de Pesquisa UnB-CNPq.
- FARRET, R. e PAVIANI, A. (1986), *Estruturação Residencial em Brasília*. Relatório de Pesquisa UnB-CNPq.
- FRENCH, R. e HAMILTON, I (1979), "Is there a Socialist City" in R. French e I. Hamilton (eds). *op. cit.*
- FRENCH, R. (1979), "The Individuality of the Soviet City" in R. French e I. Hamilton (eds), *op. cit.*
- HAMILTON, I. (1979), "Spatial Structure in East European Cities" in R. French e I. Hamilton (eds), *op. cit.*
- HAMILTON, I. e BURNETT, A. (1979), "Social Processes and Residential Structure" in R. French e I. Hamilton (eds), *op. cit.*
- HEGEDUS, J. (1987), "Reconsidering the roles of state and market in socialist housing systems". *International Journal of Urban and Regional*, 11..
- MARSHALL, A. (1930), *Principles of Economics*. Londres: Macmillan.

MATHEWS, M. (1979), "Social Dimensions in Soviet Urban Housing" in R. French e I. Hamilton (eds), *op.cit.*

MUSIL, J. (1969), "The development of Prague's ecological structure" in R. Pahl (ed), *Readings in Urban Sociology*. Oxford:Pergamon.

PAHL, R. (1977), "Collective Consumption and the State in Capitalist and State Socialist Societies" in R. Scase (ed), *Cleavage and Constraint*. Londres: Allen and Unwin.

REX, J. (1968), "The sociology of a zone of transition" in R. Pahl (ed), *op. cit.*

SZELENYI, I. (1978), "Social inequalities in state socialist redistributive economies". *International Journal of Comparative Sociology*, 19.

_____ (1983), *Urban Inequalities under State Socialism*. Oxford:Oxford U. Press.

THOMPSON, R. (1974), "Containing the City". *Architectural Design*. no. 3.

TOSICS, I. (1987), "Privatization in housing policy:the case of western countries and that of Hungary". *International Journal of Urban and Regional Research*, 11.

YANITSKY, O. (1986), "Urbanization in the USSR". *International Journal of Urban and Regional Research*, 10.