

Martim O. Smolka - Memorial 1966 – 1995

Prólogo

Minhas preocupações com a dimensão espacial das questões sociais têm origem nas atividades de 'desenvolvimento de comunidade' que desempenhei nos anos 1967/68 no bairro das Bataleiras - periferia da cidade do Crato, no Ceará. Tratava-se de assentamento, criado ao longo da rodovia ligando aquela cidade, do Vale do Cariri, ao aeroporto localizado sobre a Chapada do Araripe, como frente de trabalho para mitigar os efeitos da seca na região. Desafiado então por um padre (Demilson) que então assistia aquela comunidade, organizei entre amigos três visitas de trabalho (em três períodos consecutivos de férias) à região. O trabalho consistia, essencialmente, na mobilização de população local na promoção de melhorias como reordenamento do escoamento de águas e esgotos, a produção de tijolos, a organização de cooperativa de costureiras e lavadeiras etc., além de um amplo levantamento da situação sócio-econômica do assentamento.

Iniciação às Questões Espaciais

A exposição às condições de vida predominantes — intensificada pela experiência de residir em uma dessas moradias precárias durante o período mencionado — revelou, de forma significativa, não apenas os impactos espaciais de problemas sociais, mas também proporcionou uma compreensão mais aprofundada sobre os limites das ações comunitárias diante das determinações macroestruturais e respectivas manifestações espaciais.

Tais preocupações com os processos redistributivos sociais refletiram-se na monografia de conclusão da graduação, que abordou as implicações, sob a perspectiva da economia do bem-estar, da abertura de áreas desocupadas na região Norte para a população excedente do Nordeste, mediante a mobilização de capitais provenientes do Sudeste. Embora se tratasse de um exercício ainda inicial, representou um esforço relevante de formalização analítica sobre os limites do possível.

Na mesma época, durante estágio na Assessoria de Planejamento e Coordenação do extinto BNH, envolvido na elaboração da equação econômico-financeira do programa PLANASA de saneamento, desenvolvi critérios para alocação inter-regional de recursos utilizando modelo apto à resolução por programação linear simples. A convivência com profissionais

recém-formados pelo programa de engenharia de produção da COPPE despertou-me para a importância de aprofundar o domínio das técnicas quantitativas.

Posteriormente, fui convidado a participar do projeto de avaliação de modelos macro econométricos voltados ao Brasil (Convênio INPES/IPEA-PUC), assistindo o coordenador do projeto, Prof. Jorge Vianna Monteiro, e assumindo a responsabilidade pela simulação do modelo econômico macrorregional de Fukuchi. Por meio do convênio, o então diretor-adjunto do INPES, Dr. Hamilton Tolosa, contratou-me para integrar o núcleo de economistas regionais e urbanos daquele centro de pesquisas.

Inicialmente, engajei-me no projeto 'Avaliação da Experiência de Planejamento Estadual' e, posteriormente, no projeto 'Diferenciais de Salários e Produtividade Industriais', ambos realizados em parceria com a CEPAL e coordenados pelo então diretor, Dr. Sérgio Boisier. Este último proporcionou contato sistemático com literatura teórica sobre economia regional, localização industrial e métodos quantitativos aplicados às questões espaciais.

O livro homônimo, resultado deste estudo, destacou-se como pioneiro diante da incipiente literatura brasileira voltada à aplicação de métodos quantitativos à análise regional e urbana. Destaco, ainda, minha responsabilidade pela inclusão do capítulo dedicado à avaliação de produtividade e salários industriais segundo o porte urbano, originalmente não previsto no projeto.

Durante a pesquisa acerca dos diferenciais regionais e urbanos de produtividade e salários, observou-se que fatores tecnológicos predominam sobre os espaciais na explicação dessas disparidades. O artigo Smolka e Lodder (1973) produzido com base nos dados originais levantados para tal pesquisa, contribuiu significativamente para o debate acerca de novos padrões de localização industrial, corroborando evidências de uma desconcentração espacial emergente, porém restrita aos municípios próximos à Grande São Paulo.

A partir desta abordagem analítica, originou-se também o capítulo Smolka e Lodder (1975), que apresenta, à luz de discussões teóricas mais aprofundadas, algumas das implicações dessas evidências pontuais para políticas de desconcentração industrial.

Curso de Doutorado

Durante minha trajetória acadêmica, ingressei no Departamento de Ciências Regionais da Universidade da Pennsylvania (EUA), reconhecido internacionalmente à época sob a direção do Professor Walter Isard, criador deste já consolidado campo disciplinar. Apesar de sua orientação fortemente neoclássica nos fundamentos econômicos e sociológicos, o departamento destacava-se pela excelência acadêmica, especialmente em métodos e técnicas quantitativas, como programação matemática e estatística multivariada, aplicadas à análise espacial.

Além dos cursos regulares do departamento e das disciplinas ministradas pelo Professor Walter Isard sobre métodos de análise espacial — que incluíam aplicações inovadoras do cálculo variacional e do teorema de Pontryagin, integrando as dimensões tempo e espaço — tive a oportunidade de participar das aulas de econometria do Professor Lawrence Klein (Prêmio Nobel de Economia) e das disciplinas do Professor Russell Ackoff (fundador da moderna Pesquisa Operacional). Destaco também as contribuições marcantes do falecido Professor Sidney Weintraub, expoente da tradição keynesiana americana, que proporcionou aprofundamento rigoroso acerca do pensamento de economistas renomados como David Ricardo, Piero Sraffa, Joan Robinson e Geoffrey Harcourt, influenciando significativamente minha dissertação de doutorado.

O curso oferecido pelo Professor Ake Anderson, visitante da Universidade de Upsala (Suécia), destacou-se pelo caráter inovador ao introduzir uma perspectiva dinâmica aos temas clássicos da teoria espacial, como localização industrial e de serviços, uso do solo, alocação de equipamentos coletivos, transporte e trocas regionais. Ressalto, ainda, o impacto intelectual provocado pelas leituras atualizadas do trabalho de Marx apresentadas pelo Professor Fred Block, especialmente em relação ao 'Borrador'.

Dissertação de Doutorado

O projeto de dissertação de doutorado, de natureza exclusivamente teórico-conceitual, teve como objetivo desenvolver, com rigor metodológico e formalismo analítico, uma crítica aos principais modelos hegemônicos da análise espacial neoclássica. Foram abordados neste contexto:

Os conceitos de insumo-transporte, taxa de desconto sobre o espaço e extensão espacial da produção, elaborados por Walter Isard a partir das ideias de I. Fisher, que permitiram incorporar o problema locacional à função de produção neoclássica. A partir dessa contribuição fundamental de Isard, desenvolveu-se uma vasta literatura sobre equilíbrio locacional (cf. trabalhos de Moses, Greenhut, Sakashita, Emerson, Gannon, entre outros) e, numa perspectiva mais ampla, sobre o equilíbrio interespaçial por meio das trocas e especialização regional (ex.: Borts & Stein, von Boventer, Schweizer, etc.).

O modelo de substituição entre acessibilidade e renda fundiária, proposto por William Alonso, uma das primeiras teses de doutorado do Departamento de Ciências Regionais, possibilitou incorporar o problema do uso do solo e a formação de preços imobiliários ao escopo da teoria convencional (neoclássica) do consumidor. Esse trabalho seminal de Alonso originou uma série de extensões e aprofundamentos teóricos (ex.: Mills, Muth, Wheaton, Fujita, etc.), consolidando-se como um dos principais fundamentos teórico-analíticos da economia urbana.

Ao interpretar essas contribuições sob a ótica do arcabouço teórico de Thomas Kuhn, observa-se, em ambas as formulações e respectivas famílias de questões, uma clara preocupação em enquadrar formalmente a dimensão espacial, caracterizando-a como exercício de 'ciência normal' no paradigma neoclássico.

A dissertação propôs submeter esse conjunto teórico a uma crítica sistemática de consistência interna, ou seja, nos próprios termos das teorias analisadas, contrapondo-se aos tradicionais exercícios de crítica externa, que questionam pressupostos ou relevância empírica. A obra de Piero Sraffa (1925/26, 1953 e 1960), especialmente no contexto da Controvérsia de Cambridge sobre a Teoria do Capital (1953-1966), forneceu o instrumental teórico adequado para realização dessa tarefa.

Do ponto de vista metodológico, o exercício consistia na construção de contraexemplos, conduzindo uma análise passo a passo dos modelos espaciais em seus próprios termos, excetuando-se a imposição da não equivalência entre as representações física e monetária do capital nelas implícitas. O rompimento dessa equivalência representa um dos resultados do trabalho crítico inaugurado por Piero Sraffa, que demonstrou a inexistência, ou ao menos a não generalidade, de uma relação 'bem-comportada' entre valor do capital e taxa de lucro, além de ressaltar a confusão entre substituição de insumos e escolha de técnicas produtivas,

evidenciando a imprecisão conceitual neoclássica acerca da definição de capital.

O reconhecimento dessas limitações por autores neoclássicos de destaque, como Samuelson, Solow, Burmeister e Bliss, deveria implicar, ipso facto, no desmantelamento do paradigma sob os aspectos supramencionados. Na prática, aos debates de Cambridge (UK-US) seguiram-se esforços para estender seus impactos a outras teorias, como a do Comércio Internacional (cf. Steedman e Metcalfe), Equilíbrio Geral (cf. Eatwell), Crescimento (Geregnani), Capital Fixo (p. ex., Kurz), entre outros.

Minha tese de doutorado pode ser compreendida, nesse contexto, como a primeira extensão abrangente desse importante debate ao campo espacial. Mais do que uma simples transposição de ideias, buscou absorver criticamente as matrizes formais daquela discussão no âmbito da disciplina urbana e regional. O impacto e relevância desse trabalho são atestados por suas citações em revisões bibliográficas, como a de Sheppard (1989), e pelas solicitações feitas pela Michigan University Microfilms, depositária central das teses universitárias norte-americanas.

Embora a literatura econômica que fundamentou a tese fosse de conhecimento nos centros acadêmicos e institutos de pesquisa especializados do Brasil, pude constatar, por meio da exposição do trabalho em congressos de economia e áreas afins ao planejamento urbano e regional, que o número de especialistas dispostos e aptos a dialogar sobre o tema era inferior ao necessário para viabilizar a publicação integral da dissertação no país.

Produção Científica após o Doutorado

Se, por um lado, a escassez de interlocutores colocava em questão a própria relevância da formação adquirida no doutorado, por outro, abriu-se um importante desafio acadêmico: construir a interface entre planejamento e economia urbana e regional, no sentido de aprimorar a decodificação do senso comum.

Desde meu retorno ao país e integração à vida acadêmica, especialmente após minha inserção no então PUR/UFRJ, concentrei-me inicialmente em trabalhos voltados à depuração conceitual. O objetivo era identificar ideias e proposições do senso comum referentes ao planejamento urbano e regional, buscando situá-las em paradigmas apropriados e delimitar, de maneira coerente, os campos de interpretação admissíveis. Essas reflexões

foram publicadas em periódicos como Estudos Cebrap, Revista do SIAP, Literatura Econômica, Revista Estudos Econômicos IPE/USP, bem como no livro elaborado para o PNPE.

Cabe destacar que, até aquele momento, meu interesse teórico abrangia não apenas questões urbanas, mas também regionais e locais. A posterior concentração nos temas urbanos — sobretudo nos aspectos intra-urbanos — ocorreu de modo quase acidental, sendo fortemente influenciada pelo debate brasileiro do final dos anos 1970 acerca das valorizações imobiliárias e das intervenções no tecido urbano promovidas por incorporadores. O seminário promovido pela FUNDAP em 1978 constitui um marco importante, ao evidenciar a apropriação da renda da terra urbana como fator relevante nessas discussões. Arquitetos e urbanistas defendiam essa abordagem, em contraste com interpretações econômicas centradas na natureza mercantilista dos lucros extraordinários das operações imobiliárias e em articulações monopolistas entre agentes e administração local. O debate estendeu-se por diversos eventos, incluindo encontros da SBPC em 1979 e seminários do extinto CNDU, relacionados à preparação da Lei de Desenvolvimento Urbano de 1983, que acabou não sendo promulgada.

Minhas contribuições (cf. Smolka, 1980) rejeitaram as indeterminações presentes na perspectiva neoclássica, principalmente em função das ambiguidades nas definições de 'margem extensiva' e acessibilidades relevantes. Simultaneamente, reforcei a predominância da renda diferencial frente às rendas monopolista e absoluta, considerando as interdependências entre ocupação do solo urbano e a dinâmica de acumulação capitalista brasileira.

Tal formulação permitiu criticar abordagens excessivamente voluntaristas ou manipulativas relativas aos agentes do setor imobiliário, mas também remetia o debate a um nível de abstração que dificultava sua operacionalização para análise de situações urbanas concretas. Refiro-me, especificamente, a interpretações que simplesmente atribuíam uma suposta 'lógica do capital' sem oferecer formulações concretas nem identificar claramente esse 'capital'.

Os estudos conduzidos por Harvey (1977, 1982), que associam o processo de acumulação capitalista à urbanização mediante investimentos em capital fixo incorporado ao ambiente construído — especialmente através dos deslocamentos cíclicos entre circuito primário e secundário — apresentam um enfoque analítico mais promissor do que abordagens centradas no

papel do Estado na provisão de meios de consumo coletivo para reduzir custos de reprodução da força de trabalho e garantir, via efeitos sobre salários, a manutenção da lucratividade e da acumulação capitalista.

A limitação desta última abordagem, sintetizada superficialmente nas proposições da escola francesa, popularizadas por autores como Lojkin e Castells, é evidente no contexto brasileiro, dada a discrepância histórica entre o salário mínimo e o custo da cesta básica. Ademais, a continuidade da acumulação capitalista não pressupõe necessariamente compromisso com salários compatíveis com a reprodução da força de trabalho, mas sim apenas assegurar disponibilização adequada — situação típica de países subdesenvolvidos como o Brasil.

Uma breve análise histórica dos investimentos no ambiente construído das grandes cidades brasileiras revela seu papel fundamental tanto na complementação de processos produtivos específicos quanto no atendimento ao consumo das elites. Soma-se a isso o papel da demanda efetiva regulada pelo Estado, voltado à manutenção direta do processo de acumulação. Essa linha teórica permeia os trabalhos que desenvolvi entre 1983 e 1985 sobre a estruturação interna das cidades brasileiras, incluindo materiais apresentados em congressos e ainda inéditos.

No tocante à tipificação do 'capital' cujas dinâmicas se explicitam acima, torna-se evidente — pela sofisticação e escala das inovações nos empreendimentos imobiliários — tratar-se de processos que transcendem operações meramente especulativas ou vantagens decorrentes de negociações com a administração pública local. A conversão de uso do solo vem sendo pautada por cálculos capitalistas precisos, visando a apropriação de lucros associados à valorização fundiária e imobiliária promovida pelos próprios projetos. Nos grandes condomínios, o desenho urbanístico influencia diretamente as externalidades geradas e internalizadas, repercutindo nos resultados financeiros das operações e até mesmo na sequência de ocupação de determinadas vizinhanças.

Essas ideias, inicialmente ilustradas como alternativas ao modelo neoclássico e posteriormente sistematizadas em artigo (Smolka, 1981), constituem um arcabouço conceitual para a análise da formação do ganho pela incorporação imobiliária. Ao decompor esses ganhos em três etapas de valorização, demonstra-se claramente como se relacionam às atualizações de preços fundiários e imobiliários, bem como a operações capitalistas específicas que alteram deliberadamente as bases de formação desses preços. Tal abordagem foi ampliada em publicações subsequentes

(Smolka 1983, 1987, 1989), explorando as relações entre o capital incorporador, a matriz intraurbana e as mudanças nas modalidades de operação e na natureza do ganho predominante ao longo das oscilações do mercado imobiliário.

Esses dois eixos analíticos foram aprofundados com base em estudos sobre diferentes hipóteses teóricas que, de alguma forma, contribuíram para o entendimento do processo de estruturação interna da cidade. Tais estudos foram realizados em 1982/83, mediante financiamento do PNPE (Programa Nacional de Pesquisa Econômica, sob gestão do INPES/IPEA), e tiveram continuidade a partir de 1984 com investigações sobre o circuito imobiliário urbano e suas inter-relações com o desempenho da economia em geral, financiadas pelo CNPq e pela I-INEP/CNDU.

No primeiro eixo, a análise concentrou-se na segregação residencial no espaço urbano como elemento central, de modo a garantir unidade à investigação. A ênfase nesse processo e nas suas manifestações espaciais reflete uma perspectiva neo-ricardiana, destacando os aspectos diferenciais e distributivos do processo de estruturação interna das cidades. Assim, parte-se do entendimento de que as cidades constituem grandes artefatos sociais, cuja produção e apropriação resultam numa distribuição desigual de ganhos e perdas entre distintos segmentos sociais envolvidos.

Dessa forma, foi possível revisar e relacionar as transformações na configuração urbana com: (i) mudanças nos processos de trabalho e avanços tecnológicos; (ii) alterações nas preferências individuais e na distribuição de renda; (iii) modificações no papel regulador do Estado sobre a cidade; e (iv) o padrão de acumulação capitalista vigente.

Por sua vez, o estudo do circuito imobiliário propôs uma análise dos principais fatores determinantes das flutuações na atividade imobiliária. Esse estudo identificou, com base em múltiplas fontes indiretas, que tais fatores aparentemente não se mantêm constantes ao longo do tempo. Para explicar esse fenômeno, são considerados desde elementos macroestruturais, como evolução da renda e do emprego, preços relativos e absolutos, até questões relacionadas à estrutura fundiária, organização empresarial do setor imobiliário e o papel exercido por obras e gastos públicos específicos associados à produção do ambiente construído.

As dificuldades relacionadas à disponibilidade, qualidade e acessibilidade das informações necessárias limitaram substancialmente as intenções originais, resultando na elaboração de ensaios de caráter

predominantemente conceitual e teórico acerca dessas determinações. Apesar dos obstáculos, foi possível avançar significativamente na construção de um arcabouço analítico capaz de revelar as principais articulações constitutivas do circuito imobiliário urbano, bem como identificar as sincronias e diacronias existentes entre os subcircuitos que o compõem.

Além disso, compreendeu-se que as irregularidades observadas nas flutuações da atividade imobiliária poderiam ser analisadas espectralmente, como resultado da sobreposição ou combinação de movimentos de curto, médio e longo prazo. Os movimentos de curto prazo foram atribuídos, principalmente, às dificuldades de ajustamento de mercado decorrentes do extenso período de produção e das limitações informacionais dos agentes, o que acarreta uma delimitação territorial e a necessidade de diferenciação contínua do produto, caracterizando, assim, uma estrutura de concorrência monopolística. Esta perspectiva foi detalhada em Smolka (1990), ao tratar da expansão da demanda efetiva por imóveis novos. Por sua vez, os movimentos de médio prazo estão fortemente condicionados ao desempenho econômico geral, sobretudo pelo nível de emprego, salários e restrições impostas pelo sistema financeiro e de crédito, conforme discutido nas publicações sobre ciclos e flutuações de 1984, 1989 e 1991. Finalmente, os movimentos de longo prazo, conforme análise baseada na contribuição de Harvey (1977-1988), relacionam-se à adequação do ambiente construído às mudanças tecnológicas e alterações nos padrões de acumulação. Este último ponto será aprofundado em estudos futuros.

Por outro lado, embora este arcabouço conceitual — circuitos imobiliários, oscilações de atividade e movimentos de valorização do capital incorporador — ofereça uma base analítica relevante para examinar o comportamento de preços e a dinâmica do setor ao longo do tempo e espaço, a precariedade das informações disponíveis impedia avanços mais substanciais.

A revisão crítica das principais fontes e dados relativos ao mercado imobiliário evidenciou significativa lacuna quanto ao conhecimento sobre indicadores fundamentais de seu funcionamento, seja na evolução dos preços, seja na quantidade, localidade ou momento da negociação de novas unidades habitacionais, além de ausência de informações sobre as inter-relações entre mercados de imóveis novos e usados.

Os dados disponíveis mostravam inconsistências relevantes e difícil regularização ou eliminação de ruídos indesejáveis por meio de métodos

estatísticos convencionais. Ademais, refletiam universos distintos, pouco desagregáveis espacialmente, e as séries temporais apresentavam descontinuidades ou truncamentos frequentes e sem explicação aparente.

Durante essa avaliação, destacou-se o estudo de Richard Clark (1975) sobre equidade fiscal patrimonial nas cidades do Rio de Janeiro e Porto Alegre, que utilizou como fonte o Registro de Imóveis e os formulários do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). A análise do conteúdo e da qualidade desses dados indicou esta fonte como alternativa viável diante dos desafios apontados.

O projeto de pesquisa iniciado em janeiro de 1986, graças ao apoio da FINEP e ainda em andamento, permitiu a formação de um extenso e inovador arquivo de informações sobre Promoções Imobiliárias efetivadas no mercado. Os procedimentos para montagem deste arquivo — desde critérios de seleção, codificação, transcrição, digitação, monitoramento, correção de erros até o processamento computacional em sistemas de grande porte e posteriormente em microcomputadores — encontram-se detalhados em Smolka (1989).

Na prática, esse trabalho implicou desenvolver e consolidar uma metodologia alternativa às utilizadas convencionalmente nos estudos sobre mercado imobiliário e uso do solo urbano. As abordagens tradicionais geralmente se baseiam no controle rigoroso das informações individuais, gerando elevado custo unitário, que é compensado pelo tamanho da amostra. Essa estratégia dificulta o aproveitamento posterior dos dados em pesquisas não previstas durante o desenho amostral (ref. Dowall 1991). A nova metodologia proposta privilegia a obtenção de informações de baixo custo unitário e elevado número de observações, possibilitando a aplicação de procedimentos estatísticos tradicionais, como a lei dos efeitos proporcionais, para superar eventuais deficiências na qualidade individual dos dados, especialmente no que tange aos valores declarados. Tal metodologia está descrita minuciosamente em Smolka (1989) e avaliada em comparação com outras técnicas usuais em Smolka (1992).

O aspecto fundamental a ser destacado desta metodologia, aplicável à fonte fiscal original, reside no fato de que ela atende amplamente às exigências relativas à abrangência temporal e espacial das informações, garantindo ainda uma cobertura significativa quanto aos tipos de imóveis e seus respectivos atributos. Ademais, reflete com precisão as transações efetivamente realizadas no mercado.

A partir deste banco de dados, tornou-se viável implementar um amplo programa de investigação sobre a dinâmica do mercado imobiliário e o processo de estruturação intraurbana, subsidiando também pesquisas conduzidas por outros pesquisadores e estudantes do IPPUR, além de capacitar diversos estagiários e assistentes de pesquisa. Esta abordagem tem sido replicada em outras cidades sob nossa orientação, como será demonstrado posteriormente.

Neste estágio, é pertinente considerar algumas das bases analíticas subjacentes aos estudos realizados ou em andamento. Em primeiro lugar, destaca-se a ênfase em uma abordagem predominantemente econômica. A intenção não é promover uma disputa de hegemonia disciplinar, mas sim superar lacunas significativas da pesquisa urbana brasileira, especialmente no que diz respeito à avaliação do papel do mercado na organização do espaço urbano. Frequentemente recorre-se a pressupostos como 'lei do mercado' ou 'lógica do capital', muitas vezes sem referência direta ao comportamento real dos preços ou da atividade imobiliária, mesmo nas manifestações localizadas ou parciais.

Além disso, observa-se que o mercado de imóveis usados, embora represente mais de um terço das transações imobiliárias, recebe pouca atenção nas análises urbanas. Presume-se, equivocadamente, que a produção de imóveis novos — definição de tipologia, preço, localização, entre outros fatores — ocorre de forma autônoma em relação ao ambiente construído pré-existente. Entendemos que a dinâmica imobiliária envolve mais do que uma mera indexação temporal das variáveis relevantes; inclui, sobretudo, (em consonância com a definição pós-keynesiana de tempo histórico, conforme Joan Robinson, 1968) o reconhecimento de que decisões presentes de investimento são condicionadas por um passado irrevogável, refletido no ambiente construído existente e evidenciado, para fins analíticos, no mercado de imóveis usados. Essas decisões incorporam expectativas e incertezas quanto a modificações futuras no uso do solo, resultando em práticas especulativas e disputas entre agentes privados e o poder público acerca dos possíveis efeitos de restrições impostas pela legislação urbanística.

A concentração nos estudos do chamado mercado formal, em detrimento do segmento informal, não reflete insensibilidade ou desinteresse pelas condições enfrentadas pela população de baixa renda em sua busca por habitação digna, mas antes evidencia o entendimento de que o espaço destinado a esses grupos é determinado de forma residual. Como ressalta

D. Harvey (1973): "Enquanto os ricos comandam o uso do espaço, os pobres ficam armadilhados nele." Assim, os limites das políticas urbanas e habitacionais dependem, em grande parte, da permeabilidade do estoque imobiliário à mobilidade social intraurbana (destacando-se os trabalhos de Smolka, 1985 e 1987, sobre iniciativa privada e produção de habitação de interesse social).

Por fim, a ausência de uma visão integrada sobre o processo de estruturação intraurbana tem, a nosso ver, contribuído significativamente para as frustrações quanto ao deslocamento populacional alvo de programas oficiais, bem como para a rápida descaracterização de propostas inovadoras voltadas a determinadas comunidades.

Entre as principais evidências descritivas referentes às características e tendências gerais do processo de estruturação interna da cidade do Rio de Janeiro, obtidas a partir do arquivo analisado, destacam-se:

- Uma significativa desconcentração espacial da atividade imobiliária, especialmente em determinados segmentos;
- Mudanças nos padrões de uso do solo e no ciclo de vida das diversas subáreas urbanas;
- Relação entre os mercados de imóveis novos e usados, considerando a evolução dos preços relativos e do nível de atividade ao longo do tempo e do espaço;
- Indicadores diversos, tais como rotatividade dos imóveis, períodos de aquecimento do mercado ("booms" imobiliários), verticalização e difusão de edifícios residenciais desde a década de 1940.

Além dessas descrições, a análise das variáveis de preço e atividade, tanto longitudinalmente quanto em corte transversal, permitiu evidenciar empiricamente a permeabilidade das relações de mercado em praticamente todo o tecido urbano carioca, sugerindo a porosidade e/ou vulnerabilidade das "barreiras de entrada" supostas entre submercados regionais (ver Smolka, 1989, op. cit.).

Os dados disponíveis foram igualmente utilizados na análise do impacto intraurbano dos financiamentos concedidos via SFH, utilizando a distinção, nas guias do ITBI, entre transações cobertas ou não por esse tipo de financiamento. Tal investigação é relevante pois considera efetivamente as operações praticadas no mercado, em contraste com análises baseadas apenas em informações originadas pelos próprios agentes financeiros. Este

estudo foi apresentado no último Encontro Nacional da ANPUR e permanece inédito.

Confrontando os dados do mercado imobiliário com informações censitárias relativas à distribuição do rendimento familiar por faixas de renda e Regiões Administrativas do Município do Rio de Janeiro, examinou-se em Smolka (1990 e 1991) o papel do mercado imobiliário no processo de segregação residencial. A hipótese neoclássica, que atribui aos deslocamentos espaciais das famílias o comando dos movimentos do setor imobiliário, foi contraposta à hipótese alternativa de que tais dinâmicas, por sua vez, promovem e estruturam seus próprios mercados. As evidências empíricas, confirmando expectativas oriundas de estudos teóricos e conceituais previamente citados, favoreceram esta última hipótese, embora tenham indicado menor grau de liberdade do que o suposto na literatura. Valorizações e desvalorizações relativas regionais, associadas à mobilidade de famílias segundo níveis de renda, restringem e ao mesmo tempo respondem a estratégias deliberadas dos agentes do setor, notadamente incorporadores.

Uma análise mais aprofundada sobre a mobilidade intraurbana está em curso, baseada em matrizes origem-destino construídas a partir dos endereços dos adquirentes e transmitentes registrados no Arquivo IPPUR/ITBI/IPTU. A possibilidade de elaboração deste tipo de matriz reforça a originalidade e utilidade da referida base de dados. O trabalho será apresentado no próximo Encontro Nacional da Associação Brasileira de Estudos Populacionais (ABEP).

Uma linha relevante de investigação desenvolvida neste programa de pesquisa refere-se aos estudos sobre a fiscalidade patrimonial urbana. A disponibilidade de dados relativos aos valores venais — geralmente aqueles constantes na planta de valores da cidade — e aos valores pactuados — que, mesmo não correspondendo exatamente aos valores efetivamente praticados, apresentam comportamento semelhante ao do mercado — conforme apresentado no Relatório de 1989 desta pesquisa, possibilitou a realização de um estudo abrangente (integrante da tese de mestrado de nosso assistente de pesquisa José Agostinho A. Leal – 1990) sobre a equidade fiscal no âmbito do IPTU e do ITBI. O trabalho evidenciou uma forte regressividade na incidência desses tributos.

Para o 'International Research Seminar on Land Markets and Land Valorization Processes', organizado por Peter Ward na Universidade de Cambridge (Inglaterra), em julho último, foram extraídas de nosso arquivo

algumas notas acerca do funcionamento do mercado de terras na cidade do Rio de Janeiro. Destacaram-se evidências sobre: a distribuição das transações e da propriedade de terrenos; as margens de valorização decorrentes do parcelamento e loteamento; e a relação entre as transações de terrenos e de novos apartamentos, apontando seu potencial como indicador preditivo do mercado. Este trabalho ainda não foi publicado.

Atualmente, está em curso um estudo sobre o impacto do Metrô do Rio de Janeiro no uso do solo e no mercado imobiliário em geral, utilizando informações relativas às transações realizadas antes, durante e após a construção do Metrô, diferenciando-se as transações ocorridas nas áreas adjacentes das demais.

Outro subprojeto em andamento envolve o uso de uma base de dados especial obtida através do IPLAN-RIO junto ao Cadastro do IPTU, contendo informações sobre o tamanho, idade e localização de diferentes tipos de equipamentos de uso coletivo, como escolas, hospitais, cinemas e supermercados. O objetivo é testar a hipótese acerca da relação entre a alocação espacial desses equipamentos e o desempenho do mercado imobiliário. As evidências já obtidas sugerem a possibilidade de uma relativa subordinação da alocação desses equipamentos aos movimentos espaciais da atividade imobiliária, e não o contrário, como frequentemente argumentado.

Estes dois últimos subprojetos envolvem a participação de alunos do programa de mestrado do IPPUR. Atualmente, oriento uma dissertação de mestrado cujo objetivo é desenvolver uma aplicação do sistema GIS (Geographic Information System) para a organização dos dados em questão. Outros dois orientandos desenvolvem, já em estágio avançado, teses de mestrado com foco na compilação de dados semelhantes para as cidades de Uberaba e Presidente Prudente, bem como na análise de hipóteses relativas ao padrão de urbanização desses centros urbanos.

Na região da Grande Vitória, está em fase de conclusão uma pesquisa sobre o mercado imobiliário, utilizando-se da mesma fonte de dados (ITBI), sob minha supervisão enquanto consultor. O professor Ricardo Larreh formou uma equipe na Universidade de Brasília para conduzir um programa de pesquisa semelhante voltado para a cidade de Brasília, contando igualmente com minha orientação indireta.

Em fevereiro passado, recebi convite do Professor Manuel Perlo, do Instituto de Investigaciones Sociales da Universidad Nacional Autónoma

de México (UNAM), para atuar como consultor no grande projeto que coordena sobre dinâmica imobiliária e estruturação intraurbana na Cidade do México. Em Queretaro, também no México, a pesquisadora

Beatriz Peralta, da UNAM, desenvolve sua tese de doutorado aplicando esta mesma metodologia.

Conforme registrado em meu Currículo Vitae, fui convidado, em diversas ocasiões, a conceder entrevistas ou divulgar, em veículos da imprensa escrita e falada, a natureza e alguns resultados deste programa de investigações.

O conhecimento adquirido na gestão daquela fonte de informação fiscal permitiu reflexões relevantes sobre os procedimentos de arrecadação dos impostos patrimoniais (IPTU, ITBI e IR sobre ganho de capital), além da estruturação e aperfeiçoamento de sistemas de informação essenciais para a atualização constante das plantas de valores e elaboração de indicadores para o monitoramento urbano, inclusive para acompanhamento de políticas públicas. No artigo publicado nos Ensaio FEE (1991), foi demonstrado como tais sistemas (IPTU e ITBI) podem ser integrados — especialmente após a municipalização do ITBI pela Constituição de 1988 —, gerando sinergias consideráveis nessa direção. Sobre esse tema, consultar também Smolka (1998, op. cit., não publicado).

Em 1985, foi desenvolvida uma proposta inovadora de reformulação dos impostos patrimoniais imobiliários urbanos, incluindo mecanismos de sanção que visam assegurar a apuração eficiente da valorização real dos imóveis e, conseqüentemente, dos tributos incidentes sobre esses acréscimos de valor. A inovação (ver Smolka, 1988) consistia no mecanismo de devolução ("rebate") para casos de venda do imóvel seguida de aquisição de nova residência, bem como na utilização de ferramentas informáticas e integração dos sistemas de apoio ao IPTU e ITBI.

Essa proposta foi absorvida nos debates da Nova República relativos à reformulação da política habitacional (em versão mitigada, como nova modalidade de contribuição de melhoria), tendo sido apresentada em diversos eventos científicos, nacionais e internacionais — como o realizado em Glasgow, em 1987 —, e fez parte das discussões preparatórias do capítulo sobre Reforma Urbana da Constituição de 1988.

No "I Seminário sobre Política Habitacional no Brasil", coordenado por Raphael de Almeida Magalhães e promovido pelo CENDEC/SEPLAN junto ao

extinto Ministério de Desenvolvimento Urbano, em outubro de 1985, apresentei uma proposta integrada de política urbana e habitacional. Ela ia além da tributação sobre a valorização imobiliária nas transações, propondo ainda a aplicação da 'tarifa zero' no transporte urbano. Embora a versão escrita desta conferência tenha circulado amplamente nos setores dedicados à Reforma das Políticas Urbana e Habitacional, o texto veio a ser publicado somente em 1989.

Cálculos realizados com base na atualização da planta de valores, resultado da integração dos sistemas de informação e aprimoramento da taxa da valorização imobiliária, indicavam que o pequeno acréscimo necessário ao IPTU para compensar o custo da 'tarifa zero' seria mais do que equilibrado pela redução dos gastos operacionais do sistema de transporte municipal (incluindo remanejamento de linhas, eliminação de trocadores e melhor aproveitamento dos equipamentos urbanos).

A alteração na alocação do IPTU pode ser realizada de modo a incidir mais significativamente sobre as atividades comerciais e industriais— substituindo vantajosamente o vale-transporte—bem como sobre as áreas urbanas mais valorizadas, cujos residentes geralmente priorizam o transporte individual. Por outro lado, famílias residentes em outras regiões perceberiam uma redução nos gastos com transporte e no IPTU, mesmo considerando possíveis acréscimos neste último tributo.

A tentativa malsucedida de implementação da 'tarifa zero' na cidade de São Paulo pode ser atribuída, sob uma perspectiva estritamente técnica, à insuficiência dos argumentos apresentados, que não previam mecanismos automáticos para a atualização permanente e corretiva da planta de valores, conforme sugerido anteriormente, tampouco contemplavam ganhos de produtividade ou economias potenciais.

Para os debates constitucionais sobre questões urbanas, elaboramos, em coautoria com Carlos Vainer (1987), uma análise dos principais desafios que, a nosso ver, deveriam ser enfrentados pelo Movimento Nacional pela Reforma Urbana, especialmente no âmbito do conteúdo das propostas então apresentadas. Nosso enfoque situava-se nos dispositivos fiscais essenciais para alterar as "regras do jogo" do mercado imobiliário urbano, elementos estes fundamentais para a configuração do ambiente construído e, conseqüentemente, para a compreensão de seus problemas já discutidos.

Desdobramentos dessa linha de argumentação foram utilizados em diversos eventos relacionados aos debates constitucionais. A consideração dos processos urbanos em sua totalidade—incluindo aspectos como a porosidade do mercado e as relações entre os mercados fundiário e habitacional ao longo do tempo—reforça a necessidade de uma política fiscal patrimonial mais ativa. Essa abordagem foi destacada na definição dos "limites do possível" para intervenções voltadas ao segmento de interesse social, em debates sobre a Reformulação da Política Habitacional realizados em 1985.

A crise do planejamento urbano ao final dos anos 1980 foi analisada no contexto da chamada "década perdida" e da recente investida neoliberal, conforme abordado em outros textos também elaborados em parceria com Carlos Vainer. Neles, são avaliadas as raízes dessa crise, relacionadas às práticas tecnocráticas do período autoritário, à crescente relevância dos movimentos sociais urbanos, aos limites do modelo participativo ("participacionismo") e aos avanços, retrocessos e possíveis efeitos imprevistos decorrentes da aplicação dos novos dispositivos estabelecidos na Constituição de 1988. Destaca-se também a tendência de fortalecimento do componente negociador nas futuras atuações do planejamento urbano.

Recentemente, participamos dos debates referentes à implementação do solo criado nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, inicialmente elaborando um texto de apoio para subsidiar as discussões sobre esse instrumento. A partir de conceitos fundamentais da teoria sobre formação de preços imobiliários, evidenciamos que os impactos financeiros tendem a ser significativamente mais modestos do que aqueles amplamente anunciados—apesar do caráter progressista atribuído ao mecanismo de redistribuição proposto. Ressaltamos potenciais efeitos adversos decorrentes da possível desorganização dos mercados e enfatizamos a relevância do processo de implementação dessa nova medida.

Avaliamos, contudo, que seu êxito dependerá, em grande parte, da qualidade e atualização das informações disponíveis acerca do valor dos imóveis. Nesse contexto, compreendemos que um aprimoramento do sistema de arrecadação fiscal patrimonial urbano, conforme já apontado, se configura não apenas como condição necessária, mas também como alternativa potencialmente mais eficiente e simples para alcançar os objetivos visados do que o próprio instrumento do solo criado.

Além das atividades diretamente relacionadas à linha de investigação supracitada, realizamos recentemente estudo para o Ministério da Ação

Social, no qual é explorada a ideia de que “nem todas as áreas carentes são ocupadas por pobres e nem todos os pobres residem necessariamente em áreas carentes”.

Essa constatação é analisada à luz das inconsistências observadas na literatura referente aos principais indicadores de pobreza urbana em relação ao contexto brasileiro. Apresenta-se, assim, uma explicação fundamentada em determinadas propriedades do processo de estruturação intraurbana, especialmente quanto à limitada mobilidade residencial. Por fim, discutem-se as implicações desse fenômeno para o desenho e a qualificação de políticas voltadas à mitigação da pobreza urbana.

Por fim, cabe destacar o estudo de "follow-up" sobre o acompanhamento das trajetórias profissionais dos ex-alunos do IPPUR, o qual coordenei no último ano. Esta pesquisa foi realizada como parte das comemorações dos 80 anos do Instituto e serviu de subsídio para a preparação do programa de Doutorado. Trata-se da primeira avaliação desse tipo no Brasil na área de Planejamento Urbano e Regional, tendo revelado um conjunto significativo de informações acerca da relevância do curso de mestrado para as carreiras profissionais dos egressos do IPPUR, além de proporcionar uma análise detalhada da inserção social do setor.

O relatório resultante (Smolka, 1991) destaca-se pelo elevado índice de respostas aos questionários enviados aos ex-alunos e pelo êxito alcançado no colóquio realizado em 18 de dezembro do ano anterior, destinado à discussão dos resultados obtidos. O reconhecimento recebido por colegas da área, bem como pelos próprios participantes entrevistados, assim como o interesse expresso pela ANPUR em replicar tal investigação, atestam a relevância da iniciativa. Ressalta-se ainda o interesse demonstrado por Bish Sanyal, professor do MIT (EUA) e um dos editores do *Journal of Planning Education and Research* da ACSP (Association of Collegiate Schools of Planning), em publicar este trabalho em versão conjunta, agregando uma análise comparativa com resultados de pesquisas semelhantes conduzidas nos Estados Unidos. Estes fatores evidenciam a pertinência e sucesso da referida pesquisa.

Ensino

Iniciei minhas atividades docentes no IPPUR em 1979 como professor colaborador, compartilhando a disciplina de Economia Urbana e Regional com o Prof. Paulo Vieira da Cunha. A diversidade na formação disciplinar do corpo discente do IPPUR — predominando alunos com pouca

familiaridade em temas econômicos — configurava-se como um desafio significativo. Em uma disciplina de apenas 4 créditos, era necessário proporcionar aos estudantes uma introdução aos fundamentos da economia, incorporando as principais teorias relevantes para o planejamento urbano e regional.

Ao longo dos últimos 12 anos em que venho ministrando a disciplina atualmente denominada Análise Econômica para o Planejamento Urbano e Regional, desenvolvi uma metodologia própria que busca minimizar essas dificuldades. Tal abordagem consiste em estimular o aluno a partir de situações práticas vivenciadas pelo planejador urbano e regional, convidando-o a atuar hipoteticamente enquanto assessor de um tomador de decisão. Paralelamente, são expostos os conceitos e categorias centrais, devidamente adaptados às problemáticas espaciais em questão.

Por exemplo, simula-se o cenário em que o estudante deve negociar com técnicos de uma agência internacional (como o Banco Mundial) responsável pelo financiamento da expansão da rede de águas e esgotos de determinada cidade. São discutidas alternativas de recuperação de custos, por meio de tarifas distribuídas entre toda a população, apenas entre beneficiários diretos, ou proporcionalmente à capacidade de pagamento. Esse debate conduz o aluno à análise econômica de custos (médios, fixos, variáveis, marginais etc.), bem como às implicações distributivas associadas ao tema, como impactos no mercado fundiário decorrentes da localização de equipamentos coletivos.

Situações comparáveis são concebidas para decisões relativas à escolha de imóveis para locação, inserindo o problema no âmbito da teoria do consumidor e, posteriormente, nos modelos de uso do solo e formação de gradientes de preços imobiliários. Áreas de mercado e estruturas mercadológicas são abordadas a partir de problemas como a localização de estações de metrô, agências bancárias ou unidades de serviços de saúde.

O objetivo final é fornecer ao aluno elementos essenciais para dialogar tanto com o discurso dominante/oficial (neoclássico), quanto para lidar com desafios práticos recorrentes no desenvolvimento de propostas concretas de intervenção.

Além deste curso, cujo aprimoramento exigiu considerável esforço de síntese teórica, ofereço regularmente seminários sobre aspectos econômicos da produção do ambiente construído, considerados suplementares à disciplina mencionada. Nesses seminários, são debatidas

questões teóricas avançadas ou em fronteira do conhecimento acadêmico, como a formação do valor sob a presença de capital fixo, esquemas alternativos de depreciação e financiamento, e o papel do ambiente construído na regulação da demanda efetiva e nas flutuações econômicas cíclicas — todos temas essenciais para compreender os limites e potencialidades do planejamento urbano e regional.

Este seminário requer, como pré-requisito, a disciplina de Economia Política, tradicionalmente ministrada em conjunto no IPPUR, na qual sou responsável pelo segmento relativo aos circuitos do capital, bem como pelos esquemas de reprodução e acumulação.

Adicionalmente, ofereci seminários sobre dinâmica imobiliária e o processo de estruturação intraurbana, abordando diferentes hipóteses teóricas aplicáveis à formulação de questões empíricas, além de apresentar métodos e técnicas associados ao levantamento de dados, organização de arquivos e tratamento estatístico da informação.

Recentemente, junto ao Prof. Rainer Randolph, dedico-me ao desenvolvimento da disciplina Técnicas de Diagnóstico, com o objetivo de introduzir alunos – ainda sem formação quantitativa consolidada – aos principais métodos e técnicas empregados na análise de questões urbanas e regionais. A iniciação a métodos quantitativos mostra-se cada vez mais relevante, considerando as dificuldades enfrentadas pelos alunos para acompanhar e compreender a literatura internacional, preparar teses de mestrado e atender às demandas práticas do planejamento. Mesmo que não atuem diretamente com esses métodos, pesquisadores e profissionais devem conhecer suas limitações e potencialidades.

Atuei diretamente no planejamento e execução dos cursos de treinamento oferecidos ao BNDES, EN-HAP, PIMEB e no curso de Localização Industrial promovido pelo IPPUR em 1982.

No âmbito do ensino, fui recentemente eleito para o cargo de Coordenador de Ensino, assumindo como atribuição adicional a preparação e implementação do Programa de Doutorado do IPPUR. Para tal, elaborei o documento preliminar detalhando o conceito e funcionamento do programa proposto. Buscando aprimoramento nesta tarefa, estabeleci contatos desde 1989 com a Comissão de Avaliação e Credenciamento de programas de doutorado em planejamento urbano e regional das universidades norte-americanas, vinculados à Association of Collegiate Schools of Planning (equivalente à ANPUR nos Estados Unidos). Fui responsável pela visita

recente ao IPPUR do Prof. Bish Sanyal, membro daquele comitê e autor de importantes trabalhos sobre educação em planejamento, cuja contribuição foi fundamental para o projeto de criação do doutorado.

Para viabilizar este projeto, tenho realizado diversos contatos com programas similares no exterior, com vistas ao estabelecimento de convênios de intercâmbio acadêmico e outras iniciativas colaborativas, como pesquisas conjuntas, visitas de docentes e pesquisadores e bolsas “sanduíche”.

O apoio recebido do University Affiliation Program do Bureau of Education and Cultural Affairs da USIS, para o convênio entre o IPPUR e o Department of City and Regional Planning da Universidade de Cornell (EUA) — promovido em parceria com o Prof. William Goldsmith — representa uma realização concreta nesse sentido. Iniciativas semelhantes vêm sendo conduzidas visando à cooperação com o Department of Urban Planning do MIT (EUA), bem como com unidades equivalentes da Universidade da Califórnia em Berkeley e Los Angeles.

Também fui responsável pela implementação do convênio de cooperação acadêmica entre o IPPUR e o Centro de Sistemas Urbanos e Regionais da Universidade Técnica de Lisboa, com o apoio da CAPES e do INIC (Instituto Nacional de Investigação Científica de Portugal), na área de Fiscalidade Patrimonial, Planejamento e Gestão Urbanas.

No âmbito da orientação de teses, tenho obtido resultados satisfatórios pela excelência dos trabalhos orientados, mérito que atribuo principalmente à qualidade dos alunos. Teses como as de Pedro Abramo e Agostinho Leal são amplamente referenciadas, superando as expectativas habituais para pesquisas de mestrado. Os trabalhos de Leonardo Messentier, Everaldo Mellazo e Fernanda Furtado também indicam potencial para exceder os padrões convencionais.

Apesar das restrições orçamentárias enfrentadas nos últimos anos, mantenho de forma constante um núcleo mínimo de quatro alunos em fase de créditos, engajados diretamente em nosso grupo de pesquisa ou desenvolvendo trabalhos independentes. Atualmente, coordeno oito bolsistas, sendo quatro de Iniciação Científica e quatro de pesquisa.

Desenvolvimento Institucional

Desde meu ingresso no IPPUR (ex-PUR), dediquei-me intensamente ao desenvolvimento e consolidação desse programa como um centro de excelência. O período em que estive à frente do Instituto (1985/1987) foi reconhecido pela intensa atividade acadêmica, especialmente na pesquisa, e pela melhoria das condições de trabalho, resultado de uma ampla reforma nas instalações físicas e da ampliação da secretaria e seus equipamentos. Durante essa gestão, o IPPUR conquistou o estatuto, até então inédito entre programas similares no Brasil, de Instituto no organograma universitário. Esse formato revelou-se adequado à realidade multidisciplinar da área. Diversas iniciativas também permitiram ampliar o reconhecimento institucional, posicionando o IPPUR como referência nacional e, por vezes, liderança acadêmica. Embora esses resultados devam ser compreendidos em seu contexto coletivo e histórico, considero legítimo reconhecer meu papel ativo e estratégico na abertura de novas oportunidades para o Instituto.

Destaco ainda a criação do setor de publicações, a aquisição do primeiro microcomputador e o desenvolvimento da biblioteca inicial, assim como a organização dos serviços de reprografia e de apoio para funcionários e docentes. Tais ações, fruto de decisões executivas, muitas vezes inovadoras, foram fundamentais para viabilizar os interesses coletivos da instituição.

ANPUR

Participei do grupo de representantes dos cinco principais programas de pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional que fundaram a ANPUR em 1983, integrando posteriormente sua diretoria durante a gestão 1984/86. Organizei o I Encontro Nacional da entidade e fui eleito presidente para o biênio 1986/88, sendo reeleito em 1988. À frente da Associação, apesar dos desafios financeiros, promovemos a regularização dos boletins informativos, o estímulo ao intercâmbio científico e acadêmico, a ampliação significativa do número de associados e a realização do II Encontro Nacional da ANPUR, consolidando-o como fórum legítimo de representação científica do campo. Ressalto ainda as articulações junto a órgãos como FINEP, CNPq e CAPES para fortalecer a participação da comunidade na formulação de diretrizes dessas agências. Essas ações resultaram em contrapartidas institucionais importantes, como a representação da área em conselhos técnicos do CNPq, CAPES e PROURB/FINEP. Todo esse trabalho, realizado

com amplo apoio da diretoria, em especial do secretário executivo Carlos Vainer, obteve reconhecimento significativo na comunidade acadêmica.

Comentários Finais

Considero que a produção científica contribuiu de forma relevante para a consolidação das discussões sobre processos de estruturação interna das cidades brasileiras, especialmente no que se refere ao componente imobiliário. Essa contribuição abrange tanto a avaliação crítica e reconstrução dos fundamentos conceituais e teóricos do debate acadêmico quanto o desenvolvimento de métodos e técnicas de análise para fundamentação empírica das políticas públicas.