

A ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: PARADIGMAS E DISCUSSÃO

THE STRUCTURING OF URBAN SPACE: PARADIGMS AND DISCUSSION

LA ESTRUCTURACIÓN DEL ESPACIO URBANO: PARADIGMAS Y DISCUSIÓN

Victor Hugo Quissi Cordeiro da Silva¹

Resumo: Este artigo examina diferentes concepções da estruturação da cidade, utilizando a ideia de paradigma para compreender os embates que se dão no campo da teoria urbana. A ideia de paradigma empregada neste texto indica um padrão ou modelo de interpretação da realidade urbana e, por isso, foram apresentados de maneira geral como paradigma do equilíbrio e paradigma do conflito. Portanto, ressaltamos que nossa investigação foi essencialmente teórica e fundamentada em ampla revisão da bibliografia especializada. A orientação de método adotada nesta pesquisa consistiu em apresentar os avanços e limites das diferentes escolas de pensamento urbano, dentro de uma compreensão materialista-dialética da urbanização capitalista. A teoria da renda da terra contribuiu para o avanço das discussões sobre os usos do solo urbano, os agentes produtores do espaço e os movimentos de valorização do capital. Esses debates se inserem em uma perspectiva crítica da produção do espaço e contribuem para indicar caminhos para a pesquisa urbana.

Palavras-chave: Paradigmas do espaço urbano; Estruturação urbana; Renda da terra.

Abstract: This article examines different conceptions of the structuring of the city, using the idea of paradigm to understand the clashes that occur in the field of urban theory. The idea of paradigm used in this text indicates a pattern or model of interpretation of urban reality and, therefore, was presented in general terms as a paradigm of equilibrium and a paradigm of conflict. Therefore, we emphasize that our investigation was essentially theoretical and based on a broad review of the specialized bibliography. The methodological orientation adopted in this research consisted of presenting the advances and limits of the different schools of urban thought, within a materialist-dialectical understanding of capitalist urbanization. The theory of land rent contributed to the advancement of discussions on the uses of urban land, the agents that produce space and the movements of capital valorization. These debates are part of a critical perspective of the production of space and contribute to indicating paths for urban research.

Keywords: Paradigms of urban space; Urban structuring; Urban land rent.

Resumen: Este artículo examina diferentes concepciones de la estructuración de la ciudad, utilizando la idea de paradigma para comprender los choques que se producen en el campo de la teoría urbana. La idea de paradigma utilizada en este texto indica un patrón o modelo de interpretación de la realidad urbana y, por tanto, se presentó en general como un paradigma de equilibrio y un paradigma de conflicto. Por tanto, destacamos que nuestra investigación fue esencialmente teórica y basada en una amplia revisión de

¹Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UNESP - Campus de Presidente Prudente. Email: victor.quissi@unesp.br . Orcid iD: <https://orcid.org/0000-0002-1835-1760> .

bibliografía especializada. La orientación metodológica adoptada en esta investigación consistió en presentar los avances y límites de las diferentes escuelas de pensamiento urbano, dentro de una comprensión materialista-dialéctica de la urbanización capitalista. La teoría de la renta de la tierra contribuyó al avance de las discusiones sobre el uso del suelo urbano, los agentes productores de espacio y los movimientos de apreciación del capital. Estos debates se inscriben en una perspectiva crítica sobre la producción del espacio y contribuyen a indicar caminos para la investigación urbana.

Palabras clave: Paradigmas del espacio urbano; Estructuración urbana; Renta del suelo urbano.

Introdução

Este artigo reflete sobre diferentes concepções da estruturação do espaço urbano, utilizando a ideia de paradigma para compreender os embates que se dão no campo da teoria sobre o espaço urbano. Os paradigmas que buscam explicar a estrutura urbana foram divididos de acordo com a terminologia proposta por Farret (1985) e podem ser divididos em dois: equilíbrio e conflito. Ademais, cada uma dessas maneiras de compreender o espaço urbano apresentam correntes de pensamento internas e teorias vinculadas a determinados posicionamentos de método, como nos exemplos das teorias sustentadas pelo método do materialismo histórico e dialético. Entre os autores marxistas destacamos o confronto entre Manuel Castells e Henri Lefebvre acerca do espaço urbano e da relação deste com o modo de produção capitalista.

Em relação aos procedimentos metodológicos utilizados para fundamentar este trabalho, destacamos o levantamento bibliográfico sistemático em buscadores de pesquisas acadêmicas de alcance nacional e internacional, tais como: Google Acadêmico, Portal de Periódicos da CAPES e SciELO. A prospecção dos textos foi orientada pelas palavras-chave que norteiam este artigo, sendo elas: paradigmas do espaço urbano, estruturação urbana e renda da terra urbana. Para que pudéssemos desenvolver uma análise do material encontrado, estabelecemos como escopo da pesquisa: textos em língua portuguesa e espanhola de destaque e obras seminais que se repetiam nas bibliografias dos artigos encontrados.

A estruturação urbana é um tema de pesquisa que anima o debate acadêmico a várias décadas e contou com inúmeras contribuições, advindas de geógrafos, sociólogos, economistas, historiadores e etc. Portanto, empreender uma jornada de tamanha envergadura se apresenta como uma tarefa de difícil execução e que justifica

o estabelecimento dos recortes apresentados acima (principalmente linguístico). No que pesa essas limitações, este texto colabora para a introdução ao tema, porque elabora uma exposição sintética das principais correntes de pensamento. Além disso, elencamos temas de pesquisa contemporâneos que podem se beneficiar com a confrontação de ideias oferecidas neste artigo.

Essas discussões apontam, entre outras coisas, para os limites das correntes de pensamento que propuseram interpretações economicistas sobre o espaço urbano, seja o de base neoclássica ou marxista. Se por um lado os neoclássicos tomaram a dinâmica dos preços em uma economia de mercado (sinteticamente representado pelo ótimo de Pareto) como a fundamentação última para a compreensão da espacialidade urbana, por outro, o estruturalismo marxista também reduziu a forma urbana a uma mera superestrutura que encontra os seus alicerces na base econômica da sociedade.

A análise da bibliografia especializada orientou o debate deste artigo para a teoria da renda da terra urbana, assimilada ao debate geral deste texto na condição de fundamento da estruturação urbana. Essa concepção teórico-metodológica não exclui outras perspectivas ou elementos que devem ser considerados na análise empírica, mas aponta para a necessidade de um discurso coerente para o estudo da espacialidade urbana. A partir dos trabalhos de Singer (1979) e Sposito (1990) exibimos as diferentes manifestações que a renda da terra pode assumir no modo de produção capitalista e suas implicações na cidade.

Exibimos ao longo do texto alguns exemplos de processos urbanos contemporâneos que podem ser lidos a partir da ótica da teoria da renda da terra, como nas questões relacionadas as localizações na cidade e a dispersão urbana, a segregação e a fragmentação socioespaciais. Esses temas de pesquisa precisam de maior aprofundamento empírico, trabalho que não pretendemos desenvolver neste artigo. A contribuição desta discussão reside em destacar portas de entrada que poderiam ser mais bem exploradas na pesquisa urbana brasileira, seja no tema geral da estruturação urbana ou nos processos socioespaciais específicos que utilizamos como exemplo.

O debate paradigmático sobre o espaço urbano

Apoiando-nos em Farret (1985) identificamos três principais correntes teóricas que se dedicam ao estudo da estruturação do espaço urbano, sendo elas: ecologia humana,

economia neoclássica e economia política. Segundo o autor, podemos agrupá-las em dois grandes paradigmas: equilíbrio e conflito. Nesta sessão apresentamos em linhas gerais as principais características dessas diferentes perspectivas teóricas. Antes de iniciar o texto alertamos o leitor para possíveis generalizações e limitações em relação as diferentes tendências e aos debates internos a cada uma delas. Em cada escola de pensamento também podemos encontrar diferenças internas e tensões teóricas. Porém, levar este texto ao nível de detalhamento necessário exigiria a produção de um trabalho que iria muito além das limitações de um artigo científico. Portanto, animamos aos interessados a aprofundar aspectos que não foram suficientemente trabalhados.

O paradigma do equilíbrio compreende a estruturação do espaço urbano a partir da ação de indivíduos ou empresas, isto é, unidades decisórias individuais e que atuam sobre um mercado imobiliário caracterizado pela liberdade econômica e o perfeito equilíbrio. O Estado, por sua vez, ocupa nesta perspectiva uma posição de suposta neutralidade e equidistância entre as partes envolvidas. Podemos afirmar que as ideias norteadoras do paradigma do equilíbrio são: liberdade individual de escolha e harmonia social. Dessa forma, ainda que existam divergências, estas serão mediadas pelas dinâmicas do próprio mercado imobiliário, funcionando com imparcialidade na resolução dos conflitos. A dinâmica dos preços (oferta e demanda) representaria o ponto máximo da harmonia entre o que é demandado pelos indivíduos e empresas e o que pode ser oferecido via mercado, esse ponto será retomado com mais detalhares ao longo do texto.

Por outro lado, o paradigma do conflito apoia-se em outras matrizes teóricas, tais como a marxista e a weberiana. Desde os anos 1960, inúmeras contribuições procuraram redirecionar o estudo da estrutura urbana e dos espaços residenciais. Portanto, como descrito em Farret (1985, p. 75) sobressaem-se “*as noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais*”, questionando até mesmo a suposta equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos no processo”. A disputa entre grupos e/ou classes sociais caracterizou as visões predominantes desta abordagem, indicando um caminho para a compreensão do processo de urbanização que difere substancialmente das perspectivas do equilíbrio.

Em relação ao paradigma do equilíbrio a **Escola de Chicago de Ecologia Humana** notabilizou-se pelas suas contribuições aos estudos urbanos. De acordo com Corrêa (1989) esta escola se destacou por orientar suas pesquisas no chamado darwinismo

social² e por desenvolver modelos inovadores para pensar a cidade. Roderick D. McKenzie, um dos expoentes da Escola de Chicago, em um artigo publicado originalmente em 1926 na *The American Journal of Sociology*, sintetiza as ideias centrais daquela época, no qual a estruturação do espaço urbano passa a ser interpretada enquanto processos ecológicos. Dessa forma, buscava-se transpor para a análise da sociedade dinâmicas que são eminentemente biológicas/naturais. Nas palavras de McKenzie (2005 [1926], p. 345, *grifos nossos*).

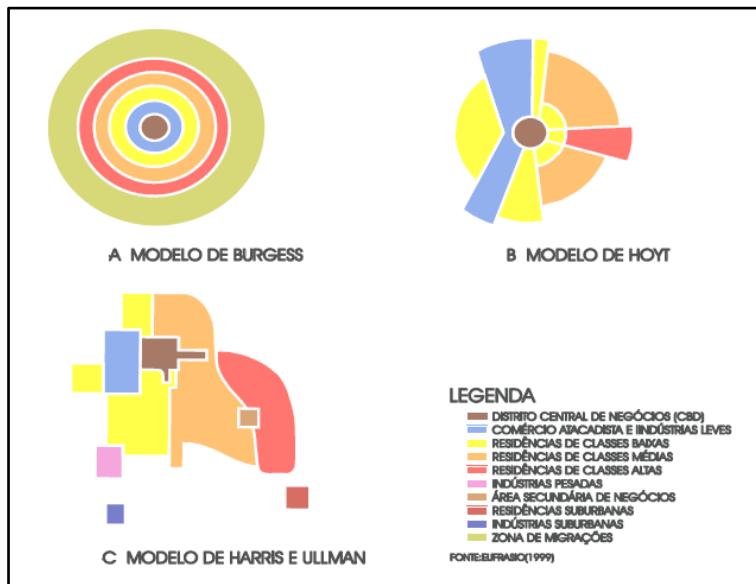
‘Processos ecológicos’ quer dizer a tendência, através do tempo, para desenvolver formas especiais de agrupamento, com referência ao espaço e à subsistência, dos elementos que compõem a distribuição ecológica. Há cinco processos ecológicos principais: *concentração*, *centralização*, *segregação*, *invasão*, *sucessão*. Cada um desses processos tem um aspecto oposto ou negativo, e cada um deles comprehende um ou mais processos subsidiários.

À semelhança das forças ecológicas, os agrupamentos humanos estariam em permanente competição pelas diferentes parcelas do espaço urbano. O resultado desta seleção ‘natural’ estaria expresso em áreas ‘naturais’ dominadas por determinado grupo. O desenvolvimento urbano seria caracterizado pelo constante processo de substituição e/ou invasão de certas áreas por novas populações. Por conseguinte, concluem-se ciclos que vão da substituição à dominação de diferentes parcelas da cidade por grupos distintos. Farret (1985, p. 76) salienta que “estes processos resultam em padrões urbanos geometricamente identificados como *zonal*, por Burgess, *setorial*, por Hoyt, e *aleatório*, por Harris e Ullman”.

O estabelecimento de modelos de representação da cidade é a principal contribuição da Escola de Chicago, porque permitiu inúmeros debates acerca da urbanização no século XX e XXI. O modelo é também uma síntese da realidade e, como toda síntese, possui limites e simplificações. Em Tourinho (2011) e Souza (2003) encontramos uma excelente exposição dos avanços e fragilidades dos modelos da Escola de Chicago (Figura 1).

² O darwinismo social é uma teoria que tenta aplicar os princípios da seleção natural de Darwin à sociedade humana, defendendo a ideia de que a competição e a luta pela sobrevivência entre os diferentes agrupamentos humanos se assemelham aos processos biológicos.

Figura 1 – Modelos de estrutura intraurbana de Burgess, Hoyt e Harris & Ullman



Fonte: Tourinho (2011)

Nos idos da década de 1970 tem início uma forte reação à Ecologia Humana, recebendo inúmeras críticas dos autores que fizeram parte do chamado *spatial turn*³ (virada especial) ou Escola da Sociologia Urbana Francesa (Löw, 2013). A transposição de princípios da natureza para a realidade social é o principal elemento discordância em relação a essa escola, sobretudo pela tendência à naturalização de processos que são eminentemente sociais e, assim sendo historicamente determinadas. Em relação aos modelos dos autores da Ecologia Humana, destacam-se as seguintes críticas: 1) limitação teórica ao abordar a sociedade como um ecossistema; 2) ênfase na descrição; 3) contradições entre os modelos construídos a partir da cidade de Chicago e outros contextos, principalmente fora dos Estados Unidos e; 4) desconsideração da atuação do Estado em políticas públicas voltadas à habitação e o papel de aspectos culturais nas escolhas habitacionais dos moradores da cidade.

O segundo momento do paradigma do equilíbrio está representado na **economia neoclássica** e na sua tentativa de superar os limites da Ecologia Humana, principalmente aquelas advindos da constrição do estudo urbano a descrição dos fenômenos. O caminho trilhado pelos neoclássicos para superar essas questões alicerçou-se em uma particular

³ A “virada espacial” ou “*spatial turn*” faz referência a mudança na maneira como as Ciências Humanas e a Filosofia passaram a discutir o espaço, a espacialidade e a produção do espaço (com forte inspiração no marxismo). Em Carlos (2011) há uma excelente discussão sobre esse tema.

interpretação das variáveis econômicas. Estabelecendo como ponto de partida da análise os indivíduos e/ou famílias como unidades decisórias fundamental, estes autores destacaram a racionalidade das ações/decisões econômicas de indivíduos, famílias e empresas. Em síntese, podemos situar a busca pela constante maximização dos proveitos pessoais como o núcleo da compreensão da ação humana, expresso pela primeira vez em *A riqueza das Nações* de Adam Smith (1988 [1776]).

A racionalidade econômica proposta pelo modelo neoclássico pode ser explicada através do chamado ótimo de Pareto⁴ ou curva de oferta e demanda. Esta representação foi bastante utilizada para descrever a dinâmica dos preços em geral em uma economia de mercado, ou seja, em uma economia livre de intervenções não econômica ou políticas. Por meio deste modelo também seria possível explicar a dinâmica dos preços no mercado imobiliário, como no caso da oferta e demanda por moradias. No entanto, Harvey (1980, p. 55) apresenta um dos comentários mais críticos a essa explicação da estruturação do espaço urbano.

O que esta análise do mercado de moradias mostra é que um mercado livre não dá origem a preços que conduzem a um ótimo de Pareto, e que o mercado de moradias, em razão de sua própria lógica espacial interna, deve conter a ação coletiva se quiser funcionar coerentemente.

Neste sentido, o autor destaca a ação coletiva de grupos sociais de renda elevada para manter suas propriedades valorizadas, em detrimento da propriedade de outros grupos. Isto se dá pela pressão política e organizacional, como no exemplo de manifestações públicas para impedir que externalidades negativas sejam construídas próxima da propriedade de grupos mais abastados. A partir da leitura de Harvey (1980) argumenta-se que caso não exista uma intervenção do Estado os grupos mais fortes (maior poder econômico e político) sempre saíram beneficiados, impedindo qualquer hipótese de realização do ótimo de Pareto.

Entretanto, uma das contribuições da economia neoclássica ao debate sobre a estruturação urbana está sintetizada na afirmação de Farret (1985, p. 78), segundo a qual “o espaço urbano caracterizar-se-ia por um gradiente de densidades e valores imobiliários negativamente relacionados com a distância ao centro da cidade”. A partir dos princípios desta escola os indivíduos e/ou famílias estariam diante de dois fatores fundamentais que

⁴ Ideia originalmente desenvolvida pelo economista italiano Vilfredo Pareto (1848 – 1923).

condicionam as suas escolhas de localização residencial, sendo elas: o tamanho das áreas ocupadas e a distância em relação ao local de trabalho. A racionalidade da ação humana livre de intervenções não econômicas conduziria a uma avaliação dos custos e do tempo de deslocamento entre casa e trabalho, situando como limite do horizonte de possibilidades de escolha residencial a renda de cada família, dando-lhes maior ou menor probabilidade de decisão.

O sistema de preços no mercado imobiliário não fica inerte em relação as decisões de consumo dos indivíduos, sendo que nos estratos de renda mais alta os constrangimentos da distância em relação aos locais de trabalho, lazer e consumo são menos determinantes do que em comparação com as camadas mais pobres. Em função do maior poder aquisitivo temos que as despesas relacionadas ao deslocamento não resultam na limitação da escolha locacional, permitindo que estes grupos possam optar por viver em bairros mais afastados do centro da cidade ou *Central Business District* (CBD) na expressão em inglês. A par destes fatos podemos compreender a formação do chamado subúrbio estadunidense, situados na periferia das cidades americanas e caracterizados por amplos terrenos voltados a classe média.

Se a possibilidade de escolha residencial está determinada pela renda, não seria exagero afirmar que os mais pobres seriam os últimos a indicarem onde vão morar na cidade. Em relação a esta faixa de renda os custos do deslocamento cotidiano têm de ser os menores possível, limitando-os a morar próximo as áreas com maior número de postos de trabalho. Em geral, o CBD das cidades americanas analisadas pelos neoclássicos é o local com maior concentração de comércio, serviços e empregos, sobretudo por ser um ponto nodal dos deslocamentos urbanos (Villaça, 2001). Portanto, nesta perspectiva os pobres morariam no centro da cidade, porém em moradias precárias e de poucas dimensões.

A última perspectiva relacionada ao paradigma do equilíbrio constitui-se na **escola comportamental**. Os padrões comportamentais buscaram ir além do determinismo econômico da escola neoclássica, incorporando ao debate sobre a estruturação urbana fatores de condicionamento das escolhas individuais. O ponto crucial do modelo comportamental está na crítica ao apagamento dos elementos não-econômicos da escolha residencial, porque na sociedade de consumo de massa novas demandas tendem a ser criadas artificialmente através da publicidade e propagando, colocando em xeque a

suposta racionalidade absoluta dos indivíduos. Dessa forma, se o pensamento neoclássico valorizou o individualismo ao ponto do determinismo econômico, os modelos comportamentais trouxeram para a análise questões sociais e culturais que frequentemente eram esquecidas.

De acordo com Farret (1985, p. 79) o modelo comportamental contribuiu para a retirada do “papel do indivíduo como gerador da demanda e, consequentemente, como força propulsora das decisões locacionais”. Se não é o *homo economicus* (ou homem econômico) que ao buscar a maximização dos seus próprios interesses orienta a estruturação urbana como afirmam os neoclássicos, como compreender esse processo? Para a análise comportamental as decisões individuais não possuem uma soberania absoluta e se adaptam às alternativas disponíveis e sofrem influência de instituições governamentais e empresas privadas.

Outras vertentes de pensamento também criticaram a escola neoclássica e a sua defesa da racionalidade do homem econômico, mas dando ênfase no papel desempenhado por instituições. É o caso da perspectiva **institucionalista**, vinculada ao paradigma do conflito. Os institucionalistas compreendem as decisões individuais a partir do condicionamento dado por instituições. Entre as instituições que orientam as escolhas individuais destaca-se o Estado, agente central dos estudos institucionalistas. Esta posição se justifica porque o Estado atua em diferentes aspectos da produção do espaço urbano, seja na formulação da legislação urbanística, na construção da infraestrutura urbana e, tratando de modo mais específico, na promoção de políticas habitacionais. Nesta perspectiva o Estado também é visto enquanto uma entidade mediadora dos conflitos entre as demais instituições, seja a indústria imobiliária, os proprietários de terras, os especuladores e etc.

A segunda vertente do paradigma do conflito tem inspiração no **marxismo** e contou com a contribuição de inúmeros autores, dentre os quais aqueles que mais se destacaram foram (Castells, 1982 [1974]; Harvey, 1980 [1973]; Lefebvre, 2021 [1972], 1999 [1970], 2001 [1968]; Lojkine, 1982 [1981]). O espaço urbano na visão marxista é compreendido não apenas como uma expressão das relações sociais de produção, mas, também, como um condicionante para estas relações. Nas palavras de Farret (1985, p. 87) podemos afirmar que “o desenvolvimento urbano não é um processo autônomo, com leis distintas daquelas da acumulação”. Para a análise marxista cabe ressaltar que “em todas

as fases da configuração espacial urbana, portanto, são os interesses específicos dos diferentes setores do capital que deverão ser analisados para o entendimento do processo de localização residencial na cidade” (Farret, 1985, p. 87).

Quando observação a cidade na longa duração tendo percebemos que um de seus atributos principais é a concentração e, por isso ela favorece o aumento da divisão social do trabalho. A cidade é o *lócus* da intensificação da divisão social do trabalho, indispensável à dinâmica capitalista, nas palavras de Carlos (2001) ela é condição, meio e produto das relações sociais. A cidade articula e condiciona a divisão espacial do trabalho e possibilita as qualidades gerais necessárias ao desenvolvimento do processo de produção capitalista.

Neste sentido, os intensos processos de urbanização, que se verificam através do aumento do número de cidades, tanto quanto do adensamento populacional no interior de cada uma delas, são reflexos do processo de acumulação e concentração do capital (Sposito, 1983, p. 106).

Os trabalhos desses autores abriram várias possibilidades de análise do espaço urbano com destaque para a questão da terra e da renda da terra urbana. Portanto, adotaremos como recorte para o exame desta escola as controvérsias em torno da teoria da renda da terra urbana.

A teoria da renda da terra e o espaço urbano

Em Marx (2013) o valor das mercadorias é expresso na quantidade de trabalho socialmente necessário incorporado à mercadoria, esta teoria é chamada de teoria do valor trabalho. Somente o esforço humano seria capaz de produzir valor, ainda que no modo de produção capitalista parte do valor produzido pelo trabalhador esteja convertido em trabalho não pago (mais-valia). Se no processo de produção de mercadorias há a transformação da natureza através do trabalho e, portanto, geração de valor, como compreender o valor atribuído a uma mercadoria que não foi produzida pelo ser humano, ou seja, a terra? Este é o questionamento central que nos mostra a condição peculiar desta mercadoria.

Enquanto no preço de qualquer outra mercadoria o que fica escondido é o processo real de formação do valor que está nele (preço) contido – valor este, como vimos, exclusivamente produzido através do trabalho – no preço da terra, o que está escondido é, isto sim, a redistribuição do valor (mais-valia) produzido em outro lugar e a ele incorporado,

principalmente através dos investimentos públicos em serviços e melhorias urbanas e dos efeitos do zoneamento de uso do solo. Em outras palavras, o valor dos terrenos urbanos se deve, em grande parte, a um excedente (mais-valia) criado pelo trabalho da sociedade em geral, via a ação do Setor Público (Farret, 1985, p. 85).

A terra na economia capitalista é uma mercadoria indispensável, pois sem ela não é possível a realização das atividades econômicas e a reprodução da força de trabalho, dado a condição de base material sob a qual elas se desenvolvem. Além dessas propriedades, ela é um bem irreproduzível e monopolizável. A renda da terra, nestes termos, é uma das portas de entrada para a compreensão do processo de estruturação do espaço urbano. Os interesses dos proprietários de terras e dos incorporadores imobiliários em alcançar patamares maiores da renda da terra são indispensáveis para o entendimento da espacialidade urbana.

A teoria da renda da terra construída por Marx (2017) considera o espaço agrário e suas particularidades, ou seja, não estava no horizonte do autor analisar como se davam estas relações no espaço urbano. A tarefa de levar a discussão ao ambiente urbano coube aos autores posteriores, que colocaram em debate as especificidades desta teoria em relação às dinâmicas urbanas. No Quadro 1 adaptado de Fernandes (1982) elencamos fatores que influenciam diferentemente na teoria da renda da terra.

Quadro 1 – Diferenças entre campo e cidade na determinação da renda da terra

Campo	Cidade
Espaço da produção dispersa	Produção espacialmente concentrada
No espaço agrário a terra é um meio de produção fundamental	Na cidade as qualidades biogeográficas da terra não são determinantes
Pouco espaço é destinado à reprodução da força de trabalho e à circulação	O espaço urbano em sua maior parte é destinado às atividades de trabalho e circulação, tais infraestrutura viária e estabelecimentos de comércio, indústria, serviços e etc.
No campo a localização não aparece como fator de tamanha determinação, dado à dispersão	Em comparação ao campo, na cidade a localização, em termos de distâncias, é mais fundamental, dado à concentração das atividades humanas

Organização: adaptado de Fernandes (1982)

A renda fundiária expressa uma relação social e está ancorada no título de propriedade da terra. Este é o ponto central do debate, pois é a propriedade privada que garante ao detentor do referido título o monopólio diante de uma parcela determinada do espaço terrestre. Segundo Sposito (1990) esta dinâmica quando utilizada para pensar a produção agrícola nos permite utilizar como exemplo o uso de uma queda d'água como suporte para um lucro adicional. A queda d'água é um recurso da natureza e está separa do capital empregado pelo capitalista, por consequência, é um recurso monopolizável, porque limitado em seu volume. Ao proprietário da queda d'água será garantido a possibilidade de receber uma renda (da terra) pelo uso de sua propriedade.

O exemplo da queda d'água se refere a apropriação de renda diferencial, pois a utilização deste recurso não possui a capacidade de influenciar no preço médio (de mercado) das mercadorias. Ela garante, por meio da sua utilização, um lucro acima do esperado. A partir do trabalho de Sposito (1990, p. 18) vemos que “a propriedade fundiária não gera, portanto, a parte do valor que se transforma em sobre lucro, mas só dá condições ao proprietário da terra, ao proprietário da queda d'água, de atrair esse sobre lucro do bolso do fabricante para o seu”

Em relação à cidade a renda da terra representa um fator fundamental na disposição dos usos do solo urbano na economia capitalista, porque ela é um elemento indispensável para o processo produtivo, sem a terra o capitalista não pode levantar uma fábrica, instalar meios de produção e iniciar o processo de trabalho, dando origem as mercadorias que serão vendidas. No entanto, a terra não é um meio de produção, é apenas uma condição indispensável a ela.

O ‘capital’ imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade (Singer, 1979, p. 22, *grifos nossos*).

A formação dos preços da terra urbana está sujeita as dinâmicas do mercado, assim como as demais mercadorias no capitalismo, ainda que a terra seja uma mercadoria diferenciada.

Ao contrário dos mercados de produtos do trabalho humano, em que os preços giram ao redor de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem de lucro capaz de proporcionar a taxa de lucro média sobre o capital investido, **os preços no mercado imobiliário**

tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar (Singer, 1979, p. 23, *grifos nossos*).

Esta afirmação revela o caráter essencialmente especulativo dos preços no mercado imobiliário, nas palavras de Singer (1979, p.23) “quando um promotor imobiliário resolve agregar determinada área ao espaço urbano, ele visa a um preço que pouco ou nada tem a ver com o custo imediato da operação”. Ao se referir aos custos de operação o autor também menciona a tendência de expansão urbana através da transformação da terra agrícola em urbana, o que implica em deixar de receber a renda advinda da atividade agrícola e passar a recebê-la enquanto atividade urbana. No entanto, os preços neste mercado são fortemente atrelados as expectativas de valorização futura, que podem ou não se concretizar. Para alcançar a renda fundiária esperada, o proprietário poderá esperar um tempo indeterminado para realizar a venda da propriedade.

Essas questões ganham ainda mais relevância quando consideramos que o mercado imobiliário possui características singulares, quando comparado à outros mercados. Na produção do ambiente construído podemos identificar a reunião das três formas que a mais-valia assume.

O lucro (valor excedente produzido no canteiro de obras), o juro (parcela do valor excedente que remunera quem fornece o *funding* [financiamento], ou seja, os recursos monetários para a produção) e a renda (sobrevalor futuro capitalizado embutido no preço da terra) (Fix; Paulani, 2019, p. 639).

As autoras também ressaltam a tendência ao tratamento da terra como puro ativo financeiro, dado que o seu preço é determinado à semelhança do capital portador de juros, ainda que permaneça sendo um capital real ou fixo. Segundo a posição de Harvey (2013), a terra somente pode chegar na sua forma puramente capitalista quando “a comercialização da terra se dê exclusivamente em função de sua capacidade de garantir direito a essa renda e isso implica tratá-la como *ativo puramente financeiro*, como *capital fictício*” (Fix; Paulani, 2019, p. 645). A possibilidade de recebimento periódico da renda da terra é exatamente o que se vende e o que se compra, sendo a capitalização sua formatação elementar, isto é, “o comprador adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de *capital fictício*” (Harvey, 2013, p. 471).

[...] quando a terra é tratada como ativo puramente financeiro, o que acontece é que a forma de determinação de seu preço prevalece sobre sua especificidade de ser um ativo real e de ter um valor de uso efetivo. Assim, a terra transforma-se de ativo *real* em ativo *financeiro*, de elemento necessariamente constituinte do *capital produtivo* em *capital fictício* (Fix; Paulani, 2019, p. 645).

A renda da terra pode assumir diferencial formas, tais como: absoluta, diferencial e de monopólio. A **renda diferencial** é adquirida pelo super lucro garantido pela localização da terra ou do imóvel. Esse valor a mais adquirido, em geral, é embolsado pelo dono da terra. Podemos tomar como exemplo uma localização que proporciona maior giro do estoque do estabelecimento comercial, ou seja, mais vendas e maior lucro. Porém, essa localização ótima, rara de existir, também garantirá ao proprietário a cobrança de uma renda da terra aumentada.

A **renda absoluta** corresponde ao direto absoluto do proprietário de receber um equivalente monetário pela venda ou aluguel de sua terra, independente dos atributos serem positivos ou negativos em relação ao uso que se pretende dar aquela localização. A **renda de monopólio** é proporcionada por localizações que garantem ao usuário da terra um preço de monopólio pela venda de seu produto, ou seja, proporciona o domínio monopolístico de um dado mercado consumidor. Em Singer (1979, p. 26-27) encontramos uma clara explicação das rendas diferencial e de monopólio.

Poder-se-ia supor que a renda de monopólio é apenas um caso extremo de renda diferencial, mas há uma diferença essencial entre um e outro tipo de renda. A renda diferencial é auferida quando as empresas que a pagam se encontram em mercados competitivos, sem que os produtos por elas vendidos sofram qualquer majoração de seus preços. A renda de monopólio, porém surge do fato de que a localização privilegiada da empresa lhe permite cobrar preços acima dos que a concorrência normalmente forma no resto do mercado.

Em relação ao uso residencial também há o pagamento da renda da terra, situação incontornável à propriedade privada. A renda diferencial nestes casos está baseada em diferenciais de acesso as infraestruturas urbanas e outros serviços urbanos. Nas cidades em que as infraestruturas estão fortemente concentradas, morar nas áreas que elas existem exige o pagamento de uma renda diferencial. Por essa razão, os mais pobres ficam submetidos a áreas com escassas condições de habitabilidade e de pouca dotação de serviços urbanos, pois esses são os locais mais baratos da cidade.

Outra característica indispensável é a *localização* ou a capacidade daquele ponto de fazer circular as mercadorias. Alguns terrenos proporcionam maior giro de mercadorias do que outros, cumprindo um papel diferencial para esses capitais. Nestes casos a distribuição das atividades no espaço urbano estará condicionada pela capacidade delas de pagar o tributo pelo uso da propriedade da terra (renda fundiária) e, além disto, ter a envergadura necessária para obter um lucro compatível com a manutenção da empresa.

Segundo Sposito (1983, p.112) “a variável que determina então, o preço do solo urbano, seria para Juillet (1972, p. 240) a *situação* que determinado espaço tem na Divisão Técnica e Social do Espaço”. Esta situação pode ser traduzida como a localização daquele espaço, frente aos demais espaços da cidade, portanto, na localização relativa. A localização será qualitativamente avaliada a partir de três elementos principais, que podem ser resumidos na acessibilidade, nas externalidades e nas benfeitorias, ou seja, nas infraestruturas.

A redefinição da estrutura interna da cidade

Como produto da ação humana as localizações são construídas socialmente ao longo do tempo. Portanto, as diferentes situações geográficas podem se alterar, podendo receber maior ou menor valorização social. O exemplo mais abordado na literatura é a construção de infraestruturas ou a implantação de novas atividades econômicas na cidade, porque elas podem transformar a divisão social e econômica do espaço.

Na condição de propriedades residenciais a renda da terra urbana se manifesta nos exemplos da segregação e da autossegregação socioespacial. Esses processos socioespaciais podem ser compreendidos a partir da renda da terra em seu caráter absoluto, indiferente dos elementos subjetivos e objetivos que conformam a condição de segregação de determinada área da cidade. No entanto, há situações em que é possível contornar a necessidade de saldar o tributo pelo uso da propriedade privada, são os casos das ocupações e daqueles em que o setor público assume o papel de pagar este custo ao promover políticas públicas.

Em Sposito (1990), há o destaque para o que ele denominou de *renda de monopólio de segregação*, pago para evidenciar o pertencimento de classe de determina grupo social e que se expressa na compra de determinada área da cidade.

As rendas que surgem no espaço urbano dedicadas à habitação emergem através da segregação sócio-espacial. Se constitucionalmente não há diferenças de classe (no sentido jurídico-político), o caráter econômico do MCP [Modo Capitalista de Produção] cria as distintas classes sociais, o que gera o que se pode chamar de *renda de monopólio de segregação*: ‘na realidade se paga por evidenciar a pertinência de classe’. Este ‘imposto privado’ torna-se renda pela seguinte razão: ‘a conotação socialmente positiva de certos espaços se desenvolve através de um processo coletivo que escapa à ação de agentes individuais em forma independente’. Essa renda é uma das mais decisivas modalidades de renda que definem a configuração dos preços do solo da cidade (Sposito, 1990, p. 23).

Os elementos socialmente positivos podem variar no decorrer do tempo e são de duas ordens: naturais e/ou artificiais. Há elementos da natureza que concedem maior prestígio a determinadas áreas da cidade, como no exemplo de edifícios próximos a praias ou parques. Ao mesmo tempo à elementos da natureza cabe adicionar fatores humanos, resultado da intencionalidade de agentes econômicos que criam e difundem novos padrões de *habitat* urbano.

O discurso da segurança e da distinção em relação aos demais moradores da cidade está essencialmente atrelado à disseminação dos espaços residenciais fechados (Sposito; Góes, 2013). O discurso associado a esses empreendimentos fundamenta-se na venda de espaços exclusivos, porque em seus interiores há uma série de equipamentos e benfeitorias que só podem ser acessadas pelos condôminos. Desta maneira, formam-se áreas em que a homogeneidade interna (ao menos em relação ao fator renda) é o elemento a ser destacado.

O Estado, por sua vez, tem como uma das suas atribuições a formação do regimento jurídico-político, estabelecendo as regras da incorporação e da estruturação do espaço urbano. Além do mais, o Estado também poderá agir nos tributos a serem pagos, na promoção de habitação social, no oferecimento de serviços públicos e etc. A desigual distribuição dessas benfeitorias cumpre um papel fundamental na formação da renda diferencial, beneficiando as propriedades que estão próximas ou que são atendidas por elas.

Entre os agentes produtores do espaço urbano e que desempenham um papel importante na estruturação da cidade Singer (1979) destaca os especuladores. De acordo com o autor eles buscam se antecipar às ações do Estado, com o intuito de garantir

investimentos mais lucrativos. Em relação a participação destes agentes Singer (1979, p. 35, *grifos nossos*) afirma que:

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quanto estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas. No entanto, esta antecipação nem sempre é factível e quando o é a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize, reduzindo sobremaneira os ganhos futuros da operação. **Para evitar que isso se dê, a especulação imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público quanto às áreas a serem beneficiadas com a expansão de serviços.**

Na realização de seus negócios uma das estratégias mais comuns, por parte dos incorporadores, é a extensão da malha urbana de forma descontínua. Áreas localizadas nas periferias, sem conexões físicas com a mancha urbana já consolidada são loteadas e vendidas, proporcionando a valorização de áreas que antes não estavam ocupadas por usos urbanos.

Para os incorporadores, a tarefa é suscitar a transformação de áreas distantes da cidade, para os corretores imobiliários vender a ideia de que estas áreas não são tão distantes, promovendo a valorização de um espaço desvalorizado (Sposito, 1983, p. 192-193).

A ampliação do perímetro urbano vinculada aos loteamentos que são abertos nas periferias poderia indicar que o aumento da disponibilidade de terrenos teria como efeito a diminuição dos preços. No entanto, isto não acontece. Em realidade a expansão da fronteira urbana em direção a áreas cada vez mais periféricas acarreta a mudança da posição relativa dos demais loteamentos da cidade. As partes que antes eram caracterizadas como as mais distantes são retiradas desta posição, dado que outras ocupam este papel, ou seja, mantém-se sua localização absoluta, mas altera-se sua localização relativa. Neste processo os terrenos que antes somente proporcionavam a renda absoluta, passam a prover uma renda diferencial.

Os investimentos públicos e privados direcionados a expansão periférica da cidade acabam por onerar os cidadãos, gerando custos adicionais principalmente relacionados ao transporte. Cebrián e Garcia (2015, p. 397) destacam as diferentes abordagens da literatura especializada a respeito deste processo, incluindo as várias expressões utilizadas: suburbanização, periurbanização, rururbanização, desurbanização etc. Para

esses autores existe um crescente interesse na incorporação da periferia ao tecido urbano, porque “se han desplazados los tradicionales límites precisos de las ciudades en favor de grandes áreas urbanas, cada vez más extensas, integradas en lo funcional, aunque no en lo territorial, dando lugar a expresiones distintas de ciudad-región”.

A redefinição da estruturação urbana causada pela extensão do tecido urbano acaba por aumentar as distâncias percorridas e, consequentemente, há a necessidade de repensar a mobilidade dos cidadãos. Cebrián e Jovel (2012) destacam a disseminação do uso do automóvel como um dos principais elementos que possibilitaram a incorporação cada vez mais periférica da cidade. A partir do protagonismo do automóvel a separação entre local de trabalho e de residência tornam-se maiores. A partir das reflexões de Cebrián (2015) elaboramos o Quadro 2, descrevendo os principais fatores elencados pelo autor que explicam a dispersão urbana.

Quadro 2 – Fatores do processo de dispersão urbana

Fatores da dispersão urbana	
1)	Novos hábitos de consumo e valores da sociedade – mais diversificados e estandardizados
2)	Generalização do uso do automóvel – sociedade do automóvel
3)	Novas infraestruturas viárias de alta capacidade – geralmente localizadas no entorno urbano
4)	Crescimento da mobilidade diária da população
5)	Preferência por novas tipologias habitacionais – maior qualidade ambiental, mais privacidade e espaço
6)	Generalização do uso das novas tecnologias da informação e comunicação

Organização: adaptado de Cebrián (2015)

Se a separação entre o meio rural e o urbano era bastante evidente, atualmente essa distinção está menos definida. De acordo com Cebrián (2007a, p. 223) existem autores que tratam esse tema como parte de um processo de “descentralización vinculada a los cambios propios de un momento científico-técnico-informacional (Santos, M.) que posibilitan la fragmentación urbana”.

As alterações entre técnica e espaço podem ser empiricamente observadas a partir dos novos meios de circulação de pessoas e mercadorias, como é o caso das autopistas e o uso generalizado do veículo particular. Além disso, as novas tecnologias da informação também alteram os deslocamentos na cidade e podem contribuir para a mudança da localização residencial e nos processos de estruturação interna da cidade. As relações

entre casa-trabalho ou casa-locais-de-consumo ocorrem a partir de distâncias mais amplas, dado a maior densidade da rede de integração entre os espaços da cidade.

La ciudad difusa genera a su vez dinámicas desestructuradoras: disolución de la trama urbana, fragmentación del tejido social, y privatización del espacio. La conjunción de estos tres factores repercute de forma negativa y contribuye a la debilitación del espacio urbano como espacio público y de ciudadanía. El resultado es la aparición de espacios segmentados y separados, muchas veces monofuncionales, que solamente se salvan con el incremento en los desplazamientos (Cebrián, 2007a, p. 225).

Os aspectos fundamentais para a compreensão deste processo estão no agravamento da desigualdade social e dos reagrupamentos por afinidades, fazem crescer “la materialización cada día más visible de los procesos de separación, de aislamiento – exclusión y archipiélago – mediante muros, rejas, barreras, ‘aduanas privadas’” (Prévôt-Schapira, 2001, p. 39). Esta ruptura, através da formação de territórios exclusivos tende à autonomização, cada vez mais marcada pelas identidades dos cidadãos que os constroem a partir de suas práticas espaciais cotidianas. Estabelecem-se assim novas fronteiras entre os diferentes perfis socioeconômicos “Se ha fragmentado la ciudad en lo espacial, funcional y social debido a todo lo anteriormente expuesto. Ha cambiado la densidad, centralidad, proximidad, concentración y continuidad que conforman el área urbanizada” (Cebrián, 2015, p. 65).

A redefinição da estrutura urbana enquanto uma tendência do processo recente de urbanização vem mudando significativamente as periferias das cidades. Essas alterações de forma e conteúdo encontram como fundamento econômico a produção e apropriação da renda fundiária, levada a cabo pelo capital incorporador e seus movimentos de valorização. O papel que a terra desempenha nesse processo é fundamental, abrindo novas perspectivas de pesquisa. A teoria da renda da terra recoloca a discussão em outros termos, sem esquecer de outros aspectos do processo de urbanização.

Considerações finais

Apresentamos neste texto algumas considerações sobre os paradigmas de estruturação do espaço urbano, indicando as diferentes abordagens. A partir da revisão bibliográfica foi possível identificar os principais argumentos dos autores vinculados aos paradigmas do equilíbrio e do conflito. De acordo com os autores analisados nesta

pesquisa as escolas da ecologia humana e os neoclássicos, apesar de contribuírem para o debate, foram incapazes de apreender as múltiplas determinações do processo de urbanização capitalista.

A ênfase na descrição da estrutura urbana e na elaboração de modelos foi duramente criticada pelas perspectivas do conflito, principalmente a marxista. A transposição de dinâmicas da natureza para a compreensão da sociedade e a redução das relações sociais a dinâmica dos preços de mercado se mostrou insuficientes para a construção de uma teoria da urbana no atual estágio do modo capitalista de produção.

Por outro lado, as contribuições do campo marxista para a teoria urbana confluíram num caminho teórico que indica um retorno a Karl Marx, sobretudo na sua teoria da renda da terra. Essa teoria se apresenta como uma possibilidade de compreensão da estruturação interna da cidade e que precisa ser retomada para uma avaliação crítica da cidade e do espaço urbano. Além do mais, esta teoria possui algumas aplicações que poderiam ser mais exploradas, como no caso do debate sobre as localizações na cidade e a dispersão urbana. As investidas do capital em direção a periferia da cidade encontram uma série de justificativas e interpretações e que não são necessariamente excludentes, mas apontam para a centralidade do debate da produção e apropriação da renda fundiária urbana.

Referências

CARLOS, A. F. A. **A cidade**: o homem e a cidade, a cidade e o cidadão, de quem é o solo urbano? Ed. Contexto, 2001.

. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 1 Ed., 2011.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. 4. Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983 [1974].

CEBRIÁN A., F.; GARCÍA, C. Procesos de urbanización reciente en ciudades medias. Visiones Comparadas. In: BELLET, C. et al. (Org.). **Urbanización, producción y consumo en ciudades medias/intermedias = Urbanização, produção e consumo em cidades médias/intermediárias**. 1. Ed. Presidente Prudente: Universidade Estadual Paulista; Lleida: Edicions de la Univeersitat de Lleida, 2015.

CEBRIÁN A., F.; JOVEL, R. Trasformaciones operadas durante el periodo del urbanismo expansivo en el entorno de una ciudad media: Albacete. In: MIRAMONTES,

A.; ROYÉ, D.; VILLA, J. (Org.). **Las ciudades y el sistema urbano reflexiones en tiempos de crisis: Galicia – Norte de Portugal.** 1. Ed. Meubook, 2012.

CEBRIÁN A., F. Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha. **Rev. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles**, n. 43, p. 221-240, 2007a.

CEBRIÁN A., F. Manifestaciones de la dispersión en el entorno de las ciudades medias. Respuestas convergentes en contextos diferentes. **Rev. Cidades**, v. 12, n. 21, p. 55-90, 2015.

CEBRIÁN A., F. Transformaciones y ajustes ante las nuevas dinámicas urbanas. Manifestaciones en la organización del territorio de Castilla-La Mancha. **Rev. Estudios Geográficos**, v. LXVIII, n. 262, p. 7-32, ene./jun., 2007b.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 3. Ed. São Paulo: Ática, 1989.

FARRET, R. L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: FARRET, R. L. **O espaço da cidade**: contribuição à análise urbana. 1. Ed. São Paulo: Projeto, 1985.

FERNANDES, N. Sentido espacial da renda da terra e o espaço urbano. In: MOREIRA, R. (Org.). **Geografia: teoria e crítica**. 1. Ed. Petrópolis: Vozes, 1982.

FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4 (157), p. 638-657, out.-dez., 2019.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. 1. Ed. São Paulo: Ed. HUCITEC, 1980 [1973].

_____. **Os limites do capital**. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

JUILLET, A. Sur la rente foncière urbanine. In: JUILLET, A. **La vie urbaine**. Ed. 4Paris, DUNOD, pp. 235-261, 1971.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital** [La pensée marxiste et la ville]. 2 ed., Rio de Janeiro: Lamparina, 2021 [1972].

_____. **A revolução urbana**. Ed. UFMG, 1999 [1970].

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001 [1968].

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

LÖW, M. O *spatial turn*: para uma sociologia do espaço. **Tempo Social, revista de sociologia da USP**, v. 25, n. 2, 2013.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política – Livro I: O processo de produção do capital. 2. Ed. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **O Capital**: crítica da economia política – Livro III: O processo global da produção capitalista. 1Ed. São Paulo: Boitempo, 2017.

McKENZIE, R. D. O âmbito da Ecologia Humana. **Rev. Cidades**, v. 2, n. 4, p. 341-353, jul./dez., 2005 [1926].

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M.-F. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. **Rev. Perfiles latinoamericanos**, v. 9, n. 19, p. 33-56, 2001.

SINGER, P. O uso do solo urbano da economia capitalista. In: MARICATO, E. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 1. Ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.

SMITH, A. **A riqueza das nações**: investigação sobre sua natureza e suas causas. São Paulo: Nova Cultura, v. 1, 1988 [1776].

SOUZA, M. L. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Ed. Bertrand Brasil, 2003.

SPOSITO, E. S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. 1990. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Ed. UNESP, 2013.

SPOSITO, M. E. B. **O Chão em Presidente Prudente**: a lógica da expansão territorial urbana. 1983. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 1983.

TOURINHO, H. L. Z. **Estrutura urbana de cidades médias amazônicas**: análise considerando a articulação das escadas interurbana e intraurbana. 2011. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2011.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

*Recebido em 17 de março de 2025.
Aceito em 30 de junho de 2025.
Publicado em 30 de julho de 2025.*