

# EDITORIAL

Observa-se no momento um ressurgimento da discussão sobre o mercado de terras urbanas no contexto da análise e do planejamento urbanos nas formações sociais capitalistas periféricas. Instrumentos de gestão urbana, até certo ponto inovadores, têm sido propostos como tentativa de controlar e/ou evitar a socialização de efeitos perversos da operação deste mercado e promover a apropriação social das terras urbanas. Essa problemática revisitada permeia a maior parte dos artigos que compõem o presente número da Revista.

O artigo de Haroldo Torres e Renata Gonçalves explora a relação entre centralidade e a dinâmica do mercado imobiliário habitacional formal na cidade de São Paulo. Por meio de análise empírica, os autores chegam a uma conclusão que reafirma a formação da configuração centro-periferia da cidade de São Paulo e mostra um gradiente de valorização das terras decrescente de um “centro expandido” para a periferia: observa-se um esvaziamento do centro e uma persistente expansão da ocupação de áreas periféricas. Os autores enfatizam a necessidade de políticas públicas que sejam efetivas no processo de controlar o mercado da terra habitacional e facilitar o acesso ao centro expandido.

Os dois artigos seguintes avançam na discussão da problemática do mercado da terra urbana, estendendo-a para processos observados em outros países latino-americanos. O artigo de Pedro Abramo mostra preocupação, no contexto de crise do fordismo, com a questão da regulamentação do mercado imobiliário nas cidades da região. Com o retorno do que o autor denomina “mão inoxidável do mercado” atuando no processo de produção e reprodução do espaço urbano formal e informal, o que se observa é a formação de uma cidade ao mesmo tempo compacta e difusa. O texto procura então enfatizar o imprescindível controle do poder público, com participação popular, sobre a liberdade de mercado para a construção de cidades socialmente mais igualitárias e justas.

O artigo de Nora Clichevsky faz uma avaliação comparativa e crítica dos programas de regularização fundiária em diversas cidades latino-americanas. A diversidade de casos analisados tem como mérito principal as possibilidades que oferece para o diálogo com pesquisadores que trabalham com o mesmo tema. De forma complementar ao artigo de Pedro Abramo, o texto traz contribuição relevante para se pensar instrumentos atualmente disponíveis para o controle dos processos de reprodução social do espaço nas áreas urbanas. A autora destaca a complexidade das formas de produção e apropriação do espaço quanto à grande variedade de situações de informalidade que são objeto de programas de regularização fundiária urbana na América Latina. Por um lado, o artigo reconhece que resultados sociais importantes podem ser creditados às experiências de regularização na região. Por outro, chama a atenção para uma abordagem essencialmente jurídica da propriedade em muitos dos casos analisados, relegando a um segundo plano a função social da propriedade.

O artigo de Renato Cymbalista, Paula Pollini e Patrícia Cobra completa este conjunto de quatro textos sobre a ação do mercado imobiliário e as possibilidades de seu controle social. Os autores identificam e avaliam a aplicação em municípios bra-

sileiros do instrumento “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, especialmente após a sua regulamentação por meio do Estatuto da Cidade de 2001. Tendo como fonte de dados pesquisa sobre informações básicas municipais do IBGE, o artigo traz importante contribuição para se pensar a eficácia desse instrumento, que é considerado essencial para o processo de captura da mais valia urbana por parte do poder público e, conseqüentemente, para formas mais justas de ocupação e apropriação social do espaço das cidades. Se, por um lado, a pesquisa realizada aponta para uma significativa incidência do instrumento em novos planos diretores municipais, por outro, constata também a fragilidade de administrações municipais – especialmente nos municípios menores – para dar conta da aplicação efetiva do instrumento. O artigo constitui um primeiro passo para se avaliar a eficácia social do instrumento, ao mesmo tempo em que sugere a necessidade de pesquisas futuras, quando forem identificados resultados concretos de sua aplicação.

Completam o presente número da Revista dois outros artigos. O primeiro, de Fernando Diniz Moreira, insere-se na área da história do urbanismo e tem como objeto o Plano Agache, elaborado para a cidade do Rio de Janeiro na primeira metade do século passado. Trata-se de importante registro do processo de concepção de um plano urbanístico identificado com os princípios da modernidade européia. O autor procura refletir sobre as tensões entre o nacional e o estrangeiro e as contradições do processo de modernização brasileiro quando avalia a relação de Agache com as elites profissionais da época.

No último artigo deste número, Eduardo Magalhães Ribeiro e Flávia Maria Galizoni, ancorados em resultados de suas pesquisas, elaboram, por meio de narrativa inovadora, reflexões valiosas sobre as conseqüências da modernização agrária e da privatização de campos comuns em Minas Gerais. Elaborada depois de passados 30 anos da onda modernizadora, a análise dos autores conclui que, entre perdas e compensações mitigadoras, os sitiantes continuam pensando seus campos como referência cultural, enquanto “o campo privatizado continua a impedir a unificação da produção com a vida, separadas nos anos de 1970”.

Duas resenhas compõem a presente edição da Revista: a primeira, uma tradução feita por Margareth da Silva Pereira de notas de leitura produzidas por Michel Marié sobre o livro *La favela d'un siècle à l'autre : Mythes d'origine, discours scientifiques et représentations virtuelles*, de Licia Valladares, publicado em 2006. A segunda, elaborada por Sarah Feldman sobre o livro *Paisagem estrangeira. Memórias de um bairro judeu no Rio de Janeiro*, de Fânia Fridman.

GERALDO MAGELA COSTA  
*Editor responsável*