

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**SABRINE SCHNELL ACOSTA**

**EXPANSÃO URBANA EM *SAN JOSÉ*, COSTA RICA:  
DA FORMAÇÃO DA METRÓPOLE À VERTICALIZAÇÃO**

**Florianópolis/SC  
Maio/2014**

Sabrine Schnell Acosta

**EXPANSÃO URBANA EM SAN JOSÉ, COSTA RICA:  
DA FORMAÇÃO DA METRÓPOLE À VERTICALIZAÇÃO**

Dissertação para ser submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Mestre em Geografia: Desenvolvimento Regional e Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Márcio Rogério Silveira

Florianópolis  
2014

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Acosta, Sabine Schnell

Expansão urbana em San José, Costa Rica: da formação da metrópole à verticalização / Sabine Schnell Acosta ; orientador, Márcio Rogério Silveira - Florianópolis, SC, 2014.

305 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia.

Inclui referências

1. Geografia. 2. Verticalização. 3. Mercado imobiliário. 4. Urbanização. 5. Metropolização . I. Silveira, Márcio Rogério. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Geografia. III. Título.

Sabrina Acosta Schnell

Este trabalho é dedicado a todos os  
urbanitas do mundo.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à Universidade Federal de Santa Catarina e à *Universidad de Costa Rica*, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram minha formação profissional.

Ao meu orientador Prof. Dr. Márcio Rogério Silveira, pelo aceite da minha orientação e pela disponibilidade revelada ao longo deste processo, assim como pelas sugestões relevantes feitas durante minha pesquisa.

Deixo também uma palavra de agradecimento aos professores Dr. Elson Manoel Pereira, Dra. Leila Christina Duarte Dias, Dr. Marcos Aurélio da Silva e Dr. Marco Antonio Franciotti pelo valioso conhecimento compartilhado durante as disciplinas.

Ao professor Jean Pierre Bergoeing pela competência científica e o inestimável apoio para realizar esta pesquisa.

Deixo um agradecimento para a senhora diretora da *Escuela de Geografía* da *Universidad de Costa Rica*, Professora Dra. Isabel Avendaño pelo valioso apoio durante todo este processo e inclusive desde minha formação inicial na carreira de geografia.

Aos membros da *Asamblea de Geografía* que apoiaram a realização da minha formação profissional no exterior para eventualmente formar parte do corpo docente da *Universidad de Costa Rica*.

Aos meus pais e irmão, pelo amor, incentivo e apoio incondicional.

A todos que contribuíram com valiosa ajuda, deixo aqui o meu agradecimento sincero.

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo geral analisar as principais dinâmicas e processos que, tendo como foco a progressão de eventos históricos desde o período pré-colonial, orientaram a expansão urbana no *Valle Central* da Costa Rica desde a formação da metrópole à verticalização. Analisou-se como desde a transição para o capitalismo, a partir da introdução da produção cafeeira na região, se reorientou o desenvolvimento do território e da formação social costarriquenha. Foram contextualizados como os processos de urbanização reagiram em resposta ao avanço econômico e aumento demográfico no *Valle Central*. Propôs-se uma definição do processo de verticalização em *San José* e se discutiram as últimas tendências de urbanização horizontal e condomínios fechados na *Gran Área Metropolitana*. No último capítulo foi realizada uma reflexão sobre os novos agentes do espaço urbano, a valorização do solo urbano e analisaram-se as últimas tendências do setor imobiliário colocando como exemplo os projetos próximos ao *Parque Metropolitano La Sabana*.

**Palavras-Chave:** Urbanização. Metropolização. Verticalização. Edifícios de apartamentos. Mercado imobiliário.

## ABSTRACT

This work aims to analyze the main dynamics and processes that, by focusing on the evolution of historical events from the pre-colonial period, oriented urban sprawl in the *Valle Central* of Costa Rica from the formation of the metropolis to the process of verticalization. It was analyzed how the transition to capitalism, since the introduction of coffee production in the region, shifted the development of the territory and the social formation of Costa Rica. It was exposed how the urbanization processes reacted in response to the economic progress and population growth in the *Valle Central*. It was also proposed a definition of the process of verticalization at *San Jose* and the latest trends of urbanization and horizontal condominiums in the *Gran Area Metropolitana* were discussed. In the last chapter it was analyzed the new agents producers of urban space, the value of urban land and the latest trends in real estate industry, giving as an example, the residential projects surrounding the *Parque Metropolitano La Sabana*.

**Keywords:** Urbanization. Metropolization. Apartment buildings. Verticalization. Real- estate market.

## RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo analizar las principales dinámicas y procesos que, enfocados a partir de la evolución de los acontecimientos históricos desde el período pre-colonial, orientaron la expansión urbana en el Valle Central de Costa Rica, desde la formación de la metrópoli a la verticalización. Se analizó como desde la transición al capitalismo, a partir de la introducción de la producción cafetalera en la región, se ha reorientado el desarrollo del territorio y la formación social de Costa Rica. Se contextualizó como los procesos de urbanización reaccionaron en respuesta al progreso económico y el crecimiento demográfico en el Valle Central. Se propuso una definición del proceso de verticalización en San José y se discutieron las últimas tendencias de la urbanización horizontal y de los condominios cerrados en el Gran Área Metropolitana. En el capítulo final se reflexiona sobre los nuevos agentes productores del espacio urbano, la valorización del suelo urbano y se analizaron las últimas tendencias en la industria de bienes raíces colocando como ejemplo los proyectos residenciales en las proximidades del Parque Metropolitano La Sabana.

**Palabras clave:** Urbanización. Metropolización. Verticalización. Edificios de apartamentos. Mercado inmobiliario.



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Rotas de conquista da Costa Rica, 1560-1575 .....	31
Figura 2 - Organização política no istmo centro-americano entre 1785 e 1821 .....	32
Figura 3- Fundação dos primeiros núcleos de ocupação espanhola, 1503-1580.....	34
Figura 4 - Típico assentamento indígena na província da Costa Rica no século XVI.....	36
Figura 5 - Localização das <i>encomiendas</i> na Costa Rica, 1569.....	38
Figura 6 - População indígena na América Central, circa 1680 e 1900	40
Figura 7 - Fundação de povoados, final do século XVI e inícios do século XIX.....	43
Figura 8 - Assentamentos no final do período colonial na América Central .....	58
Figura 9 - Expansão da produção cafeeira na América Central, 1850-1970 .....	59
Figura 10 - Produção cafeeira no <i>Valle Central</i> , 1935 .....	60
Figura 11 - Distribuição das fazendas cafeeiras em 1935 sobre a imagem de 2002 de Google Earth do <i>Valle Central</i> .....	101
Figura 12 - Fazenda cafeeira <i>La Pacífica</i> , na Costa Rica, 1938.....	103
Figura 13 - Densidade populacional na América Central, 1990.....	104
Figura 14 - Crescimento da população urbana na América Central, 1930-1970.....	110
Figura 15 - Publicidade de condomínios alusiva à natureza.....	183
Figura 16 - Publicidade de condomínios alusiva ao legado cultural espanhol e do café .....	185
Figura 17 - Anúncio publicitário de um empreendimento vertical, 2014 .....	186
Figura 18 - Novas <i>Interlíneas</i> ou rotas de ônibus na periferia geográfica de <i>San José</i> , 2013 .....	201
Figura 19 - Localização de projetos de moradias na <i>GAM</i> , abril de 2013 .....	227
Figura 20 - Metros quadrados de construção nos cinco distritos de <i>San José</i> entre 2012 e abril de 2013.....	228

Figura 21 - Extrato da primeira página do jornal <i>La Nación</i> , 22 de abril de 2013 .....	248
Figura 22 - Diferentes valores dos projetos no <i>Valle Central</i> .....	269

Sabrina Acosta Schnell

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Algumas construções desde o período Republicano no final do século XIX até o século XX.....	155
Quadro 2 - Principais edifícios da segunda metade do século XX em <i>San José</i> .....	160
Quadro 3 - Exemplos de construções com estilo contemporâneo .....	164
Quadro 4 - Construções verticais na província <i>San José</i> e <i>Jacó</i> , 2000-2013 .....	168
Quadro 5 - Produtos de financiamento das diferentes entidades bancárias e não bancárias, públicas e privadas .....	241
Quadro 6 - Exemplo de leasing imobiliário.....	242

## LISTA DE ESQUEMAS

Esquema 1 - Condições necessárias para a reprodução global das formações capitalistas desenvolvidas.....	91
Esquema 2 - Mudanças vivenciadas no contexto do processo de metropolização em <i>San José</i> na segunda metade do século XX .....	107
Esquema 3 - Etapas do processo de metropolização da Costa Rica, 1940-1980.....	108
Esquema 4 - Evolução do <i>Espacio Urbano</i> no <i>Valle Central</i> , Costa Rica, segunda metade do século XX .....	120
Esquema 5 - Fatores que contribuíram para o surgimento do mercado imobiliário em <i>San José</i> .....	127
Esquema 6 - Evolução do conceito metropolitano em <i>San José</i> .....	146

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização geográfica da Costa Rica.....	26
Mapa 2 - Divisão político administrativa da Costa Rica .....	27
Mapa 3 - Área de estudo .....	28
Mapa 4 - Estradas e portos na Costa Rica, 1750-1821 .....	47
Mapa 5 - Crescimento urbano, <i>San José</i> , Costa Rica, 1737 e 1755 .....	49
Mapa 6 - Crescimento urbano em <i>San José</i> , Costa Rica, no século XVIII.....	53
Mapa 7 - Crescimento urbano em <i>San José</i> , Costa Rica, 1737-1825.....	66
Mapa 8 - Distribuição das fazendas de café no <i>Valle Central</i> , 1843 .....	72
Mapa 9 - Crescimento urbano em <i>San José</i> , Costa Rica, 1737-1876.....	75
Mapa 10 - Crescimento urbano e os quatro distritos centrais em <i>San José</i> , Costa Rica, 1911 .....	99
Mapa 11 - Uso do solo na Costa Rica, 1971.....	113
Mapa 12 - Localização do <i>Valle Central</i> , <i>Espacio Urbano Metropolitano</i> e a <i>Aglomeración Metropolitana Central</i> .....	118
Mapa 13 - Zoneamento da renda fundiária em San José, Costa Rica, 1920 - 1928.....	126
Mapa 14 - Expansão das fazendas cafeeiras da <i>Família Rohrmoser</i> , 1892-1938.....	131
Mapa 15 - Crescimento urbano em <i>San José</i> , Costa Rica, 1737-1941... ..	133
Mapa 16 - <i>Gran Área Metropolitana</i> .....	147
Mapa 17 - Poluição sonora na <i>Gran Área Metropolitana</i> , 2006-2008... ..	259
Mapa 18 - Preços do metro quadrado de casas e apartamentos em alguns setores do <i>Valle Central</i> .....	267

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Porcentagem de investimento no <i>Valle Central</i> , 1800-1824.	62
Tabela 2 - Atribuição de terrenos baldios em virtude de cultivos e concessões, 1584-1890.....	122
Tabela 3 - Total de transações urbano-rurais no <i>Valle Central</i> , entre 1584 e 1890 .....	122
Tabela 4 - Usos urbanos do solo na Área Metropolitana e no <i>Cantón Central San José</i> , 1973.....	129

## LISTA DE FOTOS

Foto 1 - Trama ortogonal de legado colonial no centro do cantón <i>San José</i> , 2011.....	37
Foto 2 - Camponeses coletores de café.....	64
Foto 3 - Exportação de café no século XIX. Fazenda <i>Castro</i> , <i>Turrialba</i> .....	73
Foto 4 - Ferrovia ao Atlântico, <i>San José</i> , século XX .....	74
Foto 5 - Vista geral de <i>San José</i> , 1910.....	78
Foto 6 - Vida simples do camponês costarriquenho em 1890.....	79
Foto 7 - Residências da classe alta na Costa Rica .....	80
Foto 8 - Vestígios atuais do processo de europeização do século XX em <i>San José</i> .....	81
Foto 9 - Exemplo de europeização na arquitetura .....	83
Foto 10 - Bonde em <i>San José</i> , século XIX.....	84
Foto 11 - Comparação de <i>San José</i> no século XIX e no século XXI....	85
Foto 12 - Alguns serviços e prédios em <i>San José</i> , final século XIX e inícios do século XX.....	87
Foto 13 - <i>Protoverticalização</i> em <i>San José</i> , Costa Rica, no final do século XIX.....	154
Foto 14 - Exemplos de construções nos inícios da verticalização em <i>San José</i> , desde o período Republicano no final do século XIX até a primeira década do século XX.....	156
Foto 15 - Exemplo de moradias de dois ou mais andares da elite costarriquenha no século XX.....	157
Foto 16 - Casa da elite nos arredores do <i>Parque Morazán</i> . Dono: Cecilio Lindo.....	158
Foto 17 - Edifícios em <i>San José</i> , na segunda metade do século XX... 161	
Foto 18 - <i>Edificio Solera Benett</i> e <i>Apartamentos San Marcos</i> . Primeiras residências verticais voltadas para classe alta na Costa Rica, no século XX .....	163
Foto 19 - Exemplos de construções verticais em <i>San José</i> entre 1980 e 2000, inspiradas na arquitetura contemporânea.....	164
Foto 20 - <i>Torre Mercedes</i> , centro empresarial. Exemplo de construções contemporâneas em <i>San José</i> no final do século XX, 1999.....	165

Foto 21 - Verticalização residencial na última década em <i>San José</i> , nos arredores do <i>Parque Metropolitano La Sabana</i> .....	167
Foto 22 - Exemplos de verticalização residencial na última década em <i>Jacó</i> , província de <i>Puntarenas</i> (litoral Pacífico da Costa Rica).....	169
Foto 23 - Exemplo de arquitetura estilo <i>Rosti Pollos</i> ou arquitetura colonial utilizada nos condomínios horizontais.....	177
Foto 24 - <i>Banco Nacional de Costa Rica</i> , 2014.....	180
Foto 25 - Prédios residenciais próximos aos parques e zonas de lazer	188
Foto 26 - Praça Juan Mora Fernández, na frente do <i>Teatro Nacional</i> , junho 2013.....	190
Foto 27 - <i>Parque Metropolitano La Sabana</i> .....	193
Foto 28 - Novos estacionamentos em torno do Estádio Nacional e próximos dos novos empreendimentos residenciais verticais.....	194
Foto 29 - Antigas casas nos arredores do Estádio Nacional foram demolidas e passaram a ser estacionamentos.....	194
Foto 30 - Projetos residenciais verticais no <i>Casco Urbano</i> .....	196
Foto 31 - Exemplos de <i>multifamiliares</i> voltados para os segmentos baixos.....	203
Foto 32 - Novo empreendimento vertical em construção no bairro de alto padrão, Rohrmoser, dezembro 2013.....	211
Foto 33 - Prédios abandonados na praia <i>Jacó</i> , no litoral Pacífico da Costa Rica, devido à recessão de 2008.....	222
Foto 34 - Moradias de alto nível à venda nos arredores do <i>Parque Metropolitano La Sabana</i> .....	253
Foto 35 - Maquete do projeto <i>Paradisus</i> mostrando sua proximidade com o rio <i>Torres</i> .....	256
Foto 36 - Casas a serem demolidas para realizar a construção do projeto <i>Duo Luxury Condos</i> .....	257
Foto 37 - Exemplos de propriedades à venda em empreendimentos residenciais verticais, nos arredores do Parque Metropolitano La Sabana.....	262



## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Crescimento anual da população em <i>San José</i> , Costa Rica entre 1522-1900.....	41
Gráfico 2 - População e taxa de crescimento. <i>San José</i> , Costa Rica, 1801-1848.....	54
Gráfico 3 - Preço da terra em <i>San José</i> , <i>Cartago</i> , <i>Heredia</i> e <i>Alajuela</i> , para o período de 1800-1850.....	63
Gráfico 4 - Taxas de crescimento intercensitárias em diferentes zonas. Censos de 1864 a 1973.....	111
Gráfico 5 - Total anual de transações imobiliárias registradas em <i>San José</i> , 1952-1974.....	124
Gráfico 6 - Área de construções e ampliações de moradias em metros quadrados no cantón <i>San José</i> entre 1983 e 2012.....	220
Gráfico 7 - Número de construções residenciais (moradias e apartamentos) entre 2000 e 2012 na Costa Rica.....	220
Gráfico 8 - Porcentagem de inversão direta na economia declarante na Costa Rica entre 2003 e 2012 .....	224
Gráfico 9 - Área em metros quadrados segundo destino da obra na Costa Rica entre 2010 e 2012.....	225
Gráfico 10 - Área em metros quadrados de construção de apartamentos no cantón <i>San José</i> entre 2001 e 2010 .....	229
Gráfico 11 - Média da taxa anual de juros para empréstimo para moradia no período 2008 a 10 de setembro de 2013, na Costa Rica.....	232
Gráfico 12 - Média da taxa anual de juros de empréstimos para construções no período 2008 a 10 de setembro de 2013, na Costa Rica .....	233
Gráfico 13 - Valor do aluguel da moradia no <i>Casco Urbano</i> de <i>San José</i> , Costa Rica, 1920-1980.....	250
Gráfico 14 - Diferenças de valor entre os diferentes projetos de moradia horizontal e vertical na <i>GAM</i> , abril 2013.....	268

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	19
1. ORIGENS E CONSOLIDAÇÃO DE <i>SAN JOSÉ</i> : UMA CIDADE COM ENCANTO EUROPEU INSPIRADA NO CAFÉ .....	29
1.1 ORGANIZAÇÃO SOCIAL E POLÍTICA PRÉ-COLOMBIANA: SENHORIOS, CACICADOS E CLÃS .....	29
1.2.1 Desbravamento do território e povoamento.....	30
1.2.2 Marginalização da Província.....	31
1.2.3 Primeiros núcleos populacionais: disposição espacial que perdura .....	33
1.2.4 As <i>encomiendas</i> , as tendências demográficas e a distribuição da população no <i>Valle Central</i> .....	37
1.2.5 Economia de autoconsumo e as incipientes redes de comércio .....	44
1.3 LA <i>BOCA DEL MONTE</i> : A VILA ANTES DA CAPITAL EUROPEIZADA .....	48
1.3.1 <i>San José</i> como cidade primária.....	51
1.4 A INSERÇÃO DA COSTA RICA NO MUNDO CAPITALISTA E AS CIDADES INCIPIENTES NO <i>VALLE CENTRAL</i> .....	55
1.4.1 A propriedade privada e a divisão do trabalho .....	61
1.5 O HORIZONTE A PARTIR DA INSERÇÃO DO CAFÉ NA ECONOMIA DA PROVÍNCIA.....	67
1.6 A CONSOLIDAÇÃO DA PRODUÇÃO CAFEIEIRA E SUA REPERCUSSÃO NA EXPANSÃO URBANA NO <i>VALLE CENTRAL</i> .....	69
1.7 O LEGADO DA CIDADE BURGUESA PARA O FUTURO DESENVOLVIMENTO DE <i>SAN JOSÉ</i> .....	76
1.8 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 1 .....	88
2. PROCESSO DE URBANIZAÇÃO e METROPOLIZAÇÃO EM <i>SAN JOSÉ</i> .....	90
2.1 URBANIZAÇÃO NO MODO DE PRODUÇÃO CAPITALISTA .....	90
2.1.1 A cidade como produto da socialização das Condições Gerais de Produção.....	91
2.1.2 A cidade como produto da socialização do espaço.....	93
2.2 O LEGADO HISTÓRICO E CULTURAL: BASE PARA A URBANIZAÇÃO NO SÉCULO XX.....	98

2.3 O PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO E OS DIFERENTES ENFOQUES DE ANÁLISE .....	105
2.3.1 Dinâmica demográfica no final do século XIX e no princípio do século XX no contexto do processo de urbanização .....	109
2.4 A EXPANSÃO URBANA A PARTIR DE 1970 .....	111
2.4.1 A formação de um <i>Espacio Urbano Metropolitano</i> : 1940-1980.....	115
2.4.2 O deslocamento da “velha matriz agroexportadora” e a formação da <i>Agglomeración Urbana Central</i> .....	119
2.4.4 Surgimento de um mercado imobiliário .....	120
2.4.5 Síntese da evolução do crescimento de <i>San José</i> desde o século XVIII até o século XX.....	132
2.5 A PROBLEMÁTICA DO CONCEITO URBANO-METROPOLITANO E SUA INSTITUCIONALIZAÇÃO .....	134
2.5.1 Reconhecendo uma metrópole .....	134
2.5.2 Problemática da institucionalização do conceito <i>metropolização</i> .....	143
2.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 2 .....	148
3. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E AS RECENTES TENDÊNCIAS DE URBANIZAÇÃO .....	151
3.1 DEFINIÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM <i>SAN JOSÉ</i> .....	151
3.2 PRINCIPAIS MOMENTOS NA EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM <i>SAN JOSÉ</i> , COSTA RICA.....	153
3.3 AS RECENTES TENDÊNCIAS DE URBANIZAÇÃO PRÉVIAS À VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL DO SÉCULO XXI: A SEGREGAÇÃO NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS ...	171
3.3.1 As estratégias publicitárias do mercado imobiliário.....	178
3.4 AS NOVAS CENTRALIDADES, OS ESPAÇOS PÚBLICOS E A VERTICALIZAÇÃO NO SÉCULO XXI .....	188
Fonte: Acervo do Autor, 2014..... <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
.....	196
3.5 A CIDADE EXTENSA VRS A CIDADE COMPACTA E MULTIFUNCIONAL.....	197
3.5.1 Algumas vantagens da densificação residencial na Costa Rica.....	198
3.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 3 .....	203

4. AS RECENTES TENDÊNCIAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO COSTARRIQUENHO E OS GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS .....	207
4.1 AGENTES IMOBILIÁRIOS E SEUS PAPÉIS EM SAN JOSÉ .....	208
4.1.1 O papel do Estado.....	212
4.1.2 Conflitos entre os agentes .....	216
4.2 TENDÊNCIAS RECENTES DO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COSTARRIQUENHO.....	219
4.2.1 Fatores que contribuem para o desenvolvimento do mercado imobiliário local.....	230
4.2.2 Financiamento para o setor imobiliário .....	236
4.2.3 Fatores que limitam o desenvolvimento imobiliário local.....	243
4.3 VERTICALIZAÇÃO: UMA ETAPA DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LOCAL .....	246
4.3.1 A geografia da verticalização no exemplo dos arredores do <i>Parque Metropolitano La Sabana</i> .....	248
4.4 A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO.....	260
4.4.1 A renda da terra no solo urbano e os valores diferenciados.....	261
4.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 4.....	269
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	273
REFERÊNCIAS .....	290

## INTRODUÇÃO

Costa Rica, uma província de conquista tardia na América Central, vai distinguir o crescimento de sua cidade capital das outras cidades do istmo. As atividades do *Valle Central*<sup>1</sup> estavam relacionadas ao setor comercial, financeiro e artesanal, mas foi a atividade agroexportadora que estabeleceu a relação econômica principal que modelou as cidades costarriquenhas.

Diversos fatores econômicos e sociais se confabularam no século XX para desenhar e condicionar a gênese das cidades no *Valle Central* em *San José*, as quais se caracterizam por um crescimento nucleado e que hoje se concretiza na *Gran Área Metropolitana (GAM)*.

Atualmente, a *GAM*, onde está localizada a capital, *San José*, concentra 2.016.319 pessoas que representam 53% do total nacional, pouco mais da metade da população economicamente ativa e a maioria do desenvolvimento comercial e industrial do país numa área de 1.778 km<sup>2</sup>. (ROMÁN, 2008). É uma área de grande importância para o país e nos últimos cinco anos, para a surpresa de muitos, foi cenário do início do auge da verticalização residencial em um país sísmicamente ativo e culturalmente não acostumado às moradias verticais. Este fenômeno segue uma direção principalmente leste-oeste, em diferentes intensidades e qualidades residenciais e muda o perfil de verticalização da cidade. Esse ritmo acelerado de crescimento urbano é a manifestação espacial das mudanças nos padrões populacionais e de uso fundiário que começaram a gestar-se desde o século XIX.

Ao longo da pesquisa se destaca como os diversos agentes participantes no mercado imobiliário ao longo do tempo se relacionam respondendo à realidade econômica, política e social do momento. Nesse contexto, apresenta-se o panorama atual das tendências do mercado imobiliário dos últimos dez anos para contrastá-lo com os padrões que foram percebidos ao longo do processo de urbanização no *Valle Central*.

Assim mesmo a pesquisa permite observar como o desenvolvimento da cidade está relacionado com a extensa e complicada

---

<sup>1</sup> Ao longo da pesquisa o termo *Valle Central* será utilizado pois sua aceitação é frequente pela população costarriquenha, mas de maneira consciente sobre o erro na sua definição. O termo geomorfologicamente correto seria “depressão tectônica central”. Muitas vezes se menciona o termo *Meseta Central* como sinônimo de *Valle Central*, mas este conceito foi eliminado dos programas de estudo no ensino fundamental. Cabe esclarecer que o *Valle Central* está dividido em *Valle Central Oriental* (onde se localiza *Cartago*) e o *Valle Central Occidental* (onde se localiza a cidade *San José*).

trajetória do quadro legal relacionado com o planejamento urbano. As dificuldades para identificar uma área metropolitana no século XX e a falta de coordenação interinstitucional ao longo do tempo, têm complicado forjar um quadro legal eficiente. Até janeiro de 2014 se aprova o *PlanGAM 2013*, que é uma das últimas propostas no quadro jurídico costarriquenho para atualizar o último documento que tinha trinta anos de obsolescência.

Explica-se este panorama com o intuito de mostrar como ante esse contexto administrativo e político a participação do mercado imobiliário crescente, principalmente devido à atividade turística, à inversão estrangeira imobiliária que se denomina “*second home*” e especificamente na verticalização da moradia, é favorecida também pelo desacordo institucional e pelas lacunas nos procedimentos jurídicos. Os capitais imobiliários estão atuando de maneira rápida na *GAM*.

Os diversos papéis do Estado e dos agentes participantes da produção do espaço urbano são analisados através de diversas escalas espaciais e temporais para poder resgatar as diferenças e mudanças que destacam ao longo do amplo recorte histórico.

Propõe-se esta pesquisa sobre a urbanização, metropolização e verticalização costarriquenha analisada através de uma perspectiva marxista retomando este referencial teórico cujo período de maior influência na historiografia costarriquenha foi na década de 1980. O texto realiza um diálogo entre autores costarriquenhos, brasileiros e clássicos da geografia urbana para abordar os temas sobre capitalismo agrário e seu papel no processo de urbanização, metropolização e o poder do Estado, as recentes tendências de urbanização horizontal e os atuais padrões do mercado imobiliário no contexto da verticalização residencial.

Com o cenário apresentado, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar as principais dinâmicas e processos que, tendo como foco a progressão de eventos históricos desde o período pré-colonial, orientaram a expansão urbana no *Valle Central* da Costa Rica desde a formação da metrópole à verticalização.

Os quatro objetivos específicos desta pesquisa são abordados e correspondem a cada um dos quatro capítulos.

O primeiro objetivo específico é indicar como a localização e a formação social dos habitantes no período colonial influíram no processo de consolidação da rede urbana atual. Nesse primeiro capítulo se demonstrou como o contato com os europeus e a transição para o capitalismo, a partir da introdução da produção cafeeira na região, reorientaram o desenvolvimento do território e como este respondeu aos

efeitos das crises (internas e externas) que exerceram influência específica na estrutura econômica do país projetando seus resultados no espaço urbano. Assim, nesse contexto, esse capítulo apresenta as bases do legado cultural que facilitam a compreensão das dificuldades e respostas dos costarriquenhos quanto à moradia em altura no atual século XXI.

O segundo objetivo específico pretende analisar como o papel do Estado e as políticas urbanas intervêm e articulam as relações econômicas propiciando mudanças na estruturação do espaço urbano. Aqui se explica como os processos de urbanização reagiram em resposta ao avanço econômico e aumento demográfico no *Valle Central*. Dessa maneira se entende como a formação da área metropolitana é o produto da penetração e acumulação de capital internacional que começa desde o século XVI até a atualidade.

Um terceiro objetivo é expor o processo de construção vertical em San José e apresentar as recentes tendências de urbanização prévias à verticalização residencial. Inicia-se propondo uma definição para o conceito de “verticalização” adaptada à realidade costarriquenha e posteriormente se apresenta como o processo tem se desenvolvido no país. Aborda-se desde os primeiros prédios públicos no século XX, destacando suas características arquitetônicas para eventualmente introduzir as últimas tendências do século XXI. Retoma-se o tema sobre os diferentes agentes participantes no mercado para entender como a rede de participantes e suas relações se tornam mais complexas ao longo do processo de urbanização. Através do ponto de vista do marketing, se introduz o tema da moradia como mercadoria, no qual se utilizam ferramentas de marketing para atingir o público. A natureza e o legado cultural espanhol são utilizados como mercadoria para atrair compradores às novas propostas de moradia verticalizada.

O último capítulo responde ao quarto objetivo o qual é identificar como os prédios nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* influenciaram a nova produção de moradia e a valorização do solo urbano. Reflete-se sobre a relação entre os diversos agentes no mercado imobiliário, o processo de verticalização residencial, a política urbana e o papel do Estado na urbanização capitalista. Também se identificaram os novos agentes produtores do espaço urbano e se mostraram os conflitos entre eles. Com a informação constatada nos últimos capítulos se permite desvendar padrões ao longo do processo de urbanização e no mercado imobiliário quanto ao tema da valorização do solo urbano, tendências no mercado imobiliário, dinâmicas demográficas no *casco*

*urbano* e as dificuldades para o aceite do novo conceito de moradia em altura.

Para o alcance dos objetivos deste trabalho, um dos procedimentos metodológicos utilizados foi a revisão bibliográfica e a análise da informação obtida tendo como referência, principalmente, os autores que trataram sobre a transição para o capitalismo, o desenvolvimento da *GAM* discussões mais recentes sobre o planejamento urbano e o processo de verticalização.

As fontes verificadas foram livros, teses, revistas impressas e eletrônicas, jornais, manuais e legislação, bem como a recopilação de dados disponíveis em exposições relacionadas com a construção e incorporadoras. O ponto de partida foi a bibliografia do pré-projeto que se referia ao tema sobre a verticalização através de outro ângulo diferente do abordado neste trabalho, o que forneceu um conteúdo bibliográfico como ponto de partida para outras fontes, entrevistas e pesquisas relacionadas ao atual objetivo do trabalho.

A compilação da informação mediante uma leitura seletiva dos textos foi destacada ou resumida e organizada em fichas, por conteúdo, para posterior consulta e reflexão com a intenção de entrelaçar a informação de diferentes autores.

Por outro lado, o trabalho de campo empírico, a revisão cartográfica e entrevistas com representantes de imobiliárias complementam o recurso metodológico. Diversas entrevistas foram realizadas a incorporadores, encarregados de projetos, vendedores e arquitetos.

A pesquisa sobre os preços dos imóveis foi realizada verificando os anúncios de jornais e revistas sobre mercado imobiliário na qual se apresenta o valor do metro quadrado. Se utilizaram exemplares desde janeiro 2012 até janeiro 2014 para poder obter uma amostra diversa e assim registrar os principais padrões.

Para entender a atual transformação do espaço urbano na capital, *San José*, foi preciso analisar os fenômenos espaciais e sua essência como parte da estrutura de uma totalidade. (MARX, 1983; SAAD, 2011; LUKÁCS, 1981). Utilizou-se a base teórica e metodológica de Santos (2012), o qual afirma que “[...] o conceito de totalidade é uma construção válida no exame da complexidade de fatores a serem examinados na análise do contexto espacial. A totalidade, segundo Kant, é a pluralidade considerada como unidade.” (SANTOS, 2012, p. 31). Esta pluralidade deve ser fragmentada em “[...] suas partes constituintes para um exame mais restrito e concreto.” (SANTOS, 2012, p. 70). O processo de verticalização é um processo



que está inserido em uma dinâmica urbana que responde a realidades políticas, econômicas e culturais. Consideram-se os últimos seis séculos para se analisar a essência dos fenômenos que estão interagindo para compor a totalidade (MARX, 1983) estudada, já que a totalidade está em movimento e não é estática.

Esta pesquisa enfatiza o estudo do processo de urbanização através de diferentes perspectivas temporais e escalares resgatando uma perspectiva marxista que foi perdendo força na historiografia costarriquenha nas últimas décadas. A reconstrução geográfica e a análise do impulso histórico desde o período pré-colonial permite a compreensão evolutiva da organização espacial (SANTOS, 2012) que a atual cidade está vivenciando com o processo de verticalização. Levaram-se em conta as interações políticas econômicas e sociais nas diversas escalas espaciais. Dessa maneira, se concorda com Sposito (2002, p. 11), que “[...] o espaço é história, e nesta perspectiva, a cidade de hoje é o resultado cumulativo de outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos.”. Para poder observar esses detalhes através de diversas escalas, se abordou o tema incluindo o *Valle Central*, a província de *San José*, o *cantón* (município) *San José* e até o distrito do mesmo nome.

Esta constante evolução ao longo do tempo explica, em palavras de Santos (2012, p. 103) que “[...] a história está sempre se refazendo.” O que hoje aparece como resultado é também um processo; um resultado hoje é também um processo que amanhã vai tornar-se outra situação. O processo é o permanente devir. (SANTOS, 2012).

Estudando as origens de *San José*, se contextualizou o processo de verticalização como uma característica recente do processo de metropolização, analisando diversas variáveis. A variável tempo é indispensável na relação entre forma, função e estrutura, pois é ele que indica o movimento do passado ao presente. “Cada forma sobre a paisagem é criada como resposta a certas necessidades ou funções do presente.” (SANTOS, 2012, p.73). No caso de *San José*, por exemplo, a cidade passou de ser a *Villita*, se adaptou e cresceu até ser denominada *cidade* e cumprir com suas funções de capital administrativa, política e econômica. A cidade atualmente está vivenciando um processo de verticalização pouco estudado desde o ponto de vista da geografia costarriquenha. A abordagem do tema através de um referencial teórico marxista também enriquece a pesquisa deste recente processo imobiliário, podendo assim analisar por outra perspectiva os diferentes

participantes e fatores envolvidos na verticalização residencial e na identificação do processo de metropolização e sua área de estudo.

A compreensão deste processo de conformação do espaço urbano “[...] exige uma volta as suas origens e a tentativa de reconstruir, ainda que de forma sintética, sua trajetória.” (SPOSITO, 2002, p. 11). Neste trabalho, para reconstruir a trajetória urbana, se aplicou a metodologia de SANTOS, (2010a, p.31) na qual a “[...] análise dos fatos de um ponto de vista integrado [...] levará em conta, de um lado, os dados atuais, sem esquecer a influência do passado.” O objetivo de se estudar essas variáveis em conjunto é ressaltar a essência que rege os fenômenos estudados e entender as consequências do contato entre espanhóis e locais na conformação dos espaços urbanos costarrriquenhos em diversas escalas espaciais, especificando o caso da cidade *San José*.

Segundo Milton Santos (2012, p.37), “[...] o espaço é o resultado da geografização de um conjunto de variáveis, de sua interação localizada e não dos efeitos de uma variável isolada [...]” e, dessa forma, se ressalta a importância de retomar as variáveis desde o período colonial, pois já naquele momento *San José* foi caracterizada por ser um caso singular de uma cidade secundária de fundação tardia na colônia e que se consolida como capital somente após a independência da Espanha. De acordo com Santos (2012, p.110) “[...] uma variável sozinha não define uma situação de mudança. Considerá-la como se estivesse mudando sozinha é falso. As mudanças atingem contextos, pois não há mudança que não seja contextual: as coisas, o fato, o homem, apenas existem e valem dentro de uma relação [...]” o qual concorda com o fato de que o espaço é uma ideia relacional. (Santos, 2012).

Nos últimos anos tem se discutido amplamente sobre a necessidade de modificar os padrões de crescimento urbano na *Gran Área Metropolitana* e estabelecer um modelo de desenvolvimento de moradia de maior densidade. Esse tema foi recentemente proposto no *PlanGAM 2013* e aqui se insere o auge do processo de verticalização residencial como um fenômeno que está participando destas mudanças urbanas e contribuindo diretamente para mudar o padrão de expansão, que por muito tempo se caracterizou como horizontal e disperso.

Para o perfil deste trabalho selecionou-se o *Valle Central* (vide Mapa 1), onde se localiza a *Gran Área Metropolitana* e foram selecionados os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*<sup>2</sup> para

---

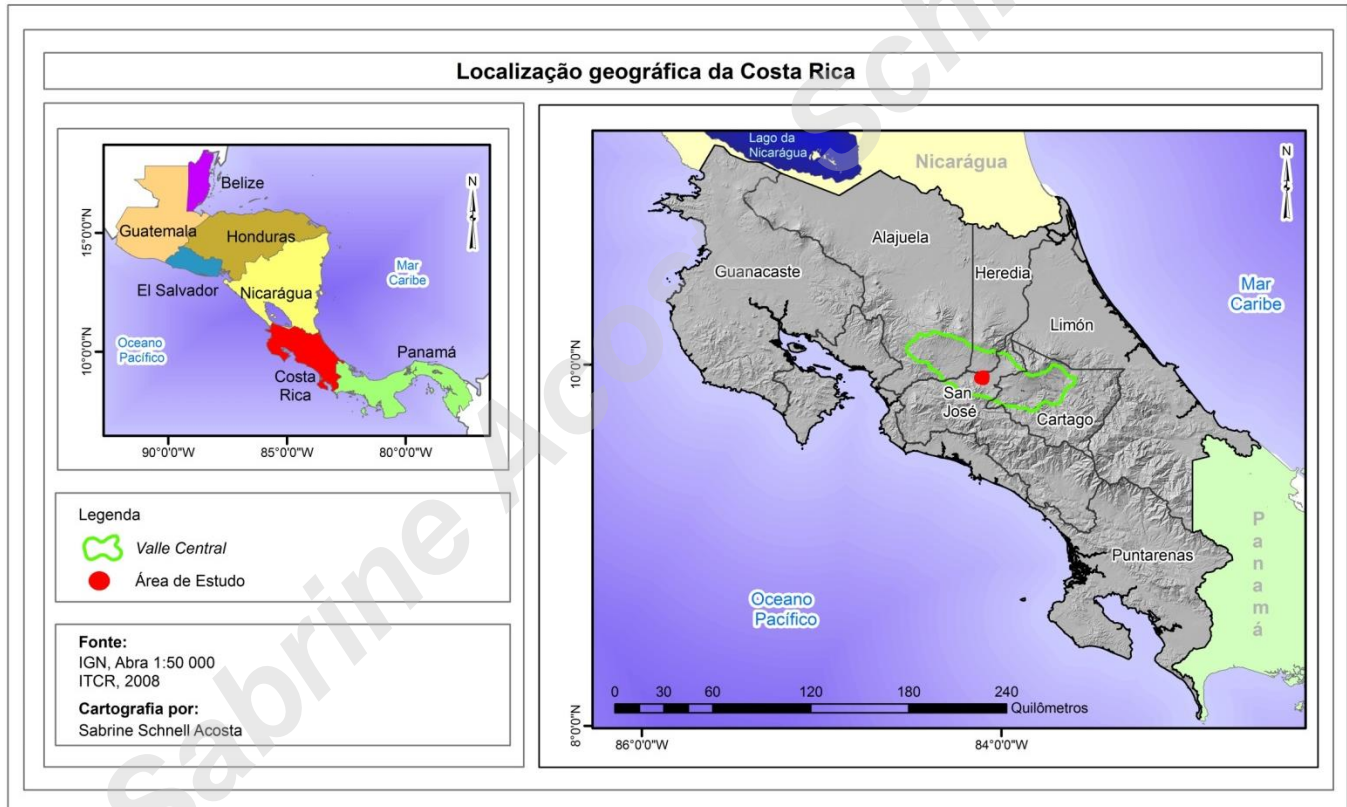
<sup>2</sup> A história deste parque remonta desde 1738, ano no qual o Padre *Chapuí* doou, em benefício dos habitantes de *San José*, (conhecida como *Villa Nueva* naquela época) uma vasta quantidade

exemplificar o caso de estudo do auge da verticalização residencial. Essa área exemplar abrange principalmente os distritos de *Mata Redonda*, *Hospital*, *Carmen*, *Catedral* e *Merced* (vide mapa 2 e 3), portanto se tratam de distritos que apresentam uma grande diversidade de usos que são atualmente o cenário do desenvolvimento vertical residencial mais próximo ao *casco urbano* de *San José*. Também justificam a área de estudo as observações ao longo dos anos, como a área da capital e do *Valle Central* que mais concentra processos de verticalização residencial.

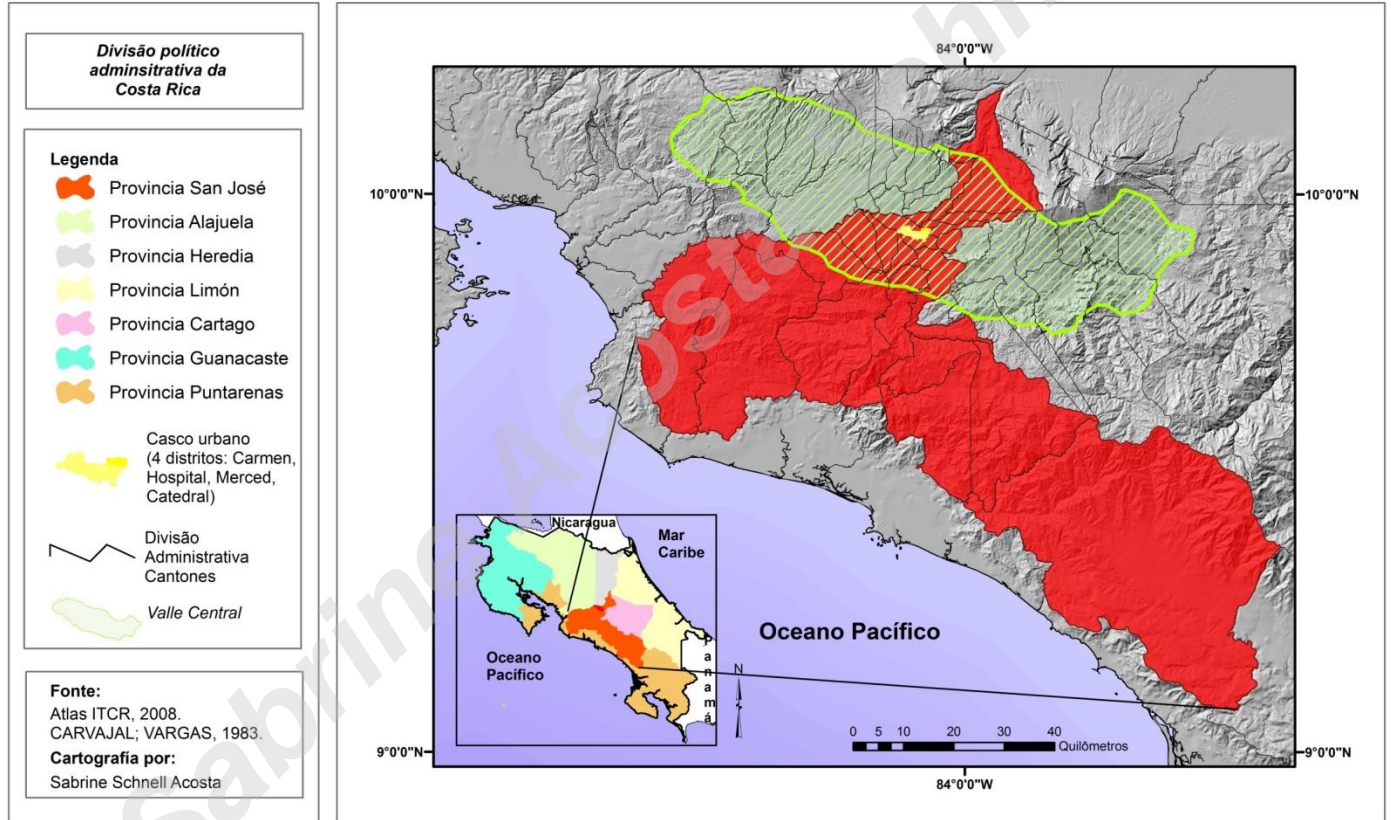
---

de terras que incluem *La Sabana* e quase a maioria do que atualmente se conhece como *San José*. Inicialmente estas terras foram utilizadas para atividades pecuárias, posteriormente em 1940 se transformaram no primeiro aeroporto internacional da Costa Rica. Em 1978 as instalações passaram a ser o *Museo de Arte Costarricense* e o parque foi reflorestado. (INBIO, 2008).

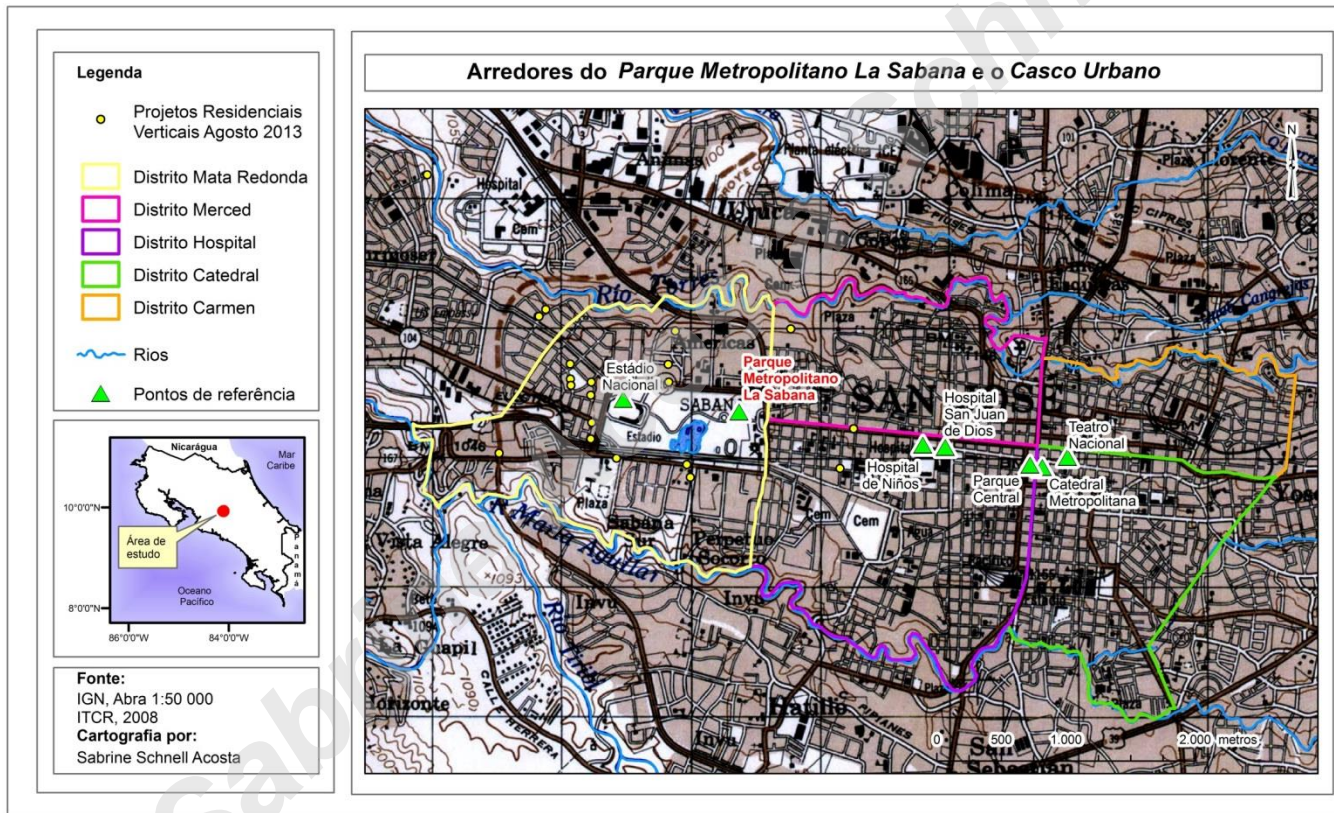
Mapa 1 - Localização geográfica da Costa Rica



Mapa 2 - Divisão político administrativa da Costa Rica



Mapa 3 - Área de estudo



## CAPÍTULO 1

### 1. ORIGENS E CONSOLIDAÇÃO DE *SAN JOSÉ*: UMA CIDADE COM ENCANTO EUROPEU INSPIRADA NO CAFÉ

Este capítulo enfoca as origens e consolidação de *San José*, a atual capital costarricense. Levando em conta o referencial teórico marxista, analisa o processo de desenvolvimento urbano desde o período pré-colonial para poder contextualizar as características básicas da formação social costarricense e entender como as primeiras tentativas de desenvolvimento se iniciaram na época colonial entre 1560-1821. Enfatiza-se a especificidade do caso já que “a geografia deve sempre se referir a realidades concretas tratando da evidência do real-concreto, que é histórico, e tem sempre um lugar (sítio e situação) no espaço geográfico.” (SOUZA, 1994, p. 244). Este capítulo abrange diversas escalas geográficas na sua análise, abarcando desde o istmo da Centro América, o território costarricense, o *Valle Central*, a província *San José* até o *casco urbano*.

#### 1.1 ORGANIZAÇÃO SOCIAL E POLÍTICA PRÉ-COLOMBIANA: SENHORIOS, CACICADOS E CLÃS

A América Central pré-colombiana se caracterizava por aldeias dispersas, fragmentadas e pouco complexas no âmbito tecnológico e social. A organização básica da civilização indígena era distinguida pela aldeia que configurava o comércio, a produção agrícola e artesanal e a guerra. O agrupamento de várias aldeias constituía o cacicado que também se podia integrar numa estrutura maior chamada de *senhorio*. Nesta organização social, existia uma hierarquia e uma forma primitiva de trabalho forçado nativo para suprir as necessidades do cacique. Na região norte do atual território da Costa Rica, os índios regularmente moravam em povoados organizados ao redor de uma praça retangular ao lado da qual se encontravam edifícios importantes como o templo, as plataformas de sacrifício e a moradia das pessoas que tinham mais poder. No caso das regiões do sul, estas podiam ser caracterizadas por povoados dispersos de duas ou três casas com famílias agrupadas.

Este panorama mudou a partir do século XV, através do contato com os europeus.

## 1.2 O CONTATO: UM NOVO HORIZONTE

O *Novo Mundo* aparentemente descoberto para os europeus, por Cristóvão Colombo, em 12 de outubro de 1492, marcou o início de um novo destino para os nativos, para os europeus e para o comércio mundial. Este contato reuniu os fatores que forjaram a rede urbana que é a base para o processo de metropolização atual em *San José*, capital econômica, política e administrativa da Costa Rica.

A conquista do território atual da Costa Rica pode ser dividida em dois ciclos. No primeiro, as expedições chegaram ao litoral em 1502 e vários conquistadores tentaram, sem êxito, explorar o território. Posteriormente, o segundo ciclo a partir de 1510 se caracterizou pelas incursões ao território e as expedições continentais que originaram o processo de formação das cidades coloniais, base da atual rede urbana.

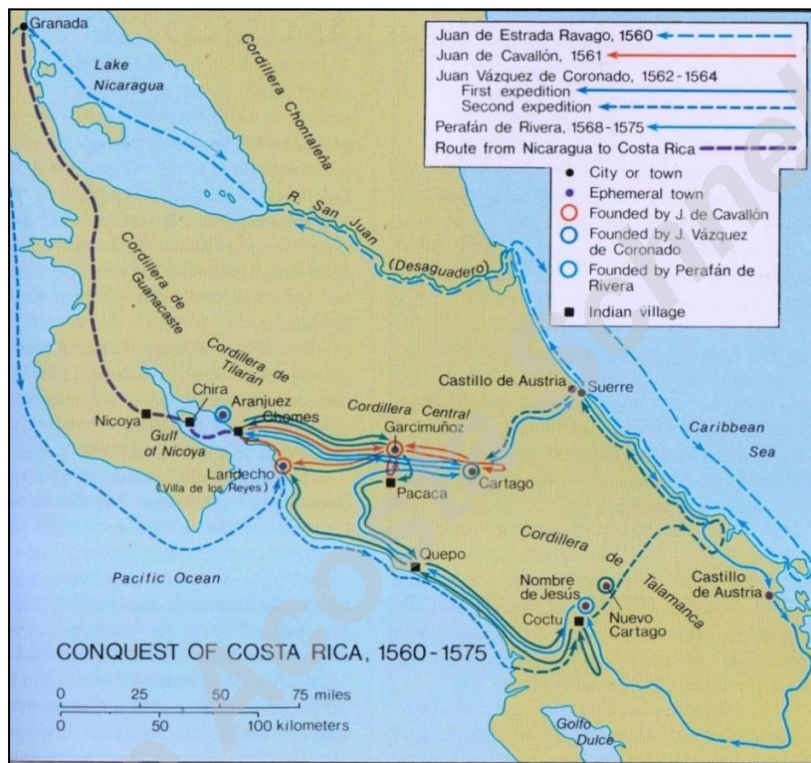
### 1.2.1 Desbravamento do território e povoamento

A penetração dos espanhóis no território teve início com a conquista da Península de *Nicoya* por expedições desde Granada e Panamá em 1560 (MELÉNDEZ, 2003) e estendeu-se pela parte central do território até que, finalmente, se estabeleceram no centro do país, local de maior desenvolvimento urbano atualmente. Essas principais rotas de acesso ao centro do território se apreciam na Figura 1. Os espanhóis formaram uma nova sociedade com população principalmente hispânica já que a população indígena era escassa e a grande maioria se dispersou em direção a lugares afastados e de difícil acesso, como por exemplo, as montanhas de *Talamanca*.

Através do ponto de vista das interações escalares, podemos destacar que nesse contexto se entende como a conquista dessas terras centrais foi relativamente tardia. Por conseguinte, eis a importância de entender como as incursões espanholas, tal como descritas no parágrafo anterior, deram início ao processo de povoamento na parte central do país e criaram novos polos de desenvolvimento para contribuir com o estabelecimento da atual rede urbana e na qual se inicia o atual processo de verticalização residencial.



Figura 1 - Rotas de conquista da Costa Rica, 1560-1575



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 69.

### 1.2.2 Marginalização da Província

Fatores internos e externos contribuíram para a marginalização da província e conseqüentemente ao processo de crescimento das futuras cidades.

Entre os fatores externos cabe destacar que a Espanha dividiu administrativamente o istmo em províncias governadas desde a Audiência de Guatemala em 1568 (vide Figura 2) o que vem a ser importante para entender a dinâmica da província de colonização tardia e como sua localização na Audiência influenciou seu desenvolvimento econômico e social. A Figura 2 destaca o maior número de assentamentos no norte da Audiência em comparação com a Província da Costa Rica.

A localização da província da Costa Rica no extremo sul da jurisdição da Audiência, inicialmente, desmotivou as incursões nessas terras tão afastadas já que as autoridades superiores representando a Coroa estavam localizadas na Guatemala, o que implicava em um excesso de gestões burocráticas prejudicando o comércio, a repartição e validação das propriedades. Essa situação levou Costa Rica a ser o território mais marginal e atrasado e umas das regiões mais abandonadas do Império.

Figura 2 - Organização política no istmo centro-americano entre 1785 e 1821



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 38.

A Coroa não somente controlava toda a arrecadação de riquezas como também recebia os excedentes e as riquezas. De acordo com Singer (1977, p. 98): “O excedente assim obtido era apropriado em parte pela Coroa, sob a forma de impostos, em parte pelos mercadores que dispunham de posições monopolísticas e, finalmente, pelos sustentáculos da nova ordem colonial: soldados, funcionários, sacerdotes.”.

Os fatores internos da marginalização da província incluem a complicada topografia da Costa Rica, a dificuldade para penetrar as selvas, achar provisões e o clima tropical como as dificuldades

encontradas para a exploração do território. Outro fator negativo foi a falta de recursos, especialmente de ouro, que foi percebida à medida que exploravam o território. A dificuldade de dominar os indígenas locais também procrastinou a conquista do território.

Tanto os fatores externos como internos atrasaram a conquista e consequentemente o desenvolvimento econômico e urbano. Esses fatores serão retomados nos próximos capítulos e se discutirá como hoje em dia alguns fatores atraem investidores nacionais e estrangeiros para diversificar o mercado imobiliário e introduzir o novo conceito de moradia verticalizada.

### **1.2.3 Primeiros núcleos populacionais: disposição espacial que perdura**

A linha exposta por Milton Santos (2012) permite entender como a construção da paisagem converte-se em um legado aos tempos futuros e permite visualizar como a disposição espacial das cidades atuais é parte do legado colonial já que a fundação dos núcleos de ocupação espanhola foi a base da conquista e a partir dos quais se concretizou o esforço dos conquistadores e se planejaram as futuras incursões no território. A Figura 3 apresenta a distribuição dos primeiros assentamentos no litoral e no centro do Istmo. Aos conquistadores que penetravam o interior do território da província, lhes era outorgada a faculdade de povoar e repartir terras e solares<sup>3</sup>. Esse fato permite entender a disposição das incipientes cidades que atualmente são parte da rede urbana. Por exemplo, a cidade *Garcimuñoz*, fundada por Cavallón, foi trasladada ao *Valle del Guarco* onde passou a ser chamada *Cartago*, futura e primeira capital da república independente. (vide Figura 3).

A seguinte descrição permite ilustrar esse momento histórico:

*[...] solares para casas y tierras para yngenios (sic) de azúcar y huertas y para viñas, y rrepartir (sic) las aguas y dar cavallerías (sic) de tierras para pan llevar y estancias para ganados en cada pueblo de los pobláredes, sin prejuicio de los indios (sic), rrepartiendo (sic) a cada uno confirme*

---

<sup>3</sup> *Solar*: porção de terreno onde se destinará uma edificação ou horta

*razón (sic) y a la calidad de sus servicios y personas.* (FERNÁNDEZ, 1881, IV, p. 170 apud BUSTAMANTE, 1996, p. 49).

Desde esse momento histórico, cabe ressaltar a importância dos proprietários da terra nas relações de produção do espaço. Esses decidem a melhor localização de seus investimentos seguindo seus interesses e, posteriormente em séculos futuros, seguindo uma lógica capitalista.

Figura 3 - Fundação dos primeiros núcleos de ocupação espanhola, 1503-1580



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 70.

Nesses cenários começaram as primeiras expedições que submeteram os indígenas à *encomienda*<sup>4</sup> no *Valle Central*. Os espanhóis enfrentaram muitas sublevações indígenas até que seu domínio consolidou-se no final do século XVI. Rojas (1988) explica que os indígenas se rebelaram pelos maus tratos, pelo despojo de suas colheitas de milho e pela destruição de suas plantações.

<sup>4</sup> Sistema de trabalho forçado de legado medieval.

A localização das novas cidades também era planejada com respeito à disponibilidade de recursos. Uma vez formadas, se constituíam os *cabildos*<sup>5</sup>. Nesse contexto, se origina a formação do sistema urbano com base na exploração colonial. As terras se repartiram e os indígenas foram relegados às *reducciones*<sup>6</sup>. Outro motivo dessas concentrações de índios era mantê-los congregados para poder realizar as missões espirituais e culturais.

Entre 1530 e 1580 se fundaram quinze povoados, dos quais *Cartago* e *Espíritu Santo de Esparza* eram os únicos de importância no início do século XVII e os únicos que se mantêm até a atualidade. (ROJAS, 1988; BUSTAMANTE, 1996). Alguns destes podem ser observados na Figura 3. Esses dados são importantes para poder entender a disposição das cidades na atualidade. Estas cidades surgiram em pontos específicos porque os espanhóis procuravam climas favoráveis e populações indígenas não tão agressivas. Por exemplo, as tribos de *Talamanca*, no sul do território, demonstravam ser muito bélicas, motivo pelo qual tal região se manteve inóspita para os eclesiásticos e soldados europeus até o século XVIII. Nesse contexto, Molina e Palmer (2011) descrevem a paisagem da seguinte maneira: “*El asentamiento principal ubicado en el Valle Central, era un universo diminuto, encerrado entre montañas, lejos de las costas y distante de los principales caminos del comercio.* (MOLINA; PALMER, 2011, p. 27).

A formação das incipientes cidades obedecia às *Leyes de las Indias* que era o documento que regulava as normas para a fundação e organização dos povoados. O seguinte estrato permite visualizar como se planejava o espaço:

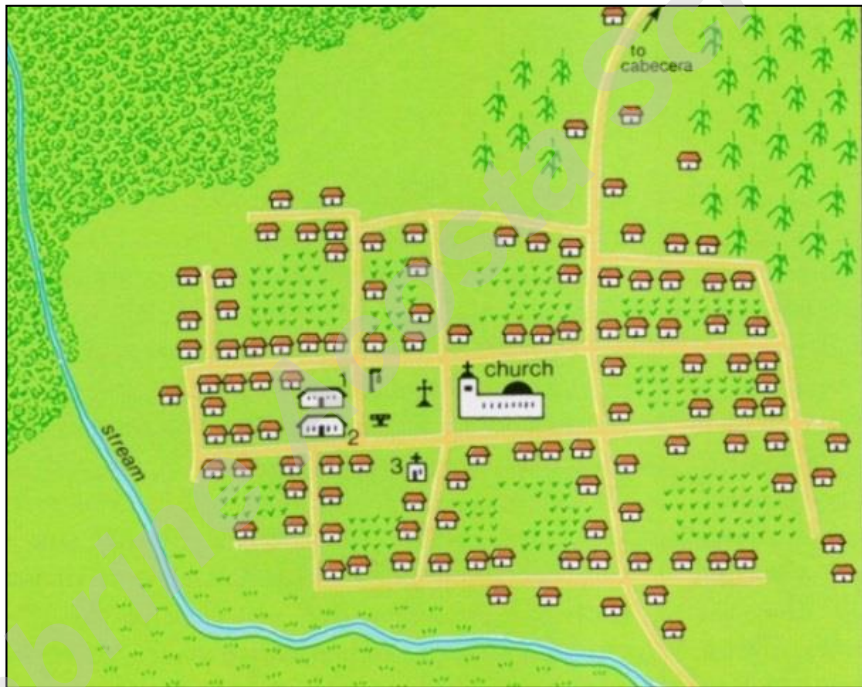
*Solares que constituían la parte urbana  
Ejidos, el campo situado a una milla alrededor de  
la población [...] Terreno de propios, común a todos los pobladores  
y en él no se sembraba ni se plantaba nada  
Dehesa, tierra generalmente acotada y por lo  
común destinada a pastos  
Chacras y las estancias, casas de campo con  
huerta y lejos de algún poblado.*  
(BUSTAMANTE, 1996, p. 75).

<sup>5</sup>“Organismo de gobierno local, llamado a velar por la solución de los problemas principales, tanto de ordenamiento urbano, como de abasto, repartimiento de la tierra y demás necesidades comunitarias.” (Meléndez, 2003, p 60).

<sup>6</sup>Povoados só para os locais. (MELÉNDEZ, 2003, p. 61).

Este documento colonial estabelecia como devia ser o traçado dos quadrantes, a localização da praça maior, o *cabildo*, a igreja e a repartição dos solares. A Figura 4 apresenta um exemplo das incipientes tentativas de ordenar o território em função de suas necessidades políticas, econômicas e religiosas.

Figura 4 - Típico assentamento indígena na província da Costa Rica no século XVI



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p.113.

O traçado urbano ortogonal, com a igreja como centro, caracterizou o desenvolvimento das cidades costarriquenhas. Esse é o padrão encontrado no decorrer do século XIX e XX e continua vigente no século XXI no centro de *San José* e nas outras capitais de província. A Foto 1 corrobora a vigência deste padrão no *casco urbano*.

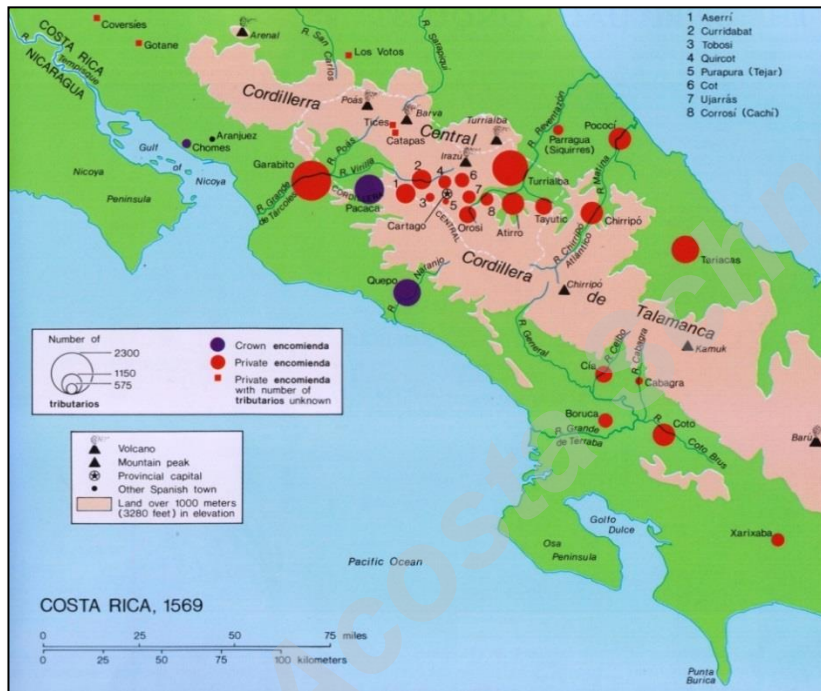
Foto 1 - Trama ortogonal de legado colonial no centro do cantón *San José*, 2011

Fonte: GOOGLE EARTH, 2011.

Dessa maneira as cidades começam a crescer e também seu *hinterland* para assim poder responder à dinâmica, às demandas e às necessidades dos habitantes. Estas diferentes atividades de produção, consumo, distribuição, governo e intercâmbio vão modelar o espaço econômico, político e social dos assentamentos. Ao longo da pesquisa observar-se-á como estas atividades continuam sendo fatores e outros participantes da produção do espaço incorporar-se-ão à rede de relações.

#### **1.2.4 As *encomiendas*, as tendências demográficas e a distribuição da população no *Valle Central***

Os habitantes dessas cidades em princípio de formação se caracterizaram pela dualidade senhor-escravo/índigena nas relações de produção. Houve uma considerável exportação de escravos e distribuição dos indígenas em *encomenda* e cobrança de tributos, fato importante para entender a localização central dos primeiros núcleos populacionais que eventualmente configuraram a disposição das cidades e a atual *Gran Área Metropolitana*. A Figura 5 apresenta como o padrão de localização de *encomiendas* corresponde à atual localização de cidades.

Figura 5 - Localização das *encomiendas* na Costa Rica, 1569

Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 73.

A variável demográfica também é de importância para a análise proposta por Milton Santos (2012), já que as características da demografia na época colonial vão determinar o processo e localização da formação da sociedade costarricense. Concordando com o autor, os estudos de população são “[...] um indicador válido para compreender e analisar o desenvolvimento urbano e nacional.” (SANTOS, 2010b, p. 20).

É imperativo entender como o grupo dominador se relacionou com os nativos e examinar quais foram os efeitos do encontro dos diversos grupos étnicos e seu resultado no traçado urbano em diferentes escalas. Também permite analisar a dinâmica econômica da região para esclarecer como estes diferentes fatores interagem para desenhar uma realidade local. Segundo Santos (2012, p. 70), “[...] ao avaliar as contribuições de um conjunto de fatores, não se pode ignorar a ação e reação de uns sobre os outros”. Em comparação ao resto da América



Central, Costa Rica se caracterizou por uma escassa população indígena que diminuiu com a incursão dos espanhóis. Esta tendência demográfica pode ser constatada na Figura 6.

Sabrina Acosta Schnell

Figura 6 - População indígena na América Central, circa 1680 e 1900

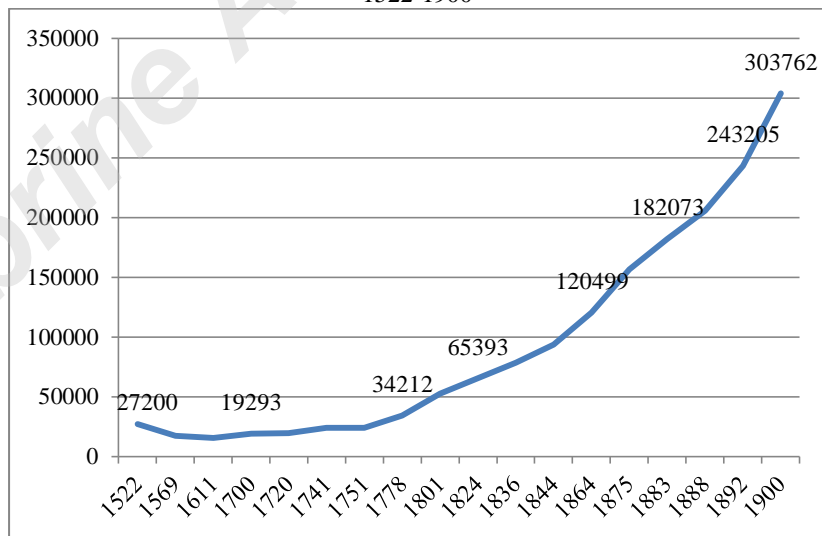


Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 77.

Segundo os estudos de Thiel (1977), em 1522, o total da população costarrriquenha era de 27.200 indígenas. Para 1569, quando o ciclo de conquista já estava avançado, ocorreu uma redução da população indígena. Thiel (1977) registra não mais de 17.500 indivíduos, significando que em quatro décadas a população reduziu-se em 10 mil pessoas. Os motivos para esse declínio da população foram as doenças epidêmicas desconhecidas na América, os enfrentamentos com os espanhóis e o trabalho forçado, fome e desnutrição, a baixa fertilidade nos matrimônios indígenas e as constantes invasões de *zambos mosquitos* e piratas ingleses.

Com um panorama de baixa população indígena, os senhores continuavam ignorando as leis impostas pela Coroa para proteger os indígenas da constante agressão e a tendência demográfica continuou durante a segunda metade do século XVII. Foi uma etapa na qual os espanhóis aproveitaram ao máximo a força de trabalho indígena, no entanto a tendência se manteve até o século XIX quando a população em geral, incluindo os espanhóis e outros grupos, começou a aumentar, devido a migrações de espanhóis, compra de escravos negros e a mestiçagem entre os diversos grupos. O Gráfico 1 apresenta este aumento de população.

Gráfico 1 - Crescimento anual da população em *San José*, Costa Rica entre 1522-1900



Fonte: THIEL, 1977.

O *Valle Central* foi cenário de um processo de mestiçagem e, como dito nos parágrafos anteriores, pode-se constatar como desde antes da independência houve uma preferência pela localidade central do território. No início do século XIX aproximadamente 90% da população total do país ocupava o *Valle Central* e o restante, 10 %, se localizava em *Esparza*, *Bagaces* ou eram indígenas de *Talamanca*, *Boruca* e *Guatuso*. (MELÉNDEZ, 2003). Esse padrão explica o crescimento atual de *San José* como capital, no centro do país, caracterizada como zona de “desenvolvimento e progresso”.

Essa tendência de ocupação do centro do país, contrastada com os outros países da América Central, se vê claramente desde finais do século XVI na Figura 7:

Figura 7 - Fundação de povoados, final do século XVI e inícios do século XIX



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 84

Esses dados sobre a população no final do período colonial são fundamentais para entender o processo de urbanização no final do século XIX e no século XX e explicam as posteriores tendências de ocupação do solo. Por exemplo, quanto à relação entre o trabalho forçado das *encomiendas* e a posse da terra, cabe destacar que no *Reino de Guatemala* nem as atas nem os títulos de propriedade das *encomiendas* mencionavam nada sobre a posse da terra, o que significa que os *encomenderos* podiam apropriar-se das terras indígenas e assim garantir que sua mão de obra pagasse os tributos para eles. Além do método de apropriação, também podiam obter títulos de propriedade por meio das *mercedes de tierras*<sup>7</sup> ou pela compra direta à Coroa, no entanto a posse da terra não teria nenhum sentido se não possuísse a força de trabalho dos indígenas para trabalhar a terra (FONSECA, 1997), panorama que vem a esclarecer os inícios da gênese do capitalismo na região no século XIX com a introdução das fazendas cafeeiras no *Valle Central*.

Esse tipo de trabalho forçado não perdurou. Seu fracasso na segunda metade do século XVII foi devido à escassez de mão de obra. Foi abolido em 1611 e desta maneira começou o “divórcio do produtor dos meios de produção” (DOBB, 1987), para dar início a um novo modo de produção: o capitalismo. As *Leyes Nuevas* fomentaram o trabalho assalariado, o qual vai ser um dos fatores promotores da gênese do capitalismo na região que eventualmente iria determinar o desenvolvimento urbano no *Valle Central*. Essas mudanças nas relações de produção são um exemplo de como as variáveis internas favoreceram as variáveis externas (novos modos de produção) a se integrarem no local. Segundo Santos “[...] a realidade do externo depende, todavia do interno. Nenhuma variável externa se integra numa situação, se esta não tem internamente as condições para poder aceitá-la” (SANTOS, 2012, p. 105) e a inserção paulatina do trabalho assalariado foi uma vantagem para abrir campo ao capitalismo que caracterizaria o desenvolvimento urbano.

### **1.2.5 Economia de autoconsumo e as incipientes redes de comércio**

Esse contexto descreve a economia predominante como de autoconsumo em uma população dispersa na qual o comércio

---

<sup>7</sup> *Mercedes de tierras*: adjudicação ou concessão de terras como método para incentivar a colonização do território.

inicialmente tinha pouca importância e a produção para a exportação tinha um papel secundário.

No litoral caribenho, em 1636, os portos *Moín* e *Matina* começaram a funcionar, representaram pontos de comunicação com outros países e deram início a uma economia dependente das exportações. Esses portos atraíram a futura rede de transportes que se expandiu pelo país no século XIX ligando o centro do país com os litorais e, eventualmente, determinando a direção e dimensão da expansão urbana nos últimos três séculos até a atualidade. O Mapa 4 apresenta a localização das principais rotas entre o norte, sul e litorais do país.

Já na segunda metade do século XVII, o segundo ciclo de exportações foi caracterizado pela produção de cacau em plantações no litoral atlântico, o que pode ser considerado como o início de uma economia capitalista incipiente. Isso se reafirma no contexto exposto por Laclau, (1988) quem explica:

[...] o que Marx diz é que nas economias de plantação o modo de produção dominante, formalmente, é o capitalista. E se é formalmente capitalista, o é porque seus beneficiários participam de um mercado mundial no qual os setores produtivos dominantes já são capitalistas. (LACLAU, 1988, p. 46).

Foi o primeiro produto da província, produzido para ser destinado para exportação; não obstante esse sistema de plantações com mão de obra escrava não conseguiu gerar um autêntico processo colonizador nem permitiu a incorporação da Costa Rica no mercado mundial da acumulação primitiva. (MOLINA, 1984).

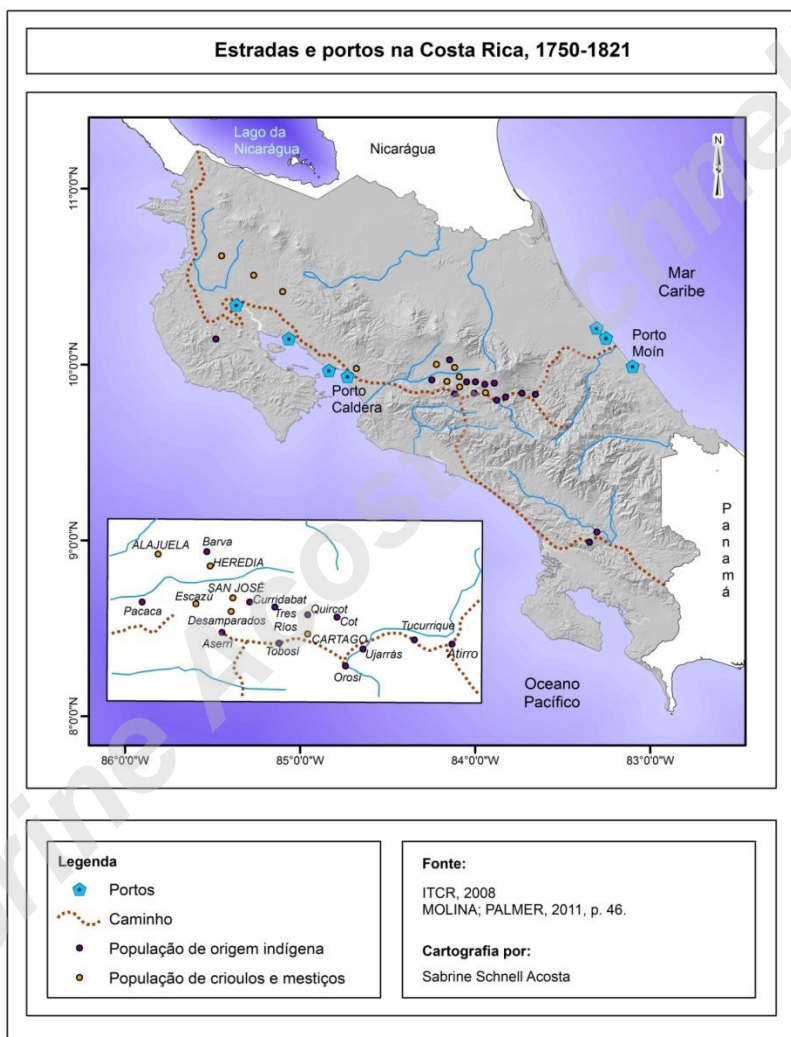
Esses fatores econômicos e políticos repercutiram nas relações sociais e nas relações de produção para posteriormente concretizar-se nas características dos assentamentos populacionais e nas formas de posse da terra. Os diferentes produtos e a diferente localização de sua produção foram caracterizados por diversos modos de posse da terra, relações de produção e traçados urbanos. As rotas de transporte e a logística para comercializar estes produtos com outras cidades centro-

americanas responderam às necessidades da Coroa, aos limites topográficos e políticos da região.

Todos esses fatores analisados influenciaram a localização dos núcleos populacionais no território costarricense. Posteriormente, o traçado urbano incipiente constituiu a base para o desenvolvimento de uma economia agroexportadora mais dominante, baseada na produção cafeeira que influenciou o desenvolvimento urbano e metropolitano nos dois séculos seguintes. Os bairros associados à produção cafeeira dos séculos XIX e XX são, atualmente, muitas vezes ocupados pelos segmentos de maior poder aquisitivo, o que permite entender a distribuição dos preços da terra e dos segmentos sociais e do auge dos novos empreendimentos verticais como símbolos de luxo.



Mapa 4 - Estradas e portos na Costa Rica, 1750-1821



### 1.3 LA BOCA DEL MONTE: A VILA ANTES DA CAPITAL EUROPEIZADA

Na segunda metade do século XVIII se registram os inícios de *San José*, uma cidade<sup>8</sup> de “fundação” tardia na colônia e cujas origens datam desde 1737<sup>9</sup>. O Mapa 5 apresenta os incipientes traçados nos seus primeiros vinte anos.

Concorda-se que *San José* surgiu com um pequeno grupo de casas em que “[...] se encontraban los caminos que comunicaban entre sí a los labrantines de Barva, de Pacaca, de Aserrí, de Curridabá, de la Mata Redonda del Abra, etc.” (BUSTAMANTE, 1996, p. 77).

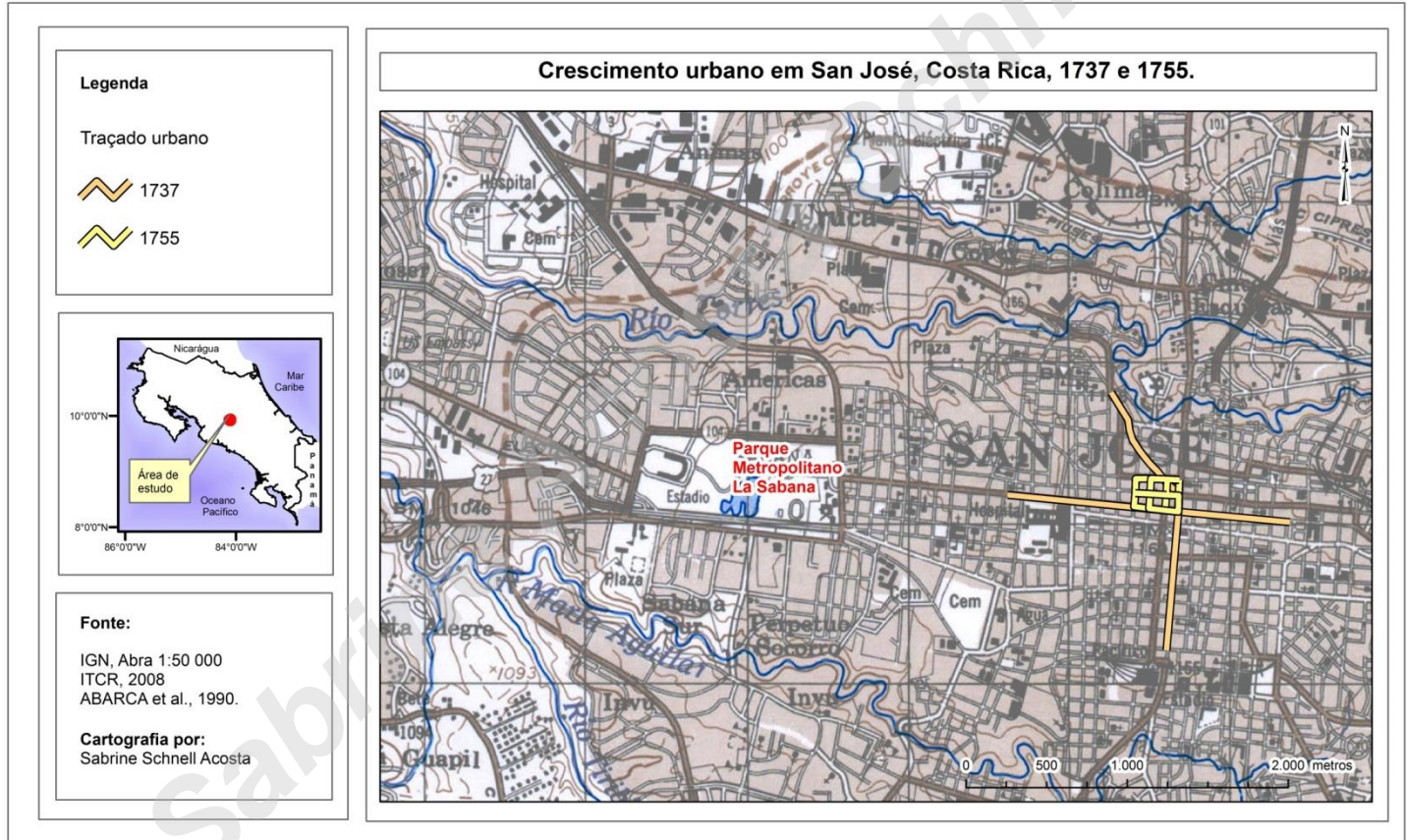
Para entender este processo, é importante retomar que no século XVIII os motivos religiosos fomentaram a formação de vários povoados. Ordenou-se a construção de ermidas e oratórios em diversos lugares do território que agiram como elementos estruturadores do espaço. Em *San José*, a primeira ermida foi construída em 1737 (NÚÑEZ, 1973) e diversos pesquisadores<sup>10</sup> consideram essa data como o início de *San José* ainda que sua estabilidade tenha sido alcançada somente décadas depois. Foi um processo lento no qual, apenas em 1751, *San José* “[...] era entonces un insignificante número de casas y ranchos dispersos y de mal ver, con una ermita a su servicio, yerta y abandonada en campo raso [...]” (GONZÁLEZ, 1973, p. 113).

---

<sup>8</sup> Diversos trabalhos sobre *San José* utilizam o termo *villa* para fazer referência ao incipiente conglomerado de casas desde 1737. Pesquisadores utilizam a palavra *ciudad* ou *villa* sem distinção no entanto *San José* foi declarada cidade até 1813.

<sup>9</sup> A data exata do surgimento de *San José* é debatida por vários pesquisadores do tema. Inclusive o termo *fundação* é discutido já que se considera que não houve uma fundação propriamente dita, seguindo os protocolos exigidos pela Coroa espanhola. Os pesquisadores divergem sobre quando exatamente surgiu *San José* e isto se deve a diferentes fatores que são considerados para marcar o seu início.

<sup>10</sup> Ver GONZÁLEZ, 1973; NÚÑEZ, 1973; QUESADA, 2011; VEGA, 1981a,b; BUSTAMANTE, 1996; MOLINA, 1991; entre outros, para detalhes sobre o processo de surgimento da cidade de *San José*.

Mapa 5 - Crescimento urbano, *San José*, Costa Rica, 1737 e 1755

Nesse contexto, os vizinhos foram forçados a povoar a *Boca del Monte* nas terras de dona Josefa Torres, mãe do padre Manuel Antonio Chapuí<sup>11</sup>. Assim surgiu *La Villita*. Foi um processo lento, complicado, já que vários fatores físicos, climáticos e culturais desfavoreciam a migração da população para o novo local. Nos próximos capítulos analisar-se-ão estes fatores como pontos positivos para fomentar o auge vertical nos arredores do *casco urbano*.

Esse processo demorou vários anos já que a população se recusava a migrar. Muitos decidiam dismantelar essas casas e voltar para suas fazendas. As famílias preferiam viver em suas chácaras e continuar com sua economia na periferia geográfica, visitando suas casas em *La Villita* somente nos dias de festas religiosas. Em 1750 a vila ainda não estava organizada e não contava com a *plaza central* que era o elemento que estruturava o padrão de quadrícula do traçado das ruas.

Um dos motivos que dificultava a moradia era a falta de água no lugar. Foi até em 1751 que o Padre Pomar<sup>12</sup> se comprometeu a facilitar a água para a cidade por meio de um canal, provavelmente, desde o rio *Torres* ou desde a *quebrada Arias*. Mas uma vez que este problema foi resolvido, a população continuava recusando-se a morar longe de suas fazendas. Segundo González (1973, p. 115), o motivo “[...] *era algo más fundamental e insuperable. Era el amor al pedazo de tierra, a la finquita que se cultivaba con la mujer, y con los hijos y que procuraba el alimento para todos.*” Eis a importância de entender a relação entre o costarricense e a terra ou o espaço para cultivar seus produtos, fator que atualmente age como um obstáculo para os costarricenses na hora de mudar de um tipo de moradia horizontal espaçosa para um sistema vertical que implica na ausência dos espaços abertos, jardins e terras de cultivo.

Os governantes precisavam manter o controle da população e sua estratégia era congregá-la ao redor das ermidas “*bajo la campana de la Iglesia*” formando assim os novos povoados. Os governantes ameaçavam e puniam famílias para obrigá-los a povoar os diferentes povoados. Esse é o contexto da formação das cidades no *Valle Central* com o fator religioso como estruturante dos incipientes povoados. Como

---

<sup>11</sup> Presbítero Manuel Antonio Chapuí de Torres era “hijo único de Josefa de Torres, descendiente de una familia española dueña de extensas tierras, y de Antonio Chapuly (luego devenido Chapuí), un rico genovés dedicado al comercio de telas en Cartago. “[...] El padre Manuel Antonio Chapuí dejó un doble legado a la *Villa Nueva*: nueva iglesia parroquial y terrenos suficientes para recibir también nuevos vecinos –testimonios, uno, de su tesón y, otro, de su generosidad.” (FERNÁNDEZ, A. 2010).

<sup>12</sup> Sacerdote Juan de Pomar y Burgos, principal impulsor da *villa* e do abastecimento de água .

se observou, foi um processo forçado no qual a população demonstrava seu arraigo pela terra. Essa característica será analisada nos capítulos 3 e 4 com o atual processo de verticalização.

### 1.3.1 *San José* como cidade primária

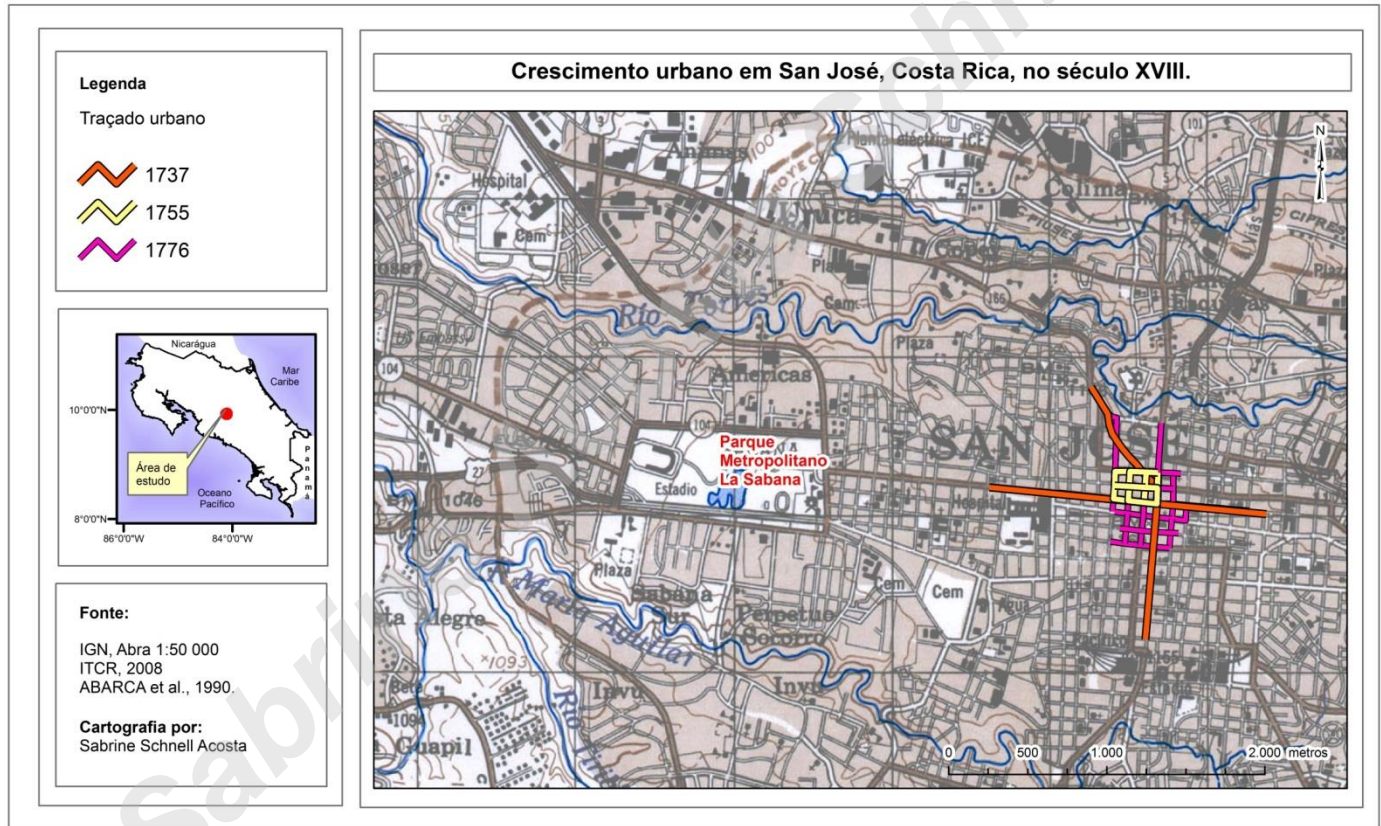
O fator econômico que influenciou de maneira importante no incipiente desenvolvimento de *San José* foi a produção de tabaco. Este produto iniciou um processo de mudanças nas cidades e nas economias locais. O desenvolvimento mais estável da cidade de *San José* foi somente a partir de 1760. A cidade começou a expandir-se e sua nova dinâmica comprova como “a construção da paisagem converte-se em um legado aos tempos futuros.” (SANTOS, 2012, p. 73). Desde 1766 a produção de tabaco foi decretada como oficial para que o tabaco pudesse ser produzido somente pela Coroa. Os preços se elevaram e se produziu na Costa Rica a maior quantidade de tabaco de toda a Audiência de Guatemala. A importância deste produto vai refletir diretamente no traçado urbano e na economia de *San José*. Nos capítulos seguintes observar-se-á como essa característica de dependência do mercado mundial capitalista repercute, até a atualidade, na economia costarriquenha e no mercado imobiliário nas diversas escalas espaciais.

*San José* se consolidava como cidade primária. O primeiro prédio público significativo em *San José* foi a *Factoría de Tabacos* em 1781. Este prédio ocupou um quarteirão no centro da futura capital, *San José*. Esse é um exemplo de como o monopólio do cultivo do tabaco constituiu uma fonte de ingressos para o governo colonial no século XIX e foi um fator precursor da gênese do capitalismo na região. Essa produção teve um efeito vitalizador na economia, segundo Molina (1991), já que facilitou o crescimento econômico e demográfico de *San José*. A monetização também foi uns dos legados mais importantes da época do tabaco, já que permitiu o financiamento da colheita, contratação de transporte e salários. Dessa maneira a monetização foi a base do sistema creditício, motivo que serviu de apoio para iniciar a indústria cafeeira na futura República. A partir deste momento, o café começa a entrar no panorama econômico redesenhando a incipiente urbanização do *Valle Central*.

A cidade começa a crescer a partir de um núcleo representado pela construção dos elementos religiosos como a paróquia de *San José* em 1769. Posteriormente surgem a praça e o *cabildo*, construções que

vão marcar o desenvolvimento da cidade seguindo um padrão de quadrícula, até que em 1777 o povoado passa a ser chamado *Villa Nueva*. (vide Mapa 6 ).

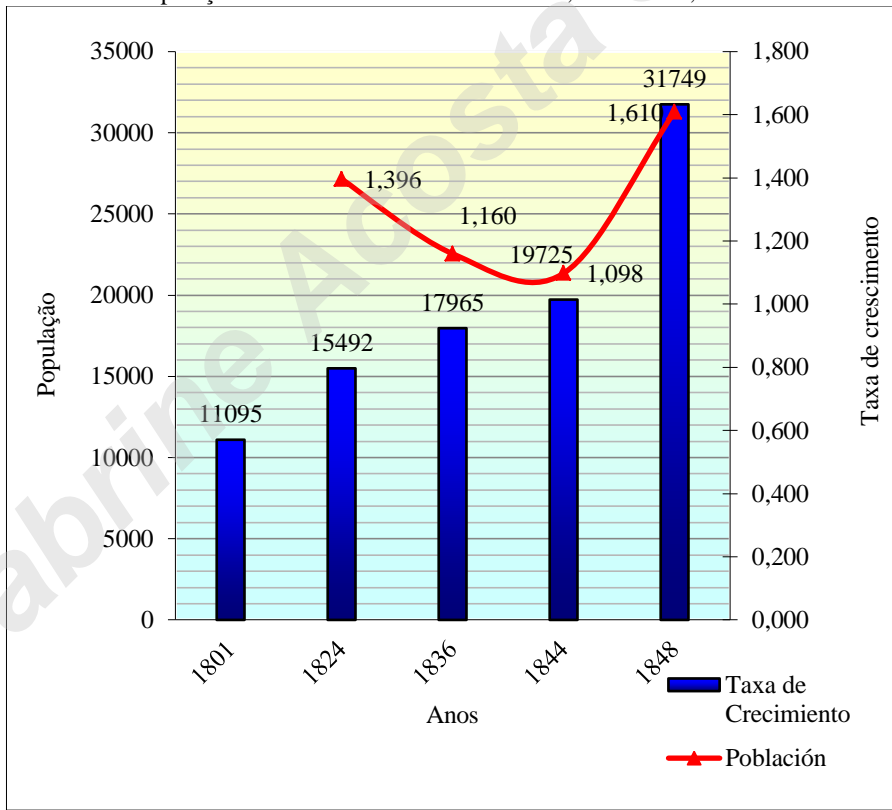
Sabrina Acosta Schnell

Mapa 6 - Crescimento urbano em *San José*, Costa Rica, no século XVIII

Entre 1793 e 1794, se evidencia a primeira tendência de que a cidade estava dividida em quarteirões. Essas primeiras tentativas de organização obedecem aos padrões da cidade hispano-americana que se caracterizam: “[...] pela presença, no plano urbano, da *plaza mayor*, abrigando edifícios públicos e em função da qual se ordenam os outros elementos da cidade. Esta surge, assim, conforme uma planificação, um ordenamento.” (SANTOS, 2010a, p.35). Este ordenamento vai se intensificar como resposta à sua crescente população, à nova dinâmica econômica e às futuras tentativas de planificação urbana.

No início do século XIX, os dados censitários indicavam que *San José* tinha uma população cerca de 11.095 habitantes e em 50 anos aumentou mais que o dobro. (Gráfico 2).

Gráfico 2 - População e taxa de crescimento. *San José*, Costa Rica, 1801-1848



Fonte: THIEL, 1977.



Levando-se em conta o contexto previamente examinado sobre a fundação de *San José*, a seguir analisa-se a consolidação de *San José* como capital para assim entender o contexto do surgimento das cidades a partir do século XIX e identificar um processo de metropolização e o atual auge de verticalização da última década do século XXI.

#### 1.4 A INSERÇÃO DA COSTA RICA NO MUNDO CAPITALISTA E AS CIDADES INCIPIENTES NO *VALLE CENTRAL*

Com o intuito de comparar as dinâmicas de posse da terra e eventualmente as relações envolvidas na produção do espaço urbano ao longo do desenvolvimento de *San José*, vamos analisar, através de uma escala que abrange todo o território costarricense, o contato com os espanhóis como um fator exógeno que modificou o sistema existente de produção de subsistência e de posse da terra. Cardoso (1988) faz referência à proposta de Marx sobre as possibilidades que traz o processo de conquista como fator exógeno:

Em toda conquista há três possibilidades. Povo conquistador submete o conquistado ao seu próprio modo de produção (por exemplo, os ingleses neste século na Irlanda e, em parte, na Índia); ou deixa o antigo subsistir e se satisfaz com tributo (p. ex., turcos e romanos); ou tem lugar uma ação recíproca, da qual emerge algo novo, uma síntese (em parte, nas conquistas germânicas). (MARX, 2011, p.51).

Concordamos com Vega (1981a) que no caso da Costa Rica o resultado foi uma simbiose entre o modo de produção capitalista e o de subsistência. Assim, Molina (1992) afirma que o fator de transição externo foi o auge comercial no Reino da Guatemala e no Panamá, o que fomentou o surgimento da classe mercantil. Dessa forma, concordamos com Molina (1991), que explica que o capitalismo se forjou a partir de uma “[...] *mutación paulatina entre el comerciante y el labriego.*” (MOLINA, 1991, p. 271).

Segundo Molina,

*La clave se encuentra en el balance de fuerzas sociales entre el comerciante y el labriego: la raíz de la pobreza provincial, el sector mercantil era estructuralmente débil y carecía del poderío*

*indispensable para subyugar de forma brutal al productor directo; dado el tipo de extracción del excedente, la existencia de la unidad doméstica no peligraba. El labrador de la Meseta que consolidó día tras día albedrío y acceso a la tierra, pudo y supo ser libre, a diferencia del mitayo del Perú y del indígena de Guatemala. (MOLINA, 1991, p. 162).*

Este autor expõe diversos fatores endógenos que facilitaram uma transição passiva em direção ao capitalismo e que explicam os câmbios na produção do espaço urbano eventualmente. Por exemplo, um alto crescimento demográfico levou a uma maior divisão das heranças das terras entre mais pessoas o que implicou uma falta de acesso à terra e, em consequência, fomentou que camponeses procurassem trabalho em fazendas cafeeiras alheias. Dessa forma, o trabalho assalariado aumentou e puderam conservar sua pequena propriedade familiar para produção de bens de consumo próprio sem cair numa proletarização massiva. Assim se percebe como a formação social na época vai repercutir na distribuição e hierarquização da propriedade fundiária, base e cenário dos processos de urbanização e nos padrões de produção do espaço urbano, especificamente, no século XX.

As relações entre a produção camponesa e as relações de extração se mantiveram estáveis permitindo a existência da propriedade camponesa para subsistência e, ao mesmo tempo, uma relação de trabalho assalariado em terras alheias como fonte de ingresso alternativo. Isto se corrobora com o assinalado por Molina (1991, p. 248):

*El asalariado cafetalero no era un proletario. La fuerza de trabajo, adquirida por el patrón, solía provenir del labriego pobre, dueño de un terreno diminuto, que batallaba por complementar el ingreso que le deparaba el cultivo de la finca propia, en espera de la madurez y la herencia.*

A coexistência de um tipo de produção de subsistência e um capitalista evitou uma crise na acumulação e produtividade camponesa e contribuiu para evitar uma proletarização em massa, conflitos agrários como na Inglaterra do século XVII e até guerras camponesas como ocorreram na Europa na baixa Idade Média. (BRENNER, 1988). Esse fato é de suma importância já que essas relações de produção locais

muito específicas do território costarricense vão determinar e orientar o desenvolvimento e produção do espaço urbano em resposta às suas necessidades. Este é o motivo pelo qual atualmente, em uma época de intensificação da verticalização residencial, o costarricense tem um forte arraigo pela terra e pela propriedade privada, já que desde o período da transição para o capitalismo, a produção de subsistência fomentou o contato direto com a terra como meio de produção do próprio costarricense camponês.

Esse contexto será o início de uma divisão social que teve diferentes graus de participação nos processos econômicos e políticos no decorrer dos séculos e, por conseguinte, diferentes formas de acesso à terra e participação na rede comercial. Lefebvre afirma que “*The world market creates configurations and inscribes changing spaces on the surface of the earth, spaces governed by conflicts and contradictions.*”<sup>13</sup> (LEFEBVRE, 1995, p. 404). Essas diversas participações e relações econômico-sociais se concretizaram nos diferentes setores e bairros do *Valle Central* que atualmente conformam a chamada *Gran Área Metropolitana*. Posterior à independência, o desenvolvimento dos conglomerados de população, enfatizando a preferência pela centralidade no caso costarricense, se observa da seguinte maneira na Figura 8.

---

<sup>13</sup> Tradução: “O mercado mundial cria configurações e se inscreve mudando espaços na superfície da terra, espaços regidos por conflitos e contradições.” (LEFEBVRE, 1995)

Figura 8 - Assentamentos no final do período colonial na América Central



O produto que impulsionou a economia local para se inserir definitivamente no mercado mundial é conhecido como o *grão de ouro*: trata-se do café. Este é um fator chave no desenvolvimento histórico-geográfico urbano da Costa Rica. Nesse contexto de mudanças na estrutura econômica, o cenário urbano vai ser testemunha das modificações na esfera social e política. As Figuras 8 e 9 apresentam as relações entre a produção cafeeira e a distribuição das cidades onde se correlaciona a distribuição das áreas cultivadas desde o século XIX e XX com a localização atual do desenvolvimento urbano.

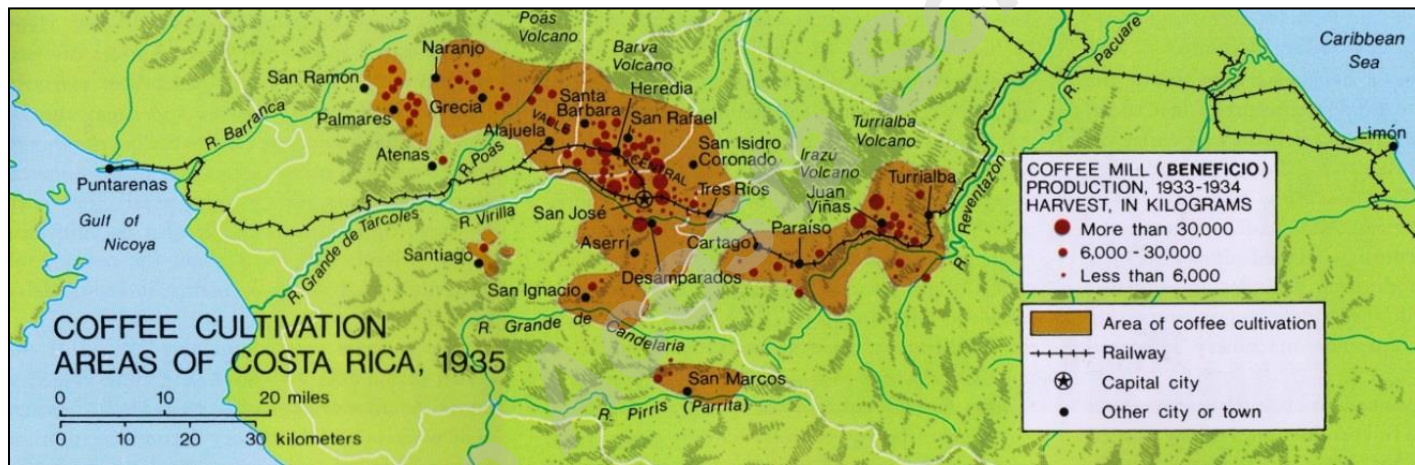
Figura 9 - Expansão da produção cafeeira na América Central, 1850-1970



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 190.

Observa-se que o desenvolvimento cafeeiro (Figuras 9 e 10) já tinha como cenário de desenvolvimento o *Valle Central* especificamente, base do desenvolvimento urbano posterior. As fazendas cafeeiras se localizaram nas terras mais aptas para o cultivo e assim a colonização agrícola foi a base do crescimento econômico e urbano no século XVIII e que continuou no século seguinte.

Figura 10 - Produção cafeeira no Valle Central, 1935



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 193.

Analisando a situação na escala do *Valle Central*, cabe destacar que a emigração desde o *Valle del Guarco* (parte oriental do *Valle Central*) em direção ao *Valle Central Occidental* respondia a uma falta de terras na região (MOLINA, 1991). A Figura 10 mostra os contrastes entre a quantidade de fazendas cafeeiras no *Valle del Guarco* (*Paraíso, Cartago*) e as fazendas ao redor de *San José*. Segundo este autor (1991, p. 292), “[...] *la fragmentación fundiaria, fruto del alza poblacional y la partición equitativa del haber, empobrecía; emigrar ayudaba a eludir suerte tan desagradable.*” Esses fatores de estagnação vão promover o deslocamento da população em direção ao *Valle Central Occidental* dando início à abertura da fronteira agrícola que vai acolher o café.

Esse é o contexto da Costa Rica colonial em data próxima a 1821, ano da independência. Caracterizava-se pela produção de subsistência. Ao não abundar mão de obra indígena e devido ao fracasso dos cultivos comerciais, a produção em parcelas não excedentárias a cargo de camponeses livres do *Valle Central* foi o modo de produção implantado quase desde o início da colonização, reforçando a relação entre os costarrriquenhos e a terra. Dessa maneira se estabeleceu a relação simbiótica que apontou Vega (1981a).

### 1.4.1 A propriedade privada e a divisão do trabalho

Entre 1744 e 1819 se legalizou a ocupação do solo. (MOLINA, 1991). Os vizinhos selecionavam um ou vários representantes alfabetizados e estes eram encarregados de lidar com os donos das propriedades, coletar o dinheiro necessário para adquiri-las e inscrever a compra. Existiam diversas formas de posse da terra: a fazenda no litoral Pacífico Norte, as plantações em *Matina* e a chácara no *Valle Central*.

Depois do processo de independência, as propriedades que pertenciam ao rei passaram a ser propriedade do Estado. O papel do governo foi importante no uso do solo já que este impulsionou o cultivo do café e outros produtos dando facilidades para o acesso a estas terras desocupadas e ampliando a fronteira agrícola. Segundo Baires (1975), diferentes mecanismos caracterizaram a distribuição da terra depois da independência. A distribuição gratuita (doações) e a venda a preços acessíveis foram mecanismos para que a população comesse o processo de privatização<sup>14</sup> na região. A autora estabelece que a formação territorial na Costa Rica foi um processo característico do

---

<sup>14</sup> Terras comunais passaram a ser privadas.

século XIX no qual se eliminam as terras comunais e se dá um processo de expropriação das comunidades indígenas, mas sempre com menos transcendência comparado com outros países da América Latina. (BAIRES,1975). Essa dissolução de terrenos comunais foi respaldada por um quadro jurídico que fomentava a propriedade privada. Outra maneira de distribuir as terras foi a compra e venda. Cabe destacar que a maioria das transações imobiliárias eram rurais entre os anos 1800-1850. No estudo realizado por Baires (1974, p. 23), do total de 4033 transações estudadas, só 21% pertenciam a operações urbanas.

Nesse contexto histórico quando a cidade de *San José* se estabilizava, surgiu uma tendência central em direção ao investimento em terras e chácaras. Passa-se de um padrão de investimento especulativo (investimento em escravos, casa e solares) para um investimento orientado à produção (investimento em terrenos e chácaras). O investimento fundiário, segundo Molina (1984), foi acentuado depois da independência em 1821. Esses diferentes investimentos podem ser observados na Tabela. Posteriormente no capítulo 4 observar-se-á como esses dados são modificados e como o mercado imobiliário, especificamente os condomínios, passam a representar uma alta porcentagem de investimentos.

Tabela 1- Porcentagem de investimento no *Valle Central*, 1800-1824

Província	Casas	Terra	Chácaras	Gado	Escravos
<b><i>Cartago</i></b>	66,9%	29%	28,1%	51,3%	79,5%
<b><i>Heredia</i></b>	5,5%	23,7%	20%	19,8%	3,5%
<b><i>San José</i></b>	26,3%	40,3%	49,7%	28,9%	14,2%
<b><i>Alajuela</i></b>	1,3%	7%	2,2%	-	2,8%
<b>Total</b>	100%	100%	100%	100%	100%

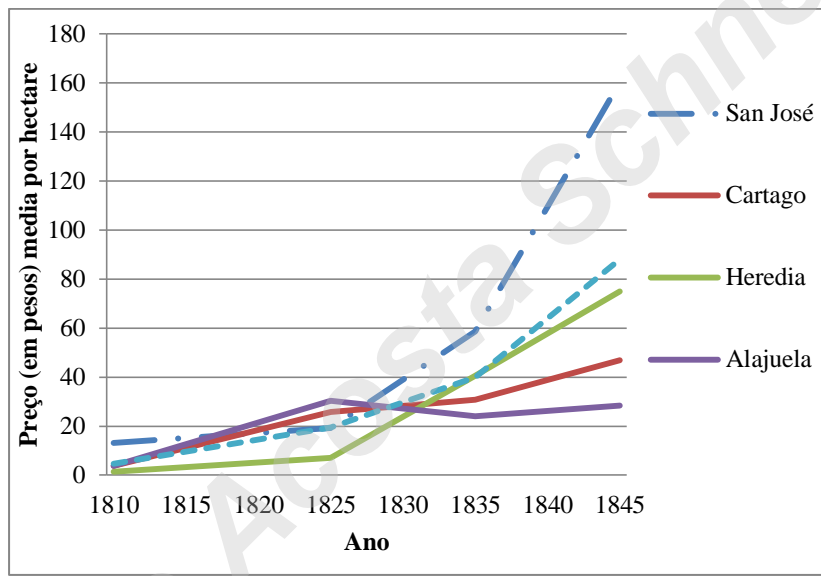
Fonte: MOLINA, 1984.

Segundo Baires (1975), não existe prova consistente de que estes investimentos fundiários não contribuíram para um processo de concentração da propriedade, mas sim é claro que os preços das terras começaram a aumentar depois da independência. O Gráfico 3 apresenta como *San José* apresenta os maiores valores no preço da terra, o que é



um indicador do padrão de macrocefalia e maior desenvolvimento nesta província.

Gráfico 3 - Preço da terra em *San José, Cartago, Heredia e Alajuela*, para o período de 1800-1850



Fonte: BAIRES, 1975.

Com o aumento da população e um contexto econômico na direção das relações capitalistas e o preço da terra aumentando, a difusão das cercas constituiu um avanço tecnológico que permitia aos camponeses delimitar sua agricultura extensiva em terras que ainda não tinham dono (MOLINA, 1991) e, assim, aumentar seus meios de produção. Atualmente, as cercas nos loteamentos fechados e nos projetos verticais também representam uma forma de delimitar e segregar socialmente os diversos grupos sociais no espaço.

Mesmo com os padrões em investimento fundiário e os preços da terra mudando no contexto da privatização do solo, a propriedade privada começou a aparecer no *Valle Central* e sempre conservou o padrão da agricultura de subsistência. A agricultura comercial brindava o que o sistema capitalista requeria: “[...] uma posição servil da massa do povo, sua transformação em trabalhadores de aluguel e a de seus

meios de trabalho em capital.” Essa condição de trabalhadores assalariados já estava crescendo no *Valle Central*. (vide Foto 2). (MARX, 1988, p. 266). Como se mencionou em parágrafos anteriores, o atual costarriquenho mantém seu forte arraigo à terra já que conseguiu conservar o padrão de subsistência paralelo à produção capitalista.

Foto 2 - Camponeses coletores de café



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

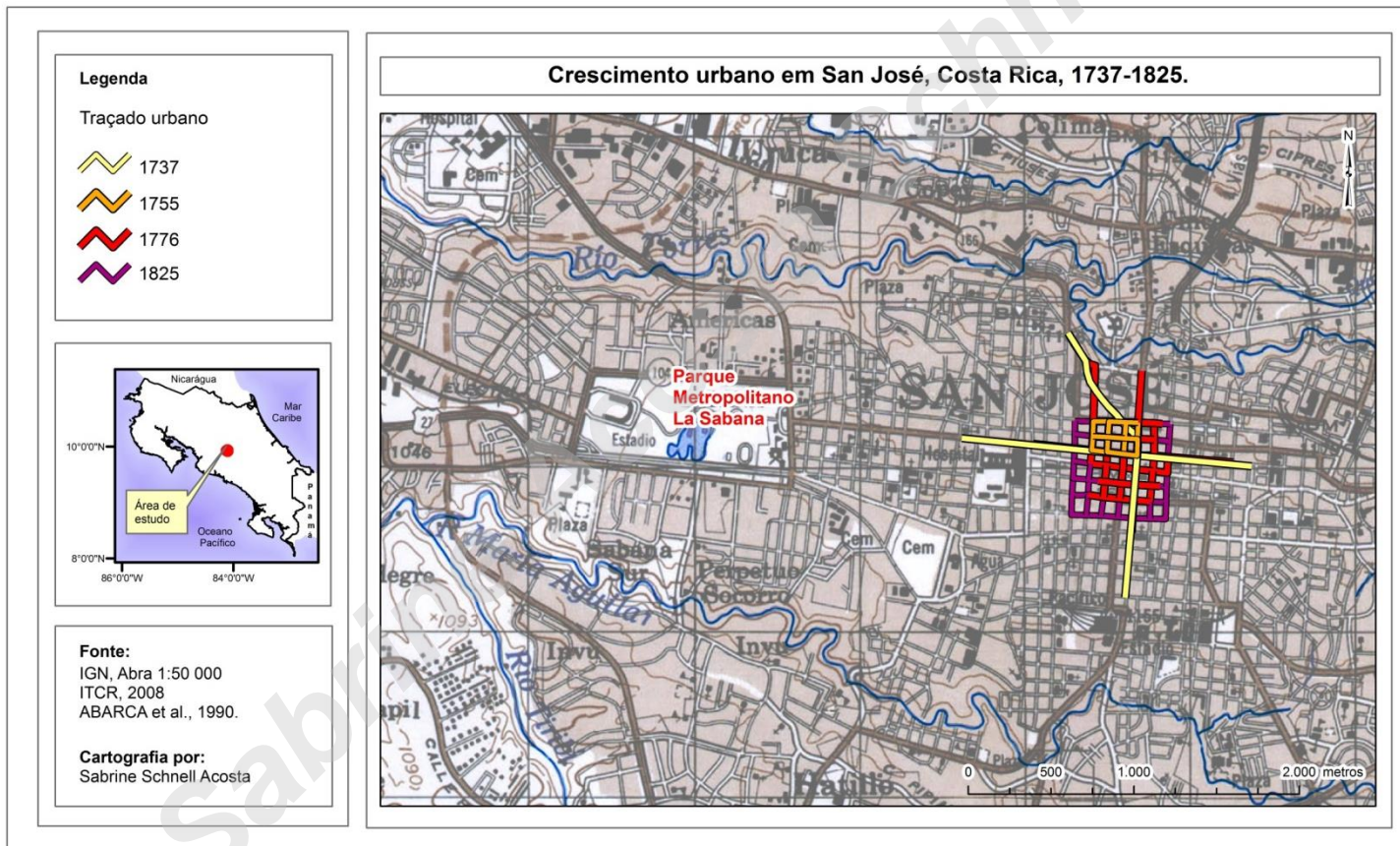
Esses camponeses livres, sem vínculo com os antigos *encomenderos*, não eram completamente livres de deveres. Tinham que pagar altos tributos à Coroa e também aos antigos donos das terras que agora estavam produzindo. No entanto, trabalhavam com mão de obra familiar e frequentemente vendiam seus excedentes a comerciantes locais. Não era uma acumulação primitiva, já que como aponta Vega (1988, p. 163):

*[...] no se produjo en el país, y mucho menos en la región propiamente cafetalera, una acumulación primitiva que despojara masivamente a los antiguos campesinos de sus tierras, proletarizándolos; o como sucedió en otras partes de Centroamérica al difundirse el*

*café, sometiéndolos a métodos despóticos extraeconómicos o pre-capitalistas de extracción de los excedentes.*

No *Valle Central*, a família camponesa podia trabalhar fora da chácara e estes trabalhos permitiram uma divisão do trabalho. Os trabalhos suplementares podiam ser constituídos pelo transporte de mercadorias, venda de força de trabalho, comércio em pequena escala e artesanato. É por isso que “[...] a cada nova divisão do trabalho corresponderá uma nova funcionalização das atividades e dos lugares, com a desfuncionalização de alguns lugares e atividades.” (SANTOS, 2009, p. 125).

Nesse contexto, nas primeiras décadas do século XIX, *San José* foi declarada capital e seu nome passou a ser *Hermosa Población de San José*. Em 1813 obteve o título de *cidade* e já contava com a primeira prefeitura que era a responsável pelas finanças, defesa e salubridade. Depois de vários anos em disputas com a cidade vizinha, *Cartago*, sobre qual das duas teria a categoria de capital, em 27 de maio de 1837 *San José* foi finalmente reconhecida oficialmente como capital da Costa Rica. (BUSTAMANTE, 1996). Com o modo de produção capitalista se desenvolvendo, a rede urbana foi se constituindo, tendendo à formação de grandes núcleos urbanos, espaços de concentração de capital e meios de produção. O Mapa 7 apresenta o desenvolvimento do traçado urbano até os inícios do século XIX.

Mapa 7 - Crescimento urbano em *San José*, Costa Rica, 1737-1825

## 1.5 O HORIZONTE A PARTIR DA INSERÇÃO DO CAFÉ NA ECONOMIA DA PROVÍNCIA

Em 1808 se importaram as primeiras sementes de café da Jamaica, em 1820 se exporta para o Panamá dois quintais de café, em 1832 se exporta para o Chile e em 1843 para a Inglaterra. (MELÉNDEZ, 2003). Esse processo foi toda uma revolução no *Valle Central* onde se abandonaram as práticas de cultivos predominantes na colônia e se orientou a economia para o monocultivo. A exportação de excedentes cafeeiros modificou a agricultura camponesa, a organização social e espacial dos povoados, os vínculos com o mundo exterior e os padrões de posse da terra, principalmente. Essas mudanças na produção vão repercutir na distribuição das propriedades e na produção do espaço urbano.

Considerando que este foi o produto que conseguiu o vínculo com o mercado mundial, aumentando exponencialmente sua produção, cabe lembrar que as características edafoclimáticas necessárias para o cultivo do café condicionaram sua distribuição espacial principalmente no *Valle Central*. Este foi um dos motivos principais da expansão dos primeiros núcleos populacionais, contribuindo ao processo de conurbação que posteriormente contribuiu à identificação de uma área metropolitana. O sucesso de algum outro produto exportador provavelmente poderia ter impulsionado o desenvolvimento urbano em alguma outra localidade do país seguindo outros padrões.

O destino do comerciante foi ascender a capitalista como produtor de café. O camponês se dedicou ao comércio de café, tabaco e víveres. Com essa “polarização do mercado”, segundo Marx (1988) explicava, começou a diferenciação de classes. Brenner (1988) analisou o processo que origina as estruturas de classe em especial as relações de propriedade ou de extração de excedente e especificamente os conflitos de classe que se originam nessas estruturas. Este autor expõe que “[...] *es en función de la propiedad y/o a la relación de extracción del excedente como se definen las clases hegemónicas en una sociedad: por una parte, la(s) clase(s) de los productores directos y, por otra, la(s) clase(s) de los que extraen el excedente o clase dirigente.*” (BRENNER, 1988, p. 23). Assim se corrobora como as mudanças na economia repercutem na definição das classes sociais e sua localização no *Valle Central*.

Nesse contexto, a partir de 1850 o aparecimento de um setor secundário e terciário na cidade de *San José*, “liberou” mão de obra que passou a realizar diversas atividades relacionadas ao setor terciário,

como por exemplo: comércio, setor público, profissionais e técnicos. (VEGA, 1981a,b). Essas são atividades características de um centro urbano e enfatizaram a divisão social do trabalho. Essas novas atividades imprimiram uma “nova fisionomia” na estrutura social e no cenário urbano e iniciaram no *Valle Central* uma diferenciação e estratificação social das quais se destacaram novos estratos rurais e urbanos camponeses e não-camponeses. Esse cenário confirma que o setor agrário impulsionou um processo de transformação estrutural nunca antes visto e cujos rasgos principais estão relacionados aos processos de urbanização e constituição de um mercado interno entre *San José* e as cidades circundantes participantes da agroexportação. Isto se contata com o mencionado por Brenner (1988), ressaltando que essa nova estrutura de classes é definida essencialmente pelas *forças econômicas*.

Este é o panorama que explica porque no *Valle Central* o camponês desfrutou de uma melhor economia, tecnologia e bem-estar ao contrário do que vivenciavam os habitantes do vale adjacente, o *Valle del Guarco*. Esta região foi testemunha de um crescimento demográfico, colonização agrícola e revitalização, que caracterizam a primazia da região até a atualidade. Assim a macrocefalia característica da América Latina começa a se evidenciar na Costa Rica com a cidade de *San José*. As cidades localizadas em outras províncias vão apresentar um atraso no seu crescimento e desenvolvimento econômico e social.

Em conjunto com as novas atividades, os movimentos migratórios e a novas formas de posse da terra começaram a modificar notavelmente a paisagem como resposta às tentativas para se inserir no mercado mundial. Isto se comprova com a ideia de Santos que estabelece que, (2012, p. 73) “[...] a paisagem é a herança de muitos momentos, já passados, o que levou a Lenin a dizer que a grande cidade é uma herança do capitalismo e veio para ficar.” Nesse contexto de surgimento de povoados no *Valle Central*, o território costarriquenho foi testemunha da gênese do capitalismo o qual foi condicionado pela estrutura socioeconômica legada pela colônia e a qual destruiu de maneira simultânea. As famílias e comunidades estavam participando de uma rede de relações mercantis, com uma economia monetária que pouco a pouco se internacionalizava.

Eis aqui a importância de reiterar porque atualmente os costarriquenhos se sentem identificados com a posse de seus próprios terrenos, já que desde o período colonial se acostumou a uma estrutura da propriedade privada com uma economia de subsistência e os atuais

empreendimentos residenciais verticais implicam em uma mudança de padrão residencial sem acesso a terra ou jardins.

A renda do solo passou a ser capitalizada e a propriedade e suas funções produtivas e extrativas foram recondiçionadas em favor do capital estrategicamente localizado nas redes de financiamento e do comércio. Essas mudanças na estrutura da propriedade da terra e das relações de produção se evidenciaram no desenvolvimento urbano enfatizando o crescimento da província *San José* em vantagem às outras seis províncias. Permitiu uma acumulação importante de capital, uma centralização hierarquizada ou verticalizada da economia e da sociedade nesse setor do país. Favoreceu a oligarquia cafeeira cujo núcleo mais poderoso se localizava mercantilmente nos arredores da capital. (VEGA, 1988).

## 1.6 A CONSOLIDAÇÃO DA PRODUÇÃO CAFEIEIRA E SUA REPERCUSSÃO NA EXPANSÃO URBANA NO VALLE CENTRAL

Foi se formando um importante núcleo de pequena burguesia urbana educada dependente das atividades terciárias e que catapultou o desenvolvimento em *San José*. Essa burguesia foi um ator importante na configuração urbana atual e na formação de um Estado após a independência.

A centralização do poder refletir-se-á no cenário urbano de *San José* desde princípios do século XX até a atualidade, já que “a cidade é uma *mediação* entre as mediações” (LEFEBVRE, 2006, p. 46) e vai ser determinada pelas forças produtivas e pelas relações de produção que se originam delas. *San José* começou a exemplificar como a urbanização é uma forma desenvolvida da divisão social do trabalho atuando como agente socializador das condições gerais de produção. (LOJKINE, 1997). Será o lugar a partir do qual a oligarquia cafeeira vai exercer o poder em benefício dos segmentos altos introduzindo uma série de *reformas liberais*, beneficiando o processo global de produção e de circulação do capital.

Nesse contexto, entre os anos 1800 e 1823, se destaca que o crédito foi adquirindo maior importância com as novas necessidades da burguesia agroexportadora e os camponeses que se mercantilizavam. O acesso ao crédito barato estimulou os camponeses e comerciantes para investir na produção agrícola. O camponês começou a abandonar a produção de subsistência e precisava de dinheiro para adquirir os produtos que já não produzia. O dinheiro concentrou-se nas mãos dos

comerciantes provocando uma escassez de moeda e essa carestia favorecia o desenvolvimento do crédito. Nesse contexto, a produção cafeeira foi a atividade que mais crédito absorveu entre 1824 e 1850, segundo Molina (1991). A partir de 1840, o café demonstrou ser uma atividade rentável e os produtores responderam positivamente ante o estímulo. No entanto, o acesso ao crédito não foi igual para toda a população, fato que acontece atualmente e será corroborado no capítulo 4. Esse acesso díspar foi devido à valorização desigual das fazendas o que intensificou a diferenciação entre os camponeses. No último capítulo analisar-se-á como os produtos creditícios continuam sendo voltados para certos setores da sociedade facilitando ou dificultado seu acesso.

No contexto costarricense do século XIX, concordamos com Dobb, já que houve uma:

[...] tendência à diferenciação econômica existente dentro da maioria das coletividades de pequenos produtores. [...] Os fatores principais nessa diferenciação são as diferenças surgidas no correr do tempo na qualidade ou quantidade de terras possuídas e nos instrumentos de cultivo da terra e animais de tiro [...]. (DOBB, 1987, p. 245).

A inserção definitiva do país no mercado mundial ocorreu até 1840. (MOLINA, 1991). O café transformou a disciplina laboral, a tecnologia, a exportação, o uso do solo, o crédito, a paisagem, o nível de vida, criou uma diferenciação social marcada, favoreceu a especulação regional e definitivamente fomentou a expansão urbana de *San José*.

*San José* começou a se destacar como cidade primária. Hall (1976) apresenta a distribuição de fazendas de café no *Valle Central* em 1843 o que permite reforçar a correlação previamente realizada com a distribuição atual das cidades. Essa ideia se comprova segundo Lefebvre (2006, p. 53) ao dizer que: “A cidade se transforma [...] em função das modificações profundas no modo de produção, nas relações “cidade-campo.”

Aprecia-se no Mapa 8 que *San José* é o *locus* para a maioria das fazendas cafeeiras na parte ocidental do *Valle Central* em contraste com Cartago, a primeira capital colonial da província, localizada no *Valle del Guarco*, na parte oriental do *Valle Central*, e que, como analisamos, perdeu protagonismo ao longo do tempo. A manifestação geográfica desse período inicial de acumulação foi a aparição do núcleo cafeeiro



nos arredores dos principais centros povoados do *Valle Central*. O padrão de povoamento foi nucleado dando origem às aldeias e pequenas cidades imersas em um mundo massivamente rural e que pouco a pouco *San José* começou a dominar econômica, política e socialmente.

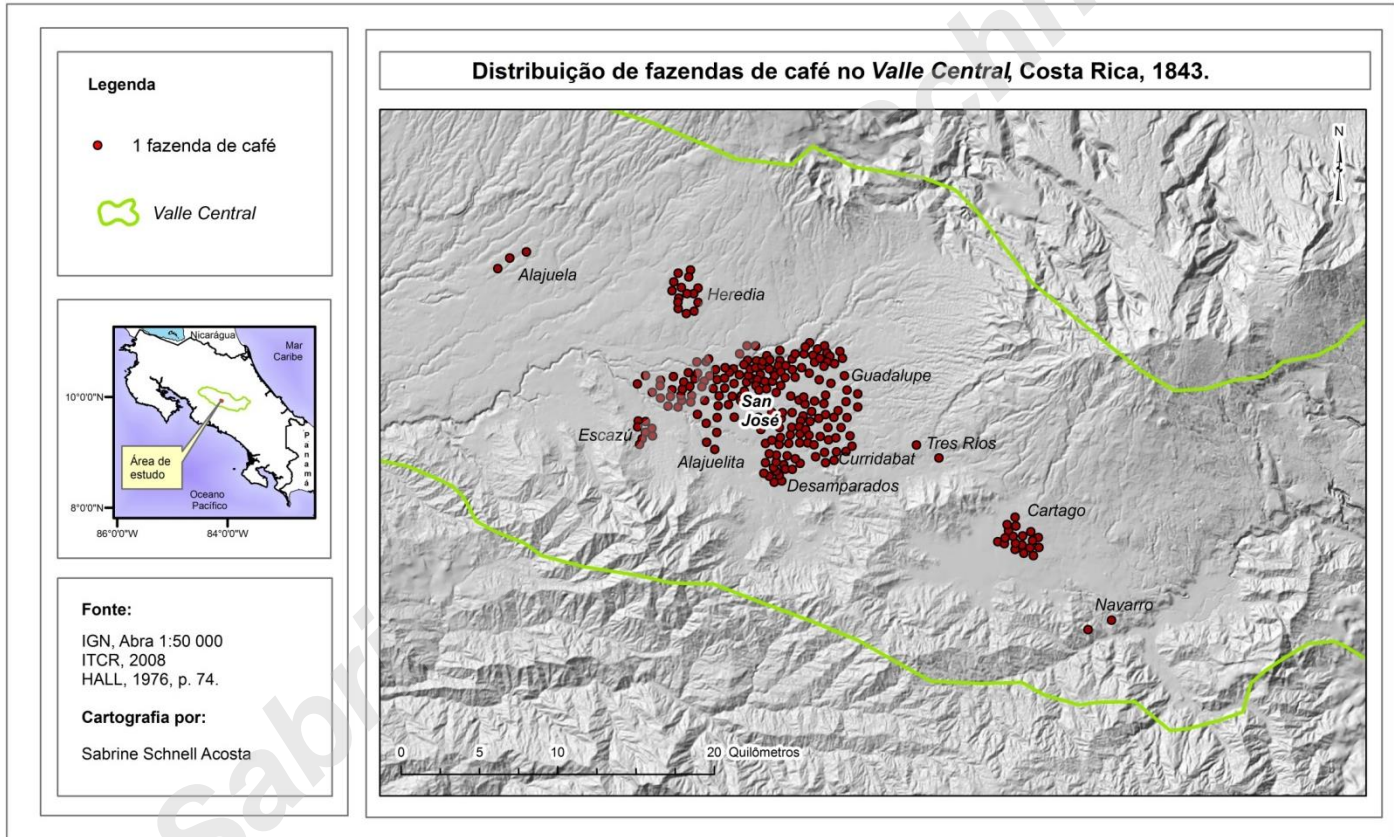
Entre as mudanças observadas, cabe enfatizar que o café contribuiu para privatizar o solo comunal, municipal e baldio devido aos altos custos para preparar um cafezal. Esse processo veio a destruir a cultura comunal das aldeias e, com isso, surgiu um auge privatizador no *Valle Central*, especialmente depois de 1850. Também entre os anos 1864 e 1892 a população do *Valle Central* aumentou de 93.129 para 174.859 habitantes, mostrando uma taxa de crescimento de 2,23 vezes (VEGA, 1981a) e em 1864 *San José* passou a encabeçar uma hierarquia log-normal. (HALL, 1974). O crescimento urbano pode ser observado no Mapa 8.

A relação do país com o mercado mundial explica a dependência que a economia nacional tem com respeito às flutuações dos preços internacionais inclusive corroborada até a atualidade com as tendências do mercado imobiliário. Esse vínculo se observa ainda hoje em dia no mercado imobiliário e como este responde às diferentes crises econômicas. Por exemplo, entre 1848 e 1849 o país sofreu uma crise econômica como consequência da crise que afetou a Europa entre 1847 e 1848. (MOLINA, 1991 e 2011). No capítulo 4 apresentar-se-á como a crise de 2008 também afetou os investimentos no país. Apesar da crise que o país atravessava no século XIX, a cidade de *San José* não parava de mostrar avanços. Em 1867 se macadamizaram<sup>15</sup> algumas ruas da cidade e um ano depois se inaugurou o sistema de telégrafos e o sistema de esgoto. Eram os primeiros indícios de como a classe poderosa procurava elevar a produtividade da cidade facilitando bens de consumo coletivo.

Posterior à crise, a economia do país se vincula concretamente com o mercado internacional e uma das mais claras manifestações desse vínculo foi o empréstimo milionário que o país fez na década de 1870, à Inglaterra, para a construção da ferrovia que vai desde o centro da capital até o Atlântico. (ARRIETA, 1984).

---

<sup>15</sup>*Macadame*: Sistema de calçamento de estradas de rodagem, que consiste numa camada de pedra britada com cerca de 0,30 m de espessura, aglutinada e comprimida. Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2da Edição. Local. Editora Nova Fronteira, 1986.

Mapa 8 - Distribuição das fazendas de café no *Valle Central*, 1843

Construiu-se o *Ferrocarril al Atlántico* (Foto 4), com o que evitou-se o desvio de produtos por Panamá ou cabo *Horn*. Também se agilizou o traslado de mercancias já que o carro de boi complicava e atrasava o transporte (Foto 3), no entanto a substituição deste meio de transporte afetou a fonte de ingressos de muitos camponeses dedicados ao transporte de grãos. Hall (1976, p. 59) descreve o panorama da seguinte maneira:

*[...] a pesar del impuesto que se cobraba sobre el café de exportación, el mantenimiento de la carretera con frecuencia se descuidaba. La superficie no era macadamizada, y en los años en que las lluvias empezaban temprano, había grandes atrasos. Las ruedas estrechas de las carretas, producían surcos profundos en el camino, de tal manera que los viajes no fueron solamente lentos, sino también peligrosos. (HALL, 1976, p. 59).*

Foto 3 - Exportação de café no século XIX. Fazenda Castro, Turrialba



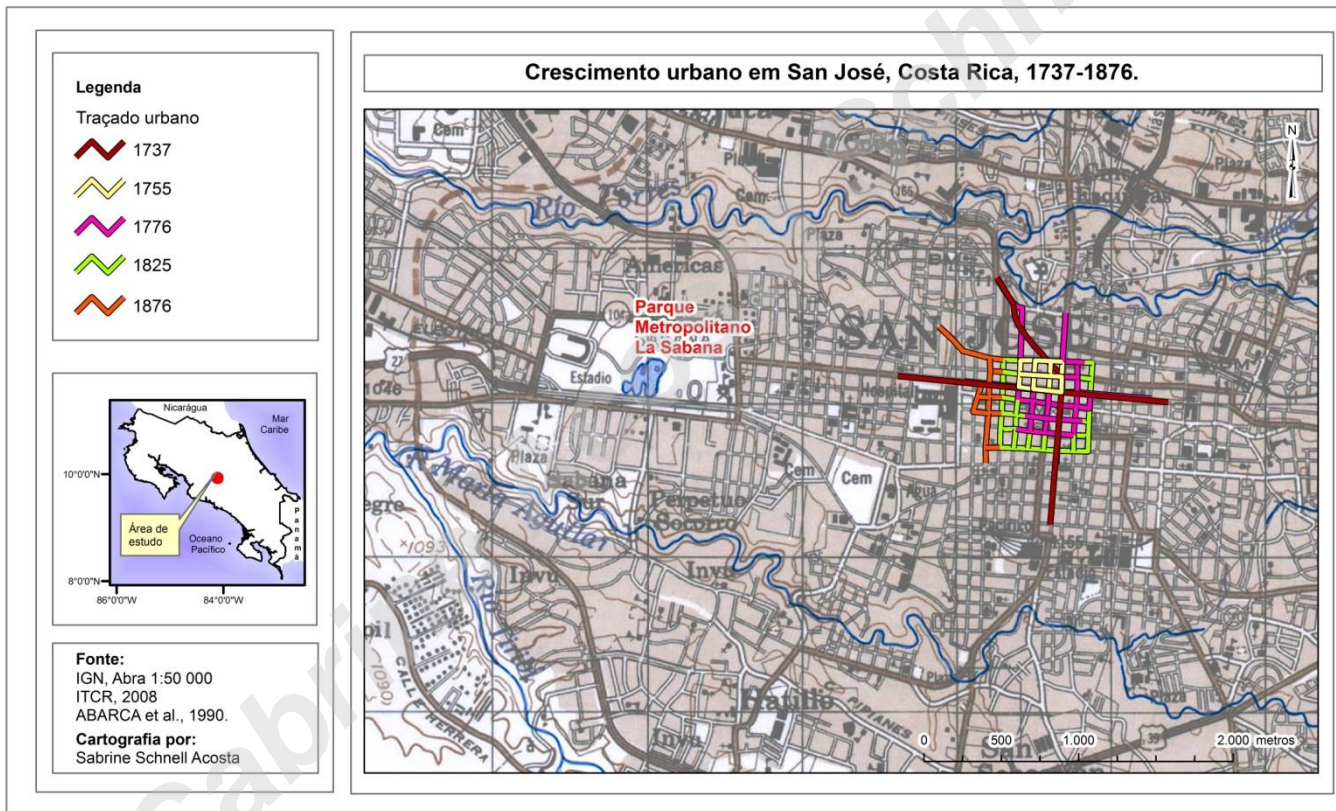
Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Foto 4 - Ferrovia ao Atlântico, *San José*, século XX



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Para este momento histórico, o Mapa 9 apresenta o desenvolvimento do traçado urbano de *San José* seguindo o padrão de quadrícula.

Mapa 9 - Crescimento urbano em *San José*, Costa Rica, 1737-1876

O investimento em transporte para melhorar essas condições precárias de trânsito fez com que o transporte definitivamente fosse um fator impulsor da economia local já que a rede de transporte atingiu novas áreas, facilitando sua inserção na economia de mercado permitindo enviar o café diretamente para a Europa. Quanto menor o tempo de circulação de mercadorias, mais ágil o processo de circulação do capital e menos custos improdutivos seriam despendidos pelos capitalistas.

Em conjunto com os melhoramentos nos meios de transporte, outro aspecto importante a destacar foi a iluminação pública, inaugurada em 1884, por meio de energia elétrica, marcando um momento transcendental no desenvolvimento da cidade. O traçado urbano continuava crescendo e em 1890 *San José* mostrava sinais de macrocefalia, os quais irão se evidenciar mais claramente entre os anos 1927-1950.

Essas transformações estruturais, que vinham aumentando desde a última década do século XIX, estimularam a concentração de atividades terciárias na cidade capital e em outras capitais da província.

## 1.7 O LEGADO DA CIDADE BURGUESA PARA O FUTURO DESENVOLVIMENTO DE *SAN JOSÉ*

No contexto do fim do século XIX, surgiu a oligarquia cafeeira, responsável pelo desenvolvimento de *San José*. A partir do processo de constituição desta classe social, a produção não procurava satisfazer as necessidades da população, mas devido a seu caráter de mercadoria, procurava propiciar o lucro e acumulação. Nesse contexto a cidade de *San José* passou por um processo de modernização urbana entre os anos 1880 e 1930.

A renovação do quadro urbano construído foi a meta prioritária dos governos liberais para criar um símbolo que refletisse o novo poder oligárquico instaurado nas redes da agricultura comercial ao terminar o século XIX no *Valle Central*. Nesse contexto se entende como a cidade “sustenta relações de produção e de propriedade.” (LEFEBVRE, 2006, p. 46). Esse projeto, liderado pela burguesia, foi uma resposta nacional para melhorar a higiene urbana e fomentar uma mudança cultural. O projeto expressou no espaço urbano os valores sociais e morais que promoveram uma nova concepção e organização espacial da cidade. O projeto desenvolveu-se no contexto de uma economia agroexportadora cafeeira, quando a Costa Rica se inseriu no mercado capitalista internacional, mas sem um processo de industrialização nem de

crescimento urbano acentuado como em outras capitais latino-americanas. Gestaram-se mudanças transcendentais na organização e nos serviços públicos que eram essenciais para o desenvolvimento e crescimento da cidade. Ao mesmo tempo esse progresso começou a apresentar diferenças na distribuição dos meios de consumo coletivo evidenciando já uma segregação urbana no século XX.

A burguesia *josefina* corroborava o exposto por Gottdiener (1997, p. 28): “[...] o planejamento urbano em toda sociedade é uma fachada para o poder.” Gottdiener (1997) faz uma análise da perspectiva de Lefebvre sobre a produção do espaço e explica que “[...] a organização espacial, portanto, representa hierarquia de poder. O *design* espacial é um instrumento político de controle social que o Estado usa para promover seus interesses administrativos.” (GOTTDIENER, 1997, p. 130) e, no caso de *San José*, a burguesia cafeeira encabeçou esse poder. Possivelmente o novo design das *torres* residenciais vem a imprimir um novo jogo de poderes no processo de metropolização em *San José*.

Esse ponto da evolução da incipiente república evidencia que o Estado é confrontado com interesses. Ele sintetiza, filtra, canaliza, suprime e desvia essas exigências, de tal modo que no final o interesse de classe da burguesia se torne efetivo. (HIRSCH, 1977 apud PEREIRA, 1992).

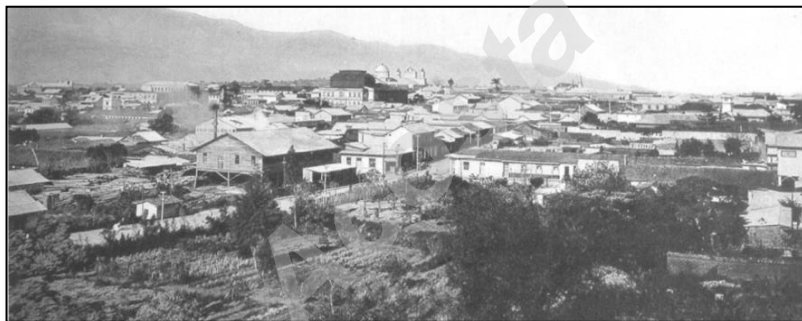
De acordo com Henri Lefebvre (1995) e Mark Gottdiener (1997) o espaço social é um produto social e *San José* foi produto da intervenção da oligarquia cafeeira na cidade. Nessa produção do espaço urbano “[...] intervêm ativamente, voluntariamente, classes ou frações de classes dirigentes, que possuem o capital (os meios de produção) e que geram não apenas o emprego econômico do capital e os investimentos produtivos, como também a sociedade inteira.” (LEFEBVRE, 2006, p. 14). Nesse contexto podemos afirmar que o espaço é produto material de uma dada formação social que constantemente se adapta aos câmbios históricos. O espaço se determinou pelas mudanças nas forças produtivas e nas relações de produção que foram analisadas ao longo deste capítulo.

A cidade de *San José* foi o cenário urbano onde o processo de mudança foi a expressão material da reorganização do espaço social. O objetivo das elites governantes foi promover a centralização do poder criando um modelo de nação que estivesse ao serviço dos interesses da oligarquia. Isso comprova a ideia exposta por Gottdiener (1997, p. 32), que as “[...] ações de grupos sociais estão envolvidas na produção de espaço [...]” o qual significa que, para o caso costarricense, esse será o

começo da dualidade urbana que vai apresentar uma cidade burguesa e uma cidade carente. (vide Foto 5, 6 e 7).

Podemos retomar também o exposto por Milton Santos, que afirmava que, “[...] o centro de uma cidade é, pois, o teatro dessa luta de tendências. Sua síntese se manifesta pela criação de uma paisagem. [...] A paisagem é, então, o resultado de uma combinação de elementos cuja dosagem supõe certo ritmo de evolução e certo dinamismo.” (SANTOS, 2010, p.50). (vide Foto 5). Essa “combinação de elementos” criadores da paisagem explica como as *“nuevas contradicciones sociales determinan nuevas formas de conflicto y también nuevos modos de creación colectiva de la vida cotidiana.”* (CASTELLS, 1980, p. 112).

Foto 5 - Vista geral de San José, 1910



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Essa dualidade de modos de vida cotidiana é característica das cidades, já que nas palavras de Lefebvre (2006), a cidade “[...] tem uma dimensão *paradigmática*; implica e mostra oposições, a parte interna e a parte externa, o centro e a periferia, o integrado à sociedade urbana e o não integrado.” (LEFEBVRE, 2006, p. 65).

Essa dualidade se observa nos relatos legados pelos viajantes europeus que nos oferecem uma visão detalhada da cidade burguesa e a cidade invisível, nesse momento histórico:

*[...] la mayor parte de las casas de San José son de un solo piso y cubiertas por techos planos provistos de tablas pesadas. Por esto parece la ciudad insignificante aun vista de cerca[...]El pavimento de la calle, hecho de pequeñas piedras redondas...es horroroso, las aceras laterales para*



*los pedestres son irregulares y frecuentemente sólo de medio metro a dos metros de ancho. [...]Muy rara vez se limpian las calles, y tientos de vidrio, papel, animales, muertos, etc., se arrojan sencillamente a la calle. Las calles están hechas en líneas rectas paralelas y cortadas por otras en ángulos rectos. Un bloque de casa (cuadra) es igual a otro en tamaño. Las calles con pocas excepciones, no tienen ningún nombre ni las casas número [...].” (POLAKOWSKY, 1940, p. 623-629 apud BUSTAMANTE, 1996, p. 106).*

As regiões mais afastadas do centro da cidade de *San José* apresentavam situações mais precárias (Foto 6) como evidenciam as duas caras da modernização:

Foto 6 - Vida simples do camponês costarricense em 1890



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Em contraposição com a descrição da simplicidade da cidade, os viajantes também mostram a outra cara da cidade:

*[...] tampoco faltan las suntuosas habitaciones de particulares, pero la mayor parte de éstas son de*

*extranjeros. De los edificios públicos son, según el concepto centroamericano, de considerarse como magníficos y muy hermosos, la Catedral, el Palacio del Presidente y el Palacio Municipal.* (POLAKOWSKY, 1940, p. 623-629 apud BUSTAMANTE, 1996, p. 106).

Esses detalhes da descrição das “*suntuosas habitaciones*” pertencentes à elite podem ser apreciados na Foto 7. Muitas dessas casas tinham mais de um andar, o que representou os inícios da tentativa de verticalizar a moradia em um país sismicamente ativo e sem conhecimentos de engenharia antissísmica.

Foto 7 - Residências da classe alta na Costa Rica  
Residência do Dr. E. Pinto. *Paseo Colón, San José*  
Conhecida como “*La casa de los Leones*”. Localizada frente ao *Hospital de Niños*.

Atualmente demolida para construir um estacionamento público



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Essas mudanças urbanas de fim de século vão exemplificar como as formações sociais mantêm uma relação bidirecional com a superestrutura política, ideológica e cultural imposta pela oligarquia.

Dessa maneira se concorda com a ideia de Milton Santos (1977), o qual expõe que as formações sociais escrevem a história no espaço e a evolução desta formação vai estar condicionada pela organização do espaço. Se a cidade é considerada como a *obra* de certos *agentes* históricos e sociais, isso leva a distinguir a ação e o resultado, o grupo (ou os grupos) e seu *produto*. (LEFEBVRE, 2006). A cidade foi produto da importação de todos esses símbolos europeus que desenharam a paisagem. (vide Fotos 8 e 9).

A cidade foi  *europeizada*  quanto a arquitetura, estilo de vida, roupas, comidas e entretenimento, corroborando assim, mais uma vez, uma relação entre as diferentes escalas nacional e internacional. Isso foi uma  *reinvenção cultural*  nas palavras de Quesada (2011). A cidade adota uma nova  *língua* , própria dessas influências europeizadas. Segundo Lefebvre (2006), a cidade comunica “as particularidades próprias a tal cidade e que são expressas nas conversas, nos gestos, nas roupas, nas palavras e nos empregos das palavras pelos habitantes.” (LEFEBVRE, 2006, p. 64).

Foto 8 - Vestígios atuais do processo de europeização do século XX em *San José*

Foto 8b:  
Prédios de  
Comércio nos  
arredores da  
*Avenida Segunda*,  
2013.



Foto 8a: Teatro Nacional, 2013.



Foto 8c: Prédios de Comércio e o prédio ‘*Correos de Costa Rica*’, 2013.



Fonte: Acervo do autor, 2013.

As últimas décadas do século XIX foram testemunhas de muitos avanços caracterizados por esse matiz de imitação londrina e parisiense. O processo de europeização característico da Costa Rica transformou o rosto dos parques, passeios, teatros, edifícios públicos, bairros, os quais começaram a substituir a herança colonial (vide Foto 9). Dessa maneira se pode afirmar que “[...] a cidade é obra, a ser associada mais com a obra de arte do que com o simples produto material. Se há uma produção da cidade, e das relações sociais na cidade, é uma produção e reprodução de seres humanos por seres humanos, mais do que uma produção de objetos.” (LEFEBVRE, 2006, p. 47).

Esse estilo europeu burguês definitivamente tinha cativado cada canto da cidade demonstrando como a “[...] evolução urbana amalgama uma série de dados combinados, cujas causas são tanto nacionais como internacionais [...]” (SANTOS, 2009, p.44). Atualmente, o investimento internacional também está evidenciando novos padrões que estão sendo incorporados aos novos conceitos de moradia verticalizada e nos condomínios horizontais. Os acabamentos, os materiais, os símbolos de poder, por exemplo, são estilos que são importados e combinados para caracterizar essa evolução urbana na atualidade.

Foto 9 - Exemplo de europeização na arquitetura

Foto 9a: *Ferretería Macaya. San José.*

Entre *Avenidas Central e Primera* e a *Calle Central*, 1880.



Foto 9b: Teatro *Melico Salazar*, 2013



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008; AUTOR, 2013.

Essa época de prosperidade, no contexto da formação da república, foi testemunha da chegada do bonde na cidade (Foto 10) e uma ampla rede de esgoto.

Foto 10 - Bonde em *San José*, século XIX

Foto 10a: *Avenida Central*

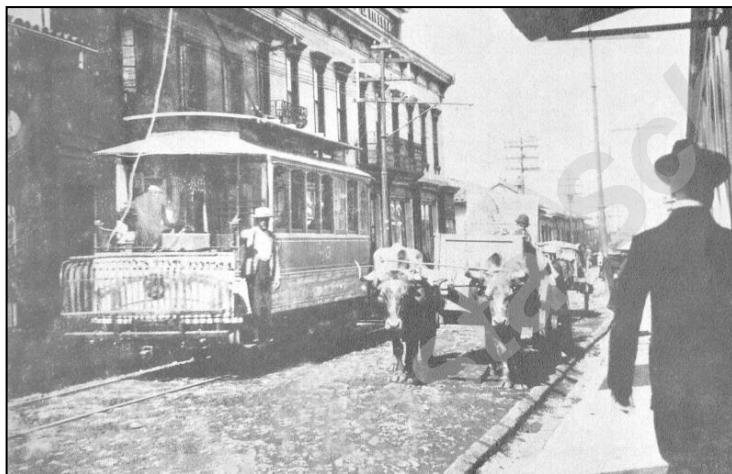


Foto 10b: *Paseo Colón*, década de 1920.



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

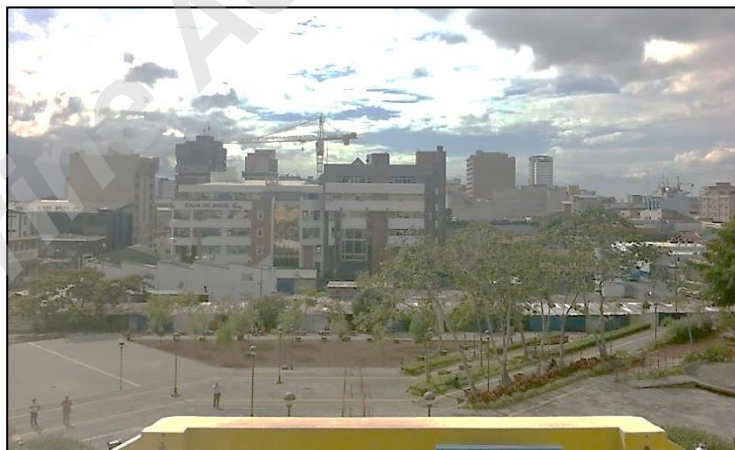
Nas palavras de Quesada (2011), no final do século XIX, entrando no século XX, a cidade *San José* já parecia uma “*pequena Paris em miniatura*”. (vide Foto 11).

Foto 11 - Comparação de *San José* no século XIX e no século XXI

Foto 11a: Avenida 4º, Este-Oeste, *San José*, 1987.



Foto 11b: Verticalização na Avenida 2º, Este-Oeste, *San José*, 2012.



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Nos inícios do século XX, a cidade já contava com *Museo Nacional*, *Liceo de Costa Rica*, *Caja Costarricense de Seguro Social*,

*Banco de Costa Rica, Estación del Ferrocarril, Parque Nacional*, entre outros projetos do Estado. (vide Foto 12). Nesse processo, cabe destacar que a construção de escolas resultou ser um importante fator concentrador urbano que revela a formação dos bairros e aglomerações circundantes (BUSTAMANTE, 1996) e leva a compreender a gênese das cidades no *Valle Central*.

Sabrina Acosta Schnell



Foto 12 - Alguns serviços e prédios em *San José*, final século XIX e inícios do século XX

Foto 12a: *Liceo de San José*

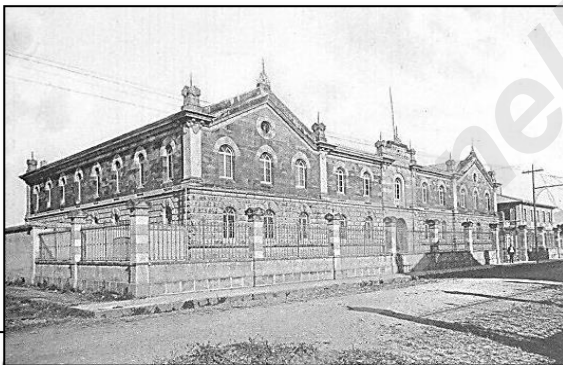


Foto 12b:  
*Parque Nacional*

Foto 12c:  
*Biblioteca Nacional*



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

## 1.8 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 1

Neste capítulo 1 se analisou o contexto histórico geográfico no qual se desenvolveu a atual cidade capital *San José*. Através de uma perspectiva marxista se corroborou que a disposição dos assentamentos indígenas e coloniais foi o que imprimiu as bases para a realidade urbana atual. O referencial teórico também contribuiu para analisar através de outra perspectiva, como a transição para o capitalismo e todas as mudanças implicadas no novo modo de produção que influenciaram o desenvolvimento urbano no Valle Central. Se concluiu como a formação social na época repercutiu na distribuição e hierarquização da propriedade fundiária, base e cenário dos processos de urbanização e nos padrões de produção do espaço urbano, especificamente, no século XX.

O desenvolvimento histórico geográfico da Costa Rica foi diferenciado e muito específico do resto dos países da América Central e da América Latina. A especificidade foi o eixo central do presente capítulo para demonstrar como a combinação de fatores sociais, econômicos, políticos e físicos interagiu para explicar a atual composição e funcionamento da cidade e da sociedade, as quais são um resultado não passivo da “globalidade social”. Por exemplo, a macrocefalia caracterizou claramente o desenvolvimento de *San José* igual ao de outros países do continente, no entanto se destacou o papel importante do café nas diversas articulações intercalares, o que diferenciou o desenvolvimento do país em relação a outros casos latino-americanos. Comprovou-se como a simbiose entre o camponês e o capitalista afetou a divisão da propriedade privada e repercutiu eventualmente na produção do espaço urbano.

Essa especificidade histórica e geográfica introduz a explicação, no capítulo 2, sobre a urbanização no modo de produção capitalista e as características da localização, função e composição dos conglomerados urbanos que hoje passaram a ser parte da chamada *Gran Área Metropolitana*.

Neste capítulo também se comprovou como depois da independência a dinâmica do crescimento urbano foi reorientada devido a outros fatores que surgiram da concretização do novo modo de produção que respondia e dependia diretamente das ações e reações do mercado mundial. Esses fatores tiveram consequências nos padrões e costumes de posse da terra. Surgiu a propriedade privada e as cercas foram um fator importante na delimitação e produção do espaço. As relações sociais e econômicas começaram a direcionar o

desenvolvimento da cidade. O processo de *europização* importou fatores que propiciaram mudanças nas roupas, comidas, tecnologias e outros e exemplificou, em diversas escalas de análise, as relações entre o local e o global.

A existência de um Estado nacional também influenciou o desenvolvimento urbano intervindo na distribuição espacial e na direção do desenvolvimento urbano e conseqüentemente do traçado urbano. O papel do governo se destacou como importante inclusive desde o período colonial, para enfatizar como posteriormente o Estado continuará exercendo uma influência primordial seguindo uma lógica capitalista e, ao mesmo tempo, contraditoriamente, procurando servir às classes sociais.

A seguir, analisar-se-á como os eventos históricos e os fatores geográficos continuam modelando as cidades do século XX para contextualizar o auge no processo de verticalização atual. Analisar-se-á a urbanização no modo de produção capitalista e a cidade como produto da socialização do espaço e das condições gerais de produção no caso costarricense. Nesse contexto, discutir-se-á a validade da definição de uma *Gran Área Metropolitana* e o processo de metropolização vigente.

## CAPÍTULO 2

### 2. PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E METROPOLIZAÇÃO EM SAN JOSÉ

Este capítulo apresenta uma análise do papel do Estado e a urbanização no contexto do modo de produção capitalista no século XX e XXI. Posteriormente se considera o processo de fragmentação fundiária que caracterizou o início do processo de urbanização no *Valle Central*, as principais etapas do processo de metropolização e sua institucionalização para assim contextualizar as tendências atuais do auge do processo de verticalização residencial nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. Como Souza (1994, p. 243) aponta, “[...] o estudo da metropolização, aliado ao da verticalização, constitui um interessante elemento desse processo de reflexão”.

#### 2.1 URBANIZAÇÃO NO MODO DE PRODUÇÃO CAPITALISTA

A localização central de *San José* facilitou a concentração e cooperação entre capitais aumentando sua produtividade, já que a cidade tende a reunir consumidores facilitando sua reprodução coletiva. A concentração espacial abre campo para as atividades especializadas que sustentam a acumulação. (JARAMILLO, 1984; PEREIRA, 1992). *San José* foi o cenário da especialização em atividades secundárias e terciárias especificamente a partir do século XX, as quais impulsionaram o processo de urbanização em conjunto com outros fatores que serão analisados no presente capítulo.

Para entender a relação entre urbanização e acumulação capitalista, adotar-se-á a proposta seguida por Marx e Lojkin, que analisam a cidade como uma variável dependente. Lojkin (1997, p. 41) afirma que a “[...] urbanização, como forma desenvolvida da divisão social do trabalho, é um dos determinantes fundamentais do Estado [...]” já que o desenvolvimento da urbanização cria as condições necessárias para a reprodução global das formações capitalistas e *San José* foi o cenário onde ocorreu essa reprodução.

A seguir, analisar-se-ão as condições gerais de produção e a relação com o espaço.

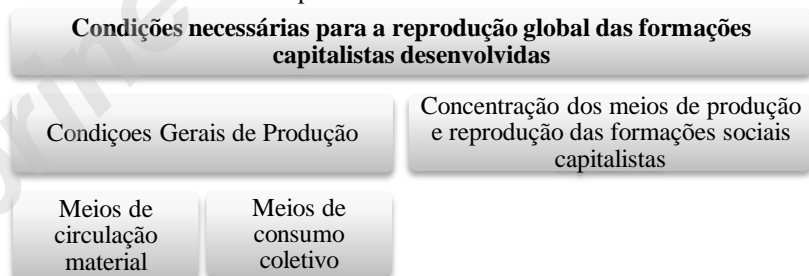
### 2.1.1 A cidade como produto da socialização das Condições Gerais de Produção

Para analisar a cidade como produto da socialização das condições gerais de produção, cabe destacar que Marx demonstrou que “o modo de produção capitalista é obrigado a *revolucionar* incessantemente seus meios de produção<sup>16</sup> para aumentar parte do trabalho excedente em relação ao trabalho necessário.” (LOJKINE, 1997, p. 144). Dessa maneira se entende que o aumento da produtividade é imprescindível para o desenvolvimento da acumulação capitalista.

Marx (apud LOJKINE, 1997) afirma que essa análise não se limita ao trabalho no escritório ou mesmo na unidade de produção. O conceito de *socialização* das forças produtivas se estende de fato ao conjunto da reprodução do capital social. Dessa maneira, abrange a divisão técnica do trabalho na empresa e a divisão do trabalho no conjunto de uma sociedade. Assim, Marx é levado a desenvolver o conceito de *condições gerais de produção*<sup>17</sup> para definir a relação entre o processo imediato de produção, a unidade de produção e o processo global de produção e de circulação do capital.

Lojkine (1997) contextualiza as condições gerais de produção como se apresenta no Esquema 1.

Esquema 1 - Condições necessárias para a reprodução global das formações capitalistas desenvolvidas



Fonte: LOJKINE, 1997.

<sup>16</sup> Entende-se por meios de produção o conjunto de meios de trabalho e de objetos de trabalho e tudo aquilo que faz parte do processo de transformação das matérias primas ou a natureza em si.

<sup>17</sup> Entende-se por condições gerais de produção as que articulam o consumo coletivo e a circulação material ao processo de produção e circulação do capital.

Por um lado estão os meios de consumo coletivo que se juntam aos meios de circulação material e por outro lado está a concentração espacial dos meios de produção e de reprodução das formas sociais capitalistas.

De acordo com Pereira (1992), as condições gerais de produção são aquelas condições necessárias a cada capital para sua viabilização. Por exemplo, o capital individual precisa não só da unidade fabril, mas também dos meios de circulação, dos meios de estocagem, de condições para que sua força de trabalho se reproduza (moradia, assistência hospitalar, educação, lazer etc.). Dessa maneira, a cidade atua como agente socializador das condições gerais de produção. (PEREIRA, 1992). Como se analisou no capítulo anterior, *San José*, como cidade primária no século XX, no contexto da reforma liberal, começou a reproduzir essas condições gerais de produção como parte do projeto da burguesia cafeeira no poder.

O conceito de condições gerais de produção, que, segundo Marx, abrange os meios de circulação material, foi ampliado por Lojkin (1997), agregando os meios de consumo coletivo (vide Esquema 2). Estes vão incluir outras condições necessárias para a reprodução global das formações capitalistas desenvolvidas. (PEREIRA, 1992).

Os meios de circulação material são também chamados condições gerais diretas de produção, já que Marx (2011) demonstrou que o transporte e a estocagem de mercadorias implicavam trabalho dispendido e, por conseguinte, aumentava o valor de uso ao produto. Tanto o transporte como a estocagem não modificam o produto, mas implicam uma transição de uma forma de valor para outra. No caso da estocagem,

[...] o valor das mercadorias só é conservado ou aumentado porque o valor-de-uso, o próprio produto, é colocado em determinadas condições materiais que exigem dispêndio de capital e é submetido a operações em que trabalho adicional atua sobre os valores-de-uso. (MARX, 2011c, p. 156).

Dessa maneira, se entende que o transporte e a estocagem são atividades que implicam uma transformação do valor e que também são duas atividades que contribuem ao prolongamento do processo de produção, mas que são indispensáveis para o sistema de produção. No caso costarricense, se evidenciou como o transporte inicialmente, no

século XIX, foi um obstáculo para agilizar a circulação do capital, no entanto, no decorrer do século XX, com a introdução das ferrovias, se facilitou o acesso entre o *Valle Central* e os litorais agilizando o processo de circulação do capital no país.

Os meios de consumo coletivo são “[...] *una serie de valores de uso que por algunas de sus características, son difíciles de suministrar por el capital individual y, sin embargo, son indispensables para la acumulación de capital en general.*” (JARAMILLO, 1984, p. 1). Entre esses meios de consumo coletivo podemos assinalar “[...] *los servicios públicos, la vialidad y los espacios colectivos, los servicios de salud, de educación y la vivienda para sectores populares, etc.*” (JARAMILLO, 1984, p. 1). Essas são atividades improdutivas (improdutivas de mais-valia) mesmo que sejam necessárias para a própria produção material como meio de formação ampliada das forças produtivas humanas. Como se analisou previamente, na Costa Rica as reformas liberais foram norteadas principalmente para ampliar a distribuição dos meios de consumo coletivo desde o final do século XIX e princípios do século XX.

### **2.1.2 A cidade como produto da socialização do espaço**

Segundo Pereira (1992), a cidade não pode ser definida sem referência às condições gerais de produção e também é necessário determinar o vínculo desses diferentes modos de socialização do consumo e da circulação com o espaço.

Com a cooperação se aumenta a produtividade, em outras palavras, socializando o espaço se incrementa a produtividade. Com o desenvolvimento do modo de produção capitalista, se intensifica a interdependência entre os capitalistas (divisão social do trabalho) e assim o processo de cooperação transcende o âmbito do capital particular e acontece no nível de sociedade, principalmente através dos agentes de produção. (PEREIRA, 1992). Isso se corrobora segundo Jaramillo (1984, p. 129):

*La competencia entre los capitales individuales por apropiarse de una porción mayor del trabajo social, y la búsqueda del capital en su conjunto por disminuir en la producción la proporción del trabajo necesario y de esta manera ampliar la plusvalía que se extrae a los trabajadores directos, impone una dinámica con la cual se*

*persigue multiplicar la productividad del trabajo. El medio privilegiado para alcanzar este objetivo es el de la coordinación cada vez más compleja de los distintos trabajadores, quienes al entrar a formar parte de una unidad colectiva, amplían la efectividad de su potencialidad productiva.*

Para exemplificar essas ideias no caso costarrriquenho, podemos afirmar que *San José* foi o *locus* da concentração da atividade cafeeira o qual contribuiu com a cooperação e interdependência entre os produtores e trabalhadores relacionados com a produção, manipulação e distribuição (transporte) do café, mantendo o modo de produção de subsistência paralelo ao capitalista.

A cidade capitalista, neste caso a incipiente *San José*, se caracteriza pela concentração da população, dos instrumentos de produção, do capital e dos meios de produção, mas essa distribuição não acontece de forma planejada como na unidade fabril. (PEREIRA, 1992). Essa ocupação do espaço urbano, que exige a intervenção do Estado, e o crescimento descontrolado da *Gran Área Metropolitana*, respondem à existência de um poder público, leis urbanísticas e lacunas no quadro legal. No entanto, cabe destacar que, como aponta Lojkine (1997), embora na unidade fabril o proprietário decida a localização dos instrumentos de produção, do capital e dos meios de produção, na cidade existe uma relação com os proprietários da terra e com os especuladores que influem na ocupação do espaço urbano.

Pereira (1992) conclui que podemos fazer uma analogia entre a organização que o capitalista faz no nível de fábrica e que o Estado faz no nível de formação social, evidenciando um vínculo entre o aumento da produtividade e o planejamento urbano e a importância do Estado na gestão do espaço urbano. Como foi mencionado, acrescentamos também o papel importante dos donos da terra e dos especuladores, que são atores importantes e influem também no uso do solo urbano, decidindo quando e por quanto se vende um terreno e provavelmente o uso para o qual estaria sendo promovido. No decorrer do presente capítulo, também analisar-se-ão o papel do Estado e a institucionalização do planejamento urbano no país.

Um aspecto da relação entre urbanização e a acumulação capitalista reside em que a aglomeração urbana é determinada “[...] pela tendência constante do capitalismo a diminuir o tempo de produção e o tempo de circulação do capital.” (Lojkine, 1997, p. 174). Nas palavras de Lojkine:



A cidade aparece assim como efeito direto da necessidade de economizar as falsas despesas de produção, as despesas de circulação e as despesas de consumo a fim de acelerar a velocidade de rotação do capital e, por tanto, de aumentar o período em que o capital é valorizado. (LOJKINE, 1997, p. 175).

O traçado urbano e as rotas de transportes que atualmente vemos na paisagem costarrriquenha, são a resposta às necessidades capitalistas que surgiram desde o período colonial e posteriormente com a concretização do modo de produção capitalista posterior à independência nos séculos XIX e XX. A logística, aplicada para satisfazer as necessidades de transportar os produtos de maneira rápida e eficiente desde o ponto central do país até os portos de exportação, desenhou a direção dos eixos de desenvolvimento que atualmente caracterizam a rede urbana da Costa Rica.

No entanto, o desenvolvimento urbano também sofre de seleções ou *freagens*, segundo Lojkine (1997). Por exemplo, a cooperação entre os diferentes agentes de produção no espaço urbano é contrariada pelas leis da concorrência capitalista, e também pela renda fundiária urbana que fragmenta o espaço urbano em porções independentes umas das outras (propriedades privadas dos proprietários fundiários). (LOJKINE, 1997).

A produção capitalista vai contribuir com a aglomeração populacional no *Valle Central*, mas vai se encontrar com limitantes (LOJKINE, 1997), como por exemplo:

- 1) O financiamento;
- 2) A divisão social do trabalho e, por conseguinte, a concorrência entre os diferentes agentes que ocupam ou transformam o espaço urbano segundo suas lógicas e agendas;
- 3) O limite que impõe a mesma propriedade privada.
- 4) Provavelmente as lacunas no quadro legal costarrriquenho.

No caso do financiamento, existe uma diferença na rentabilidade das diferentes despesas urbanas, segundo Lojkine (1997), já que: “[...] enquanto os meios de circulação material (meios de comunicação) e

social (bancos, créditos...) são condições necessárias da reprodução do capital, os meios de consumo coletivo só intervêm no nível da reprodução da força de trabalho.” (LOJKINE, 1997, p. 183). As despesas de consumo são despesas sem retorno que não permitem uma redução do tempo de circulação nem do tempo de produção. Dessa maneira, Lojkine (1997, p. 183) afirma que estas despesas são para o capital “[...] despesas supérfluas que devem ser oprimidas ao máximo”.

Com essa análise se explica a divisão que existe entre as condições gerais de produção diretamente necessárias à reprodução do capital e as que não são nem necessárias nem rentáveis, ou seja, os meios de consumo coletivo. Nas palavras de Lojkine (1997), existe uma hierarquização e seleção em função de sua necessidade para a reprodução do capital.

No que se refere aos limites entre diferentes agentes que ocupam o espaço urbano, se evidencia na Costa Rica que as empresas têm critérios contraditórios de localização em relação às necessidades tecnológicas e sociais de um verdadeiro planejamento territorial. Como se analisará no decorrer deste capítulo, existem fatores de atração como, por exemplo, a fácil comunicação, equipamentos e serviços, isenção de impostos e demais infraestruturas urbanas atraentes. Dessa maneira, a urbanização é orientada segundo as necessidades da acumulação capitalista.

Assim, surgem na Costa Rica espaços caracterizados por subdesenvolvimento, a partir da segunda metade do século XX, quando o processo de urbanização enfatiza a diferenciação urbana rural e atua como cenário dessa dinâmica capitalista no seu desenvolvimento histórico. Os espaços densamente congestionados (*cantón*<sup>18</sup> *San José*) contrastam com aqueles que têm menos meios de circulação material e meios de consumo coletivo (*cantones* fronteiriços ao norte do país como *Upala* e *Los Chiles* que atualmente apresentam uma grande diferença em comparação ao centro político-administrativo).

Quanto ao papel da renda fundiária no planejamento urbano, Lojkine (1997) enfatiza o papel negativo dos proprietários fundiários. Marx (apud LOJKINE, 1997, p. 185) reduz o valor de uso do solo a duas funções:

- 1) De instrumento de produção (minas, quedas d'água, terreno agrícola);

---

<sup>18</sup> Divisão administrativa. Costa Rica se divide administrativamente em 7 *provincias*, 81 *cantones* e 473 distritos.

- 2) De simples suporte passivo de meios de produção (usina), de circulação (armazém, bancos) ou de consumo (moradia, etc.).

Lojkine (1997) acrescenta um terceiro valor de uso do solo que está relacionado à “capacidade de *aglomerar*, logo de *combinar socialmente* meios de produção e meios de reprodução de uma formação social.” (LOJKINE, 1997, p. 186).

A apropriação privada do solo vai trazer como consequência a *fragmentação* desse valor de uso, o que passa a ser um obstáculo no interior do meio de produção capitalista. (LOJKINE, 1997). A principal manifestação espacial reside na *segregação* que é produzida pela diferença de preços no solo. Esses preços são controlados pela nova divisão social e espacial do trabalho que é marcada pela apropriação privada dos meios de consumo coletivos concentrados nos grandes centros urbanos (telecomunicações, meios de informação, etc.). (LOJKINE, 1997). Essa segregação começa, em *San José*, de maneira evidente desde o século XX entre as regiões urbanas e rurais e, nas últimas décadas do século XX, entre os bairros do norte e sul da cidade. Atualmente a segregação também se evidencia nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, com o auge da verticalização e os projetos de investimento que, em sua maioria, estão oferecendo preços para segmentos sociais exclusivos com alto ou médio poder aquisitivo. Essa segregação espacial é produzida pela diferença de preços no solo. Esses preços são controlados pela nova divisão social e espacial do trabalho que é marcada pela apropriação privada dos meios de consumo coletivos concentrados nos grandes centros urbanos (telecomunicações, meios de informação, etc.). (LOJKINE, 1997).

Esses tipos de segregação urbana são esquematizados por Lojkine (1997) da seguinte maneira:

- 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e os arredores (século XIX na Costa Rica);
- 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular (principalmente desde o século XX no *Valle Central*);
- 3) Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas” disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios,

zona industrial, zona de moradia, etc., é o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento (século XX e XXI no *Valle Central*).

Foi analisado que a cidade, neste caso *San José*, é produto de uma dupla socialização entre as condições gerais de produção e do espaço e que esta dupla socialização, no caso costarricense, se constituiu uma condição necessária para a reprodução das formações capitalistas desenvolvidas.

## 2.2 O LEGADO HISTÓRICO E CULTURAL: BASE PARA A URBANIZAÇÃO NO SÉCULO XX

O processo de metropolização da capital, *San José*, precisa ser entendido no contexto do legado histórico cultural que previamente foi explicado e que, segundo Lefebvre (2006, p. 48), na análise da cidade não se pode “[...] separá-la nem daquilo que ela contém, nem daquilo que a contém, isolando-a como se fosse um sistema completo. No máximo, na melhor das hipóteses, a cidade constitui um subsistema, um subconjunto.”

Dessa maneira se entende que o café terá uma expressão territorial. Outras atividades nas cidades estavam relacionadas ao setor comercial, financeiro e artesanal, mas foi a atividade agroexportadora que estabeleceu a relação econômica principal que as modelou. Foi o café e suas articulações interescares que se analisaram no capítulo 1, os que tiveram a maior expressão territorial.

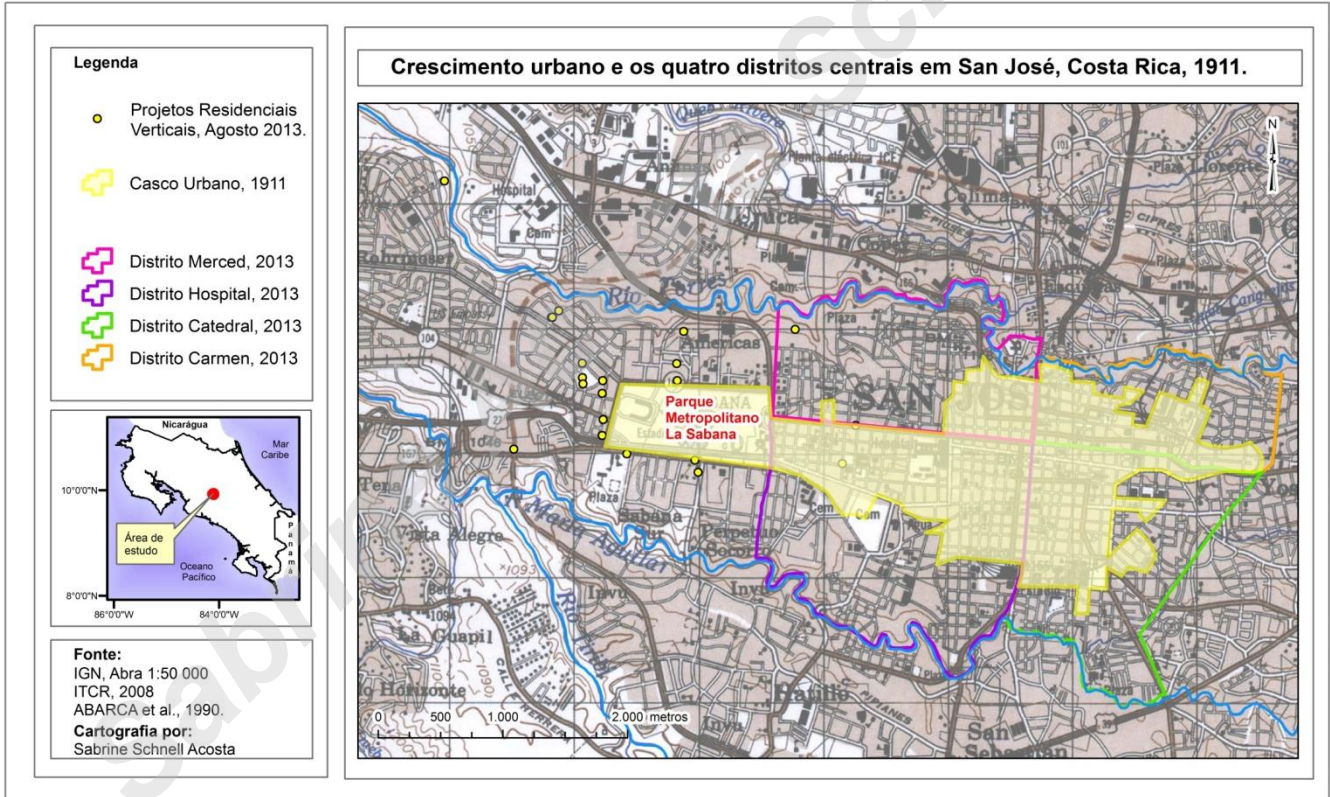
Para inícios do século XX, o *casco urbano*<sup>19</sup> já apresentava um padrão de expansão leste-oeste. O Mapa 10 apresenta a proximidade do *casco urbano* com os atuais projetos residenciais verticais com o intuito de que o leitor se localize na área de estudo de acordo com os diferentes momentos históricos.

Hall também apresenta em seus mapas a clara relação entre a distribuição das fazendas cafeeiras no *Valle Central*, o que facilita a compreensão da atual distribuição das cidades e da população. (Figura 11). Nas palavras de Lefebvre (2006, p. 49), “[...] o *urbano* não pode dispensar [...] uma morfologia” e essa morfologia tem como base o legado histórico geográfico, especificamente os novos padrões introduzidos pela produção do café.

---

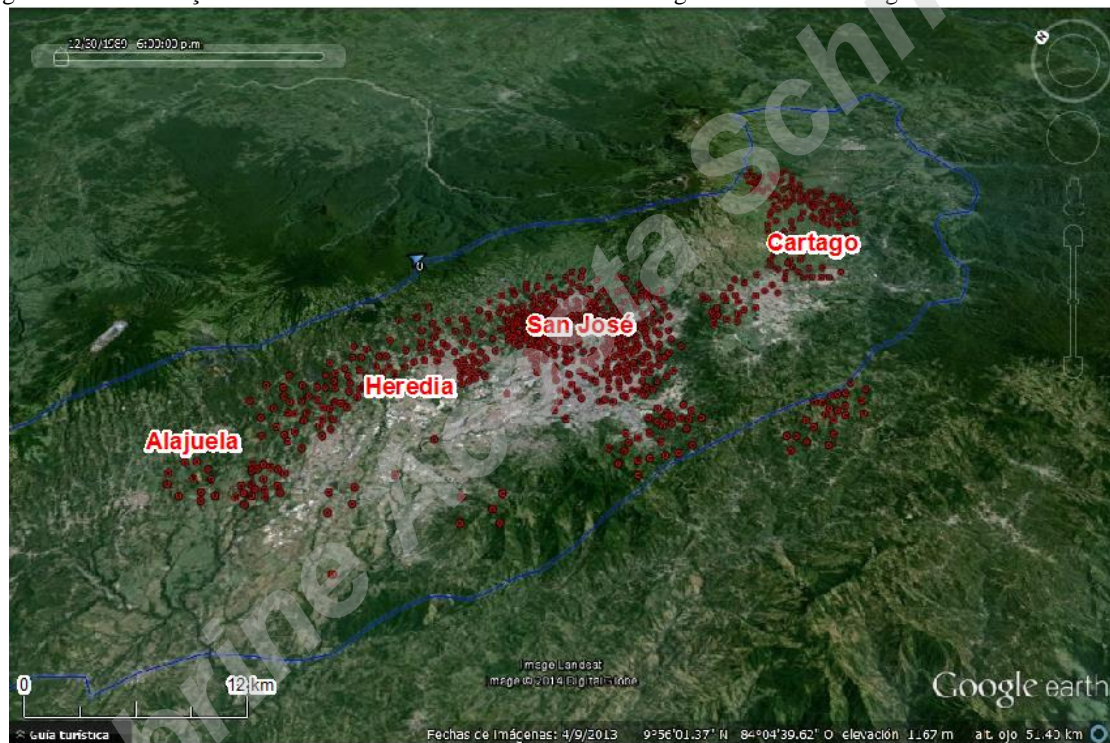
<sup>19</sup> *Casco urbano* se refere aos quatro distritos centrais do *Cantón San José: Merced, Catedral, Hospital e Carmen*.

Mapa 10 - Crescimento urbano e os quatro distritos centrais em *San José*, Costa Rica, 1911



Fazendo uma sobreposição do mapa de Hall (1976) da expansão cafeeira na primeira metade do século XX sobre uma imagem *Google Earth* atual do *Valle Central*, se aprecia claramente que a expansão das fazendas cafeeiras no início do século XX corresponde aos atuais eixos de crescimento do processo de urbanização no vale. (Figura 11).

Sabrina Acosta Schnell

Figura 11 - Distribuição das fazendas cafeeiras em 1935 sobre a imagem de 2002 de Google Earth do *Valle Central*

Fonte: HALL, 1976, p. 74; Imagem GOOGLE EARTH, 2002.

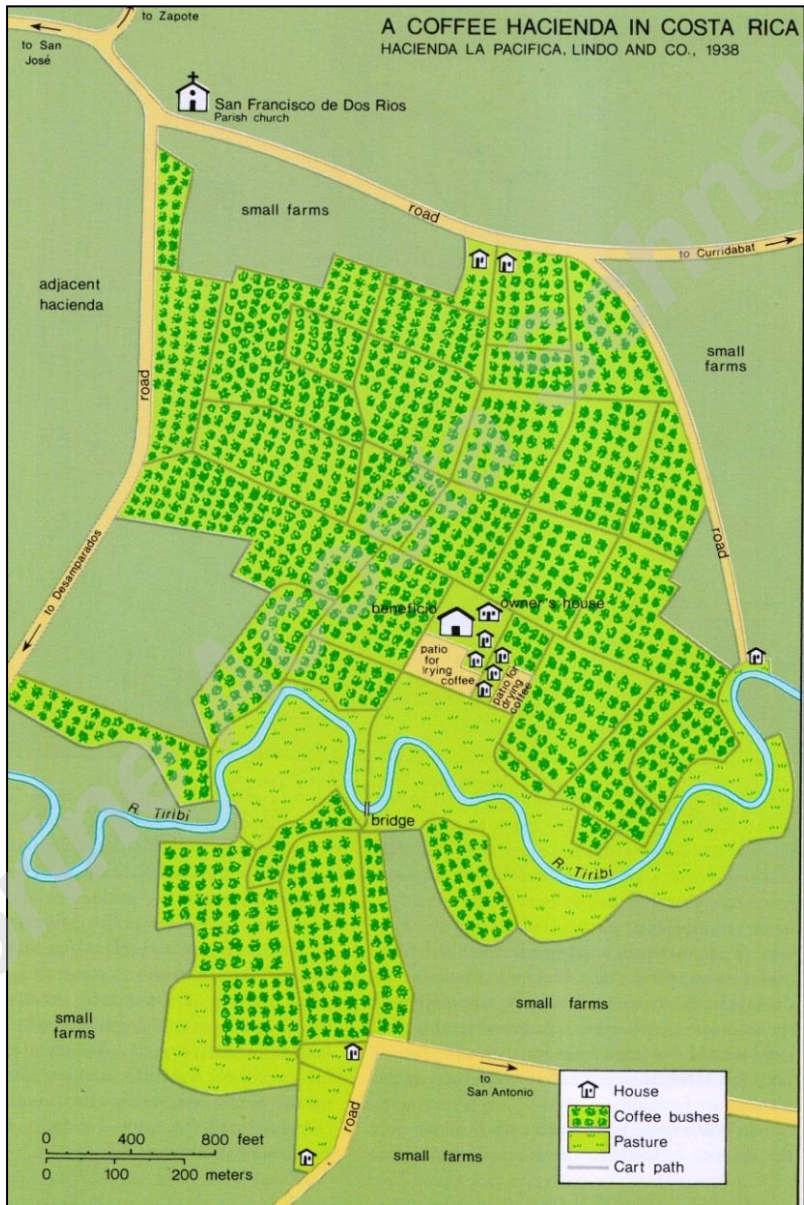
Hall (1976, p. 84) explica que no *Valle Central* existiam poucas fazendas grandes. A autora descreve a paisagem da seguinte maneira:

*[...] con sus propios pueblos centrales, y a medida que aumentó el número de pequeñas fincas cafetaleras, comenzaron a aparecer nuevas poblaciones dispersas. Era mucho más corriente a mediados del siglo pasado que un pequeño cafetalero viviera con su familia en su propia finca, en una casita de un solo piso, construida con adobe o madera, pintada de blanco, con techo de tejas rojas, y de dos o tres cuartos sencillamente amueblados. En 1935 la mayoría de los cafetaleros de la Meseta Central vivían probablemente en sus propias fincas, y no en pueblos, pero sus casas a menudo se concentraban a lo largo de caminos.*

Esses padrões de assentamento expostos por Hall (1976) se observam na Figura 12, a qual ilustra como as casas se agrupavam dentro das próprias fazendas cafeeiras e não necessariamente distribuídas em povoados:



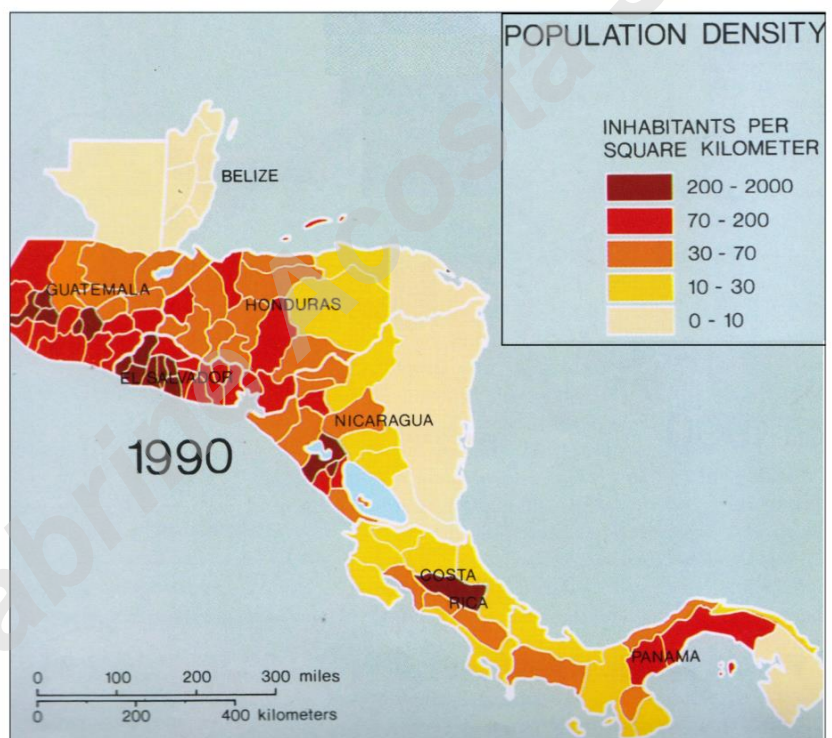
Figura 12 - Fazenda cafeeira *La Pacifica*, na Costa Rica, 1938



Em 1945 foi possível diferenciar o espaço rural do urbano e evidenciar como as zonas de produção cafeeira estão separadas das cidades.

O processo de metropolização foi mais acentuado na segunda metade do século XX. O desenvolvimento do setor industrial, a expansão dos serviços, as atividades financeiras e comerciais provocaram a transformação e absorção morfológica e funcional dos antigos centros urbanos que passaram a ser a forma embrionária de uma *Región Metropolitana*. Na Figura 13 se aprecia a concentração da população na região central do *Valle Central*.

Figura 13 - Densidade populacional na América Central, 1990



Fonte: Adaptação de HALL; PÉREZ, 2003, p. 96.

## 2.3 O PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO E OS DIFERENTES ENFOQUES DE ANÁLISE

O processo de urbanização no *Valle Central* durante a segunda metade do século XX foi um processo complexo no qual os velhos padrões de urbanização herdados do período colonial são modificados. Concordamos com que “aquilo que se inscreve e se projeta não é apenas uma ordem distante, uma globalidade social, um modo de produção, um código geral, é também um tempo, ou vários tempos, ritmos.” (LEFEBVRE, 2006, p. 57). Esses “tempos” legados se concretizam na localização e orientação do atual traçado urbano.

A modernização da economia agroexportadora na década de 1960 desenvolveu novas bases para a acumulação e originou diversas modalidades para vincular-se com o mercado internacional. O crescimento do setor industrial<sup>20</sup> provocou uma mudança na economia, substituiu o café como foco da atividade produtiva principal e fomentou uma diversificação produtiva<sup>21</sup>. Isto complicou a incorporação de novas regiões à atividade econômica nacional. A ampliação das funções econômicas do Estado reforçou a concentração de atividades

---

<sup>20</sup> A partir de 1963, a Costa Rica formou parte do *Mercado Común Centroamericano (MCCA)* junto com Guatemala, El Salvador, Honduras e Nicarágua. Esta aliança somada à incorporação da estratégia de substituição de importações, o desenvolvimento industrial na Costa Rica se catapultou. Dessa maneira se entende como a Costa Rica, igual aos outros países da América Latina, passaram de um modelo agroexportador nos inícios dos anos 1950 para um modelo de substituição de importações que, combinado com a bonança cafeeira de 1975-1979, gerou um alto, mas insustentável, crescimento econômico. Nesse período a indústria elevou sua participação. Eliminaram-se as barreiras alfandegárias para o comércio intra-regional e se impuseram altas tarifas alfandegárias para as importações desde o resto do mundo. O setor industrial impulsionou sua participação, no entanto, na Costa Rica, a maior quantidade de empregos foi direcionada aos setores de serviços públicos (água, eletricidade e telecomunicações), transporte e serviços financeiros. Posteriormente, na segunda metade da década de 1970, as flutuações dos preços internacionais e a crise petrolífera de 1973 geraram uma alta volatilidade no setor econômico do país. Os conflitos armados na região no final da década de 1970 também provocaram uma desaceleração no crescimento dos países centro-americanos. Considera-se que esse modelo de substituição de importações fracassou endividando o país e aumentou o déficit fiscal. O setor industrial nacional não era forte nem competitivo devido ao tipo de produtos e de mercados.

<sup>21</sup> O Modelo de Substituição de Importações introduziu uma indústria de montagem de produtos não tradicionais como aparelhos eletrodomésticos, televisões, rádios, cosméticos e produtos de alumínio, entre outros. Esse tipo de indústria dependia da importação de altas quantidades de matéria prima e de tecnologia dos países desenvolvidos. Os equipamentos muitas vezes eram obsoletos e sua manutenção e importação endividavam as indústrias. Esse é um dos fatores pelos quais, nos últimos anos da década de 1970, o Modelo de Substituição de Importações fracassou na Costa Rica como mecanismo para impulsionar a economia que vinha se caracterizando por ser agroexportadora e dependente dos preços internacionais dos produtos.

secundárias e terciárias nos arredores da capital, no entanto esses fatores econômicos não são os únicos a considerar para entender o processo de conformação de uma região metropolitana. Também existem processos que receberam a influência de fatores históricos, políticos e demográficos.

Como se destacou no capítulo 1, a urbanização, e posteriormente o processo de metropolização, no *Valle Central* estiveram condicionadas pela base econômica e social legada pela colônia. O processo de metropolização começou a ocorrer na região onde o desenvolvimento capitalista era mais antigo e a concentração de população era maior (vide Figura 13), a infraestrutura de transportes estava mais desenvolvida, na qual existia mais concentração de serviços básicos e uma proximidade com outras capitais de província.

A especulação urbana nos terrenos agrícolas também é outra variável a ser levada em conta já que, durante o século XX, muitos donos de fazendas cafeeiras fundaram empresas urbanizadoras e imobiliárias que impulsionaram uma expansão urbana e se viram beneficiados com este câmbio de renda do solo agrícola para o urbano.

Entre outros fatores que se destacam para facilitar o processo de metropolização está a reversão no padrão de migração que, em consequência, provocou que a região metropolitana passasse a ser uma zona de atração migratória. O processo de migração junto a uma alta taxa de natalidade, característica dos anos 50, contribuíram para acelerar o crescimento demográfico do país. Surgiram entidades públicas especializadas em serviços urbanos e na administração do território urbano.

Essas são algumas das mudanças vivenciadas no contexto do início do processo de crescimento urbano em *San José*. (vide Esquema 2).

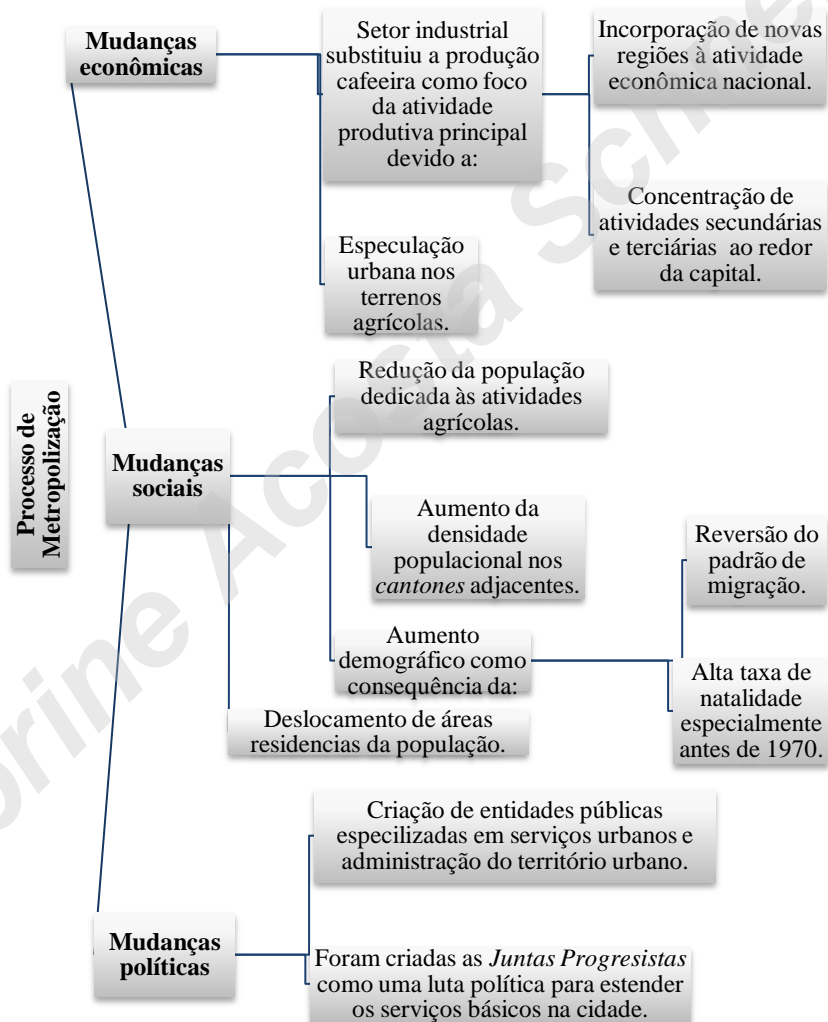
O estudo do processo de metropolização e a interpretação comparativa dos dados tornaram-se complexos já que as fontes de informação foram coletadas e agrupadas em diferentes décadas ou quinquênios dependendo dos diferentes autores. A proposta feita por Carvajal e Vargas (1983), apresentada no relatório final do projeto “*Proceso de Estructuración Urbana en Centroamérica: 1940-1980*”<sup>22</sup> sintetiza uma primeira diferenciação entre as áreas rurais e urbanas para posteriormente entender a conformação da *Agglomeración Urbana*

---

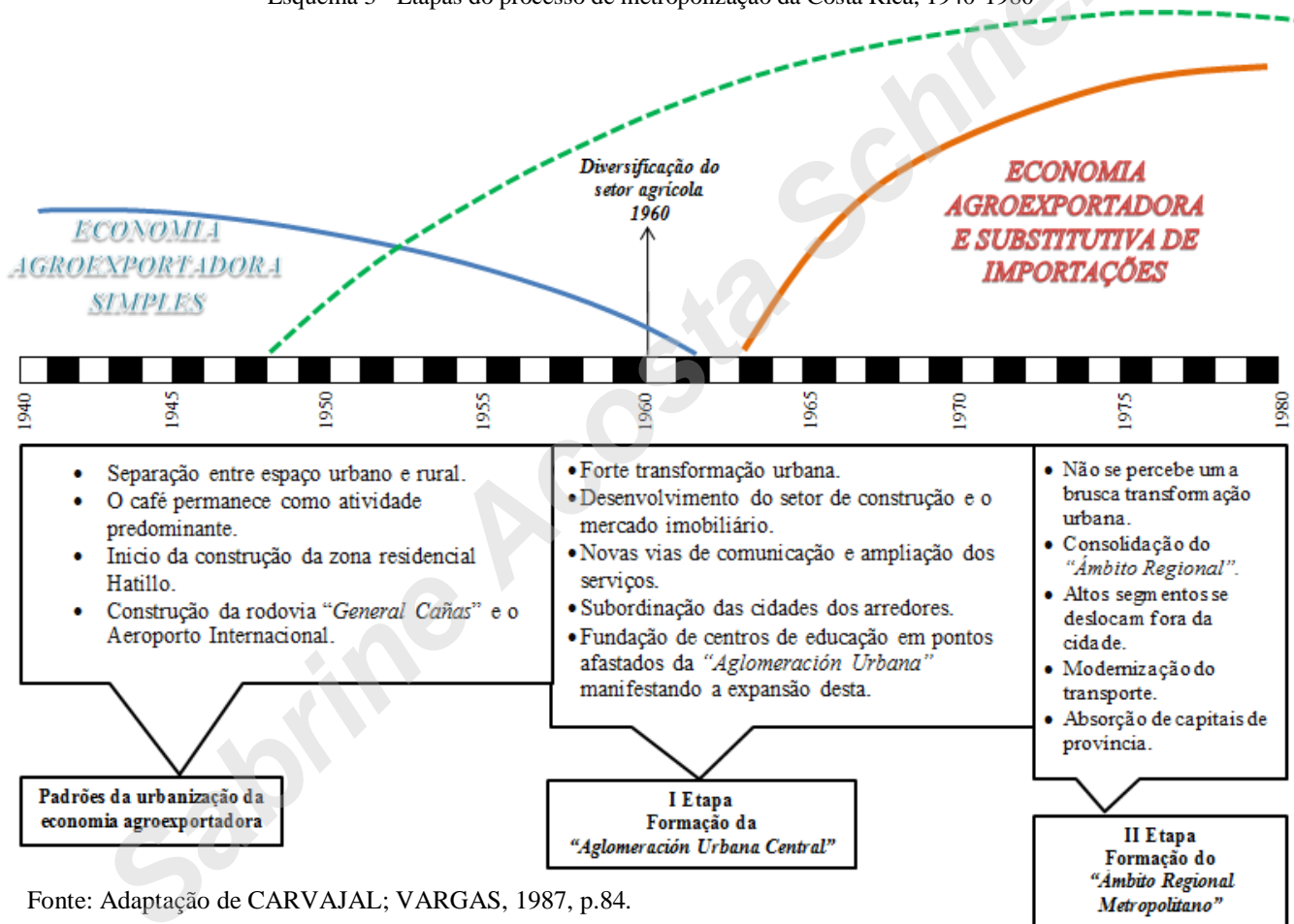
<sup>22</sup> Projeto do “*Programa de Investigaciones Sociales Sobre Población en América Latina*” e o “*Consejo Superior Universitario Centroamericano*” concluído em outubro de 1983.

Central e eventualmente a consolidação do *Ámbito Regional Metropolitano*. (vide Esquema 3).

Esquema 2 - Mudanças vivenciadas no contexto do processo de metropolização em *San José* na segunda metade do século XX



Fonte: CARVAJAL; VARGAS, 1987.



Fonte: Adaptação de CARVAJAL; VARGAS, 1987, p.84.

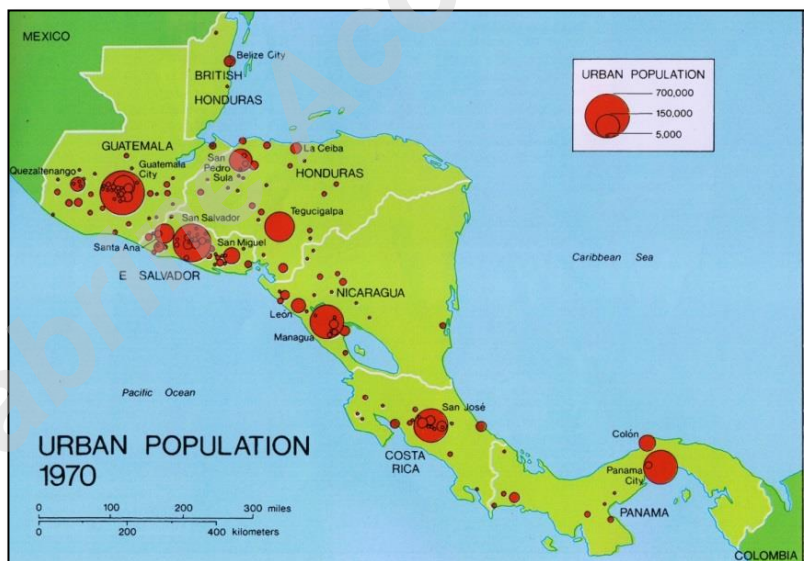
### 2.3.1 Dinâmica demográfica no final do século XIX e no princípio do século XX no contexto do processo de urbanização

Durante essa evolução do processo de urbanização, a dinâmica demográfica cumpriu um papel importante. Observa-se na seguinte Figura 14 o padrão de preferência pela centralidade da Costa Rica, comparado com o caso dos outros países da América Central. .

Entre 1950 e 1963, a população catalogada como urbana aumentou de 35% a 40.6%. (RAABE; ZUMBADO, 1976). O censo de população de 1973 mostra que a população ativa na agricultura era de 36% e sofreu uma forte redução comparada com o censo realizado dez anos antes. (RAABE; ZUMBADO, 1976). A alta porcentagem de população ativa não ligada ao setor agrícola em um país com um nível aparentemente baixo de urbanização deve ser entendida no contexto da distribuição singular da população em todo o território costarricense. A Costa Rica apresenta historicamente, uma alta concentração de população em uma área reduzida (*Valle Central*) e como se analisou em seções anteriores, esta concentração não é recente já que é um resultado da localização dos principais povoados coloniais dos últimos quatro séculos. (RAABE; ZUMBADO, 1976). Segundo estes autores, essa concentração populacional, em uma área reduzida, originou em áreas rurais altas densidades de população. Essas áreas começaram a perder seu caráter rural adotando uma função residencial para a população trabalhadora do centro de *San José*, mas continuaram a ser catalogadas como “rurais” nos censos, o que explica o reduzido nível de urbanismo nas cifras oficiais.

O censo de 1927 mostra que se manteve o forte processo de desconcentração que o censo de 1821 evidenciou. Isso se deve aos agricultores de áreas centrais e densamente povoadas que emigravam em busca de novas terras no mesmo *Valle Central*. A partir de 1927, a desconcentração continuou, mas com um ritmo desacelerado. Enquanto os padrões de crescimento populacional começaram a aumentar em todo o país, no caso do centro de *San José*, o crescimento diminuiu a partir de 1927 (vide Gráfico 4) explicado por um maior deslocamento da população em direção a localidades circundantes da capital e devido à procura de terras com custo inferior, com maiores possibilidades de expansão e provavelmente com mais tranquilidade, sempre mantendo a relação dependente com o centro. Na década de 1950, a migração em direção a áreas tradicionalmente consideradas como rurais apresentou uma tendência acentuada aumentando sua população.

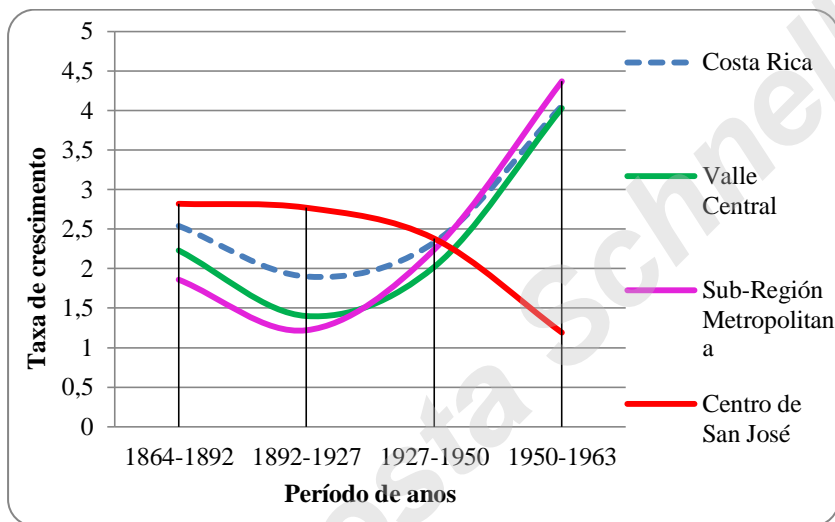
Figura 14 - Crescimento da população urbana na América Central, 1930-1970



Fonte: HALL; PÉREZ, 2003, p. 93.



Gráfico 4 - Taxas de crescimento intercensitárias em diferentes zonas. Censos de 1864 a 1973



Fonte: RAABE; ZUMBADO, 1976.

Na primeira metade do século XIX, 80% da população estava concentrada no *Valle Central* e em 1973 passou a representar apenas 57%. (RAABE; ZUMBADO, 1976). Esse padrão explica que o *Valle Central* era uma zona de emigração em direção a zonas periféricas perto dos litorais. As áreas periféricas registraram, em 1864, 23% da população total do país e em 1973 passaram a representar 43%, confirmando a direção centrífuga dos processos migratórios na primeira metade do século XX.

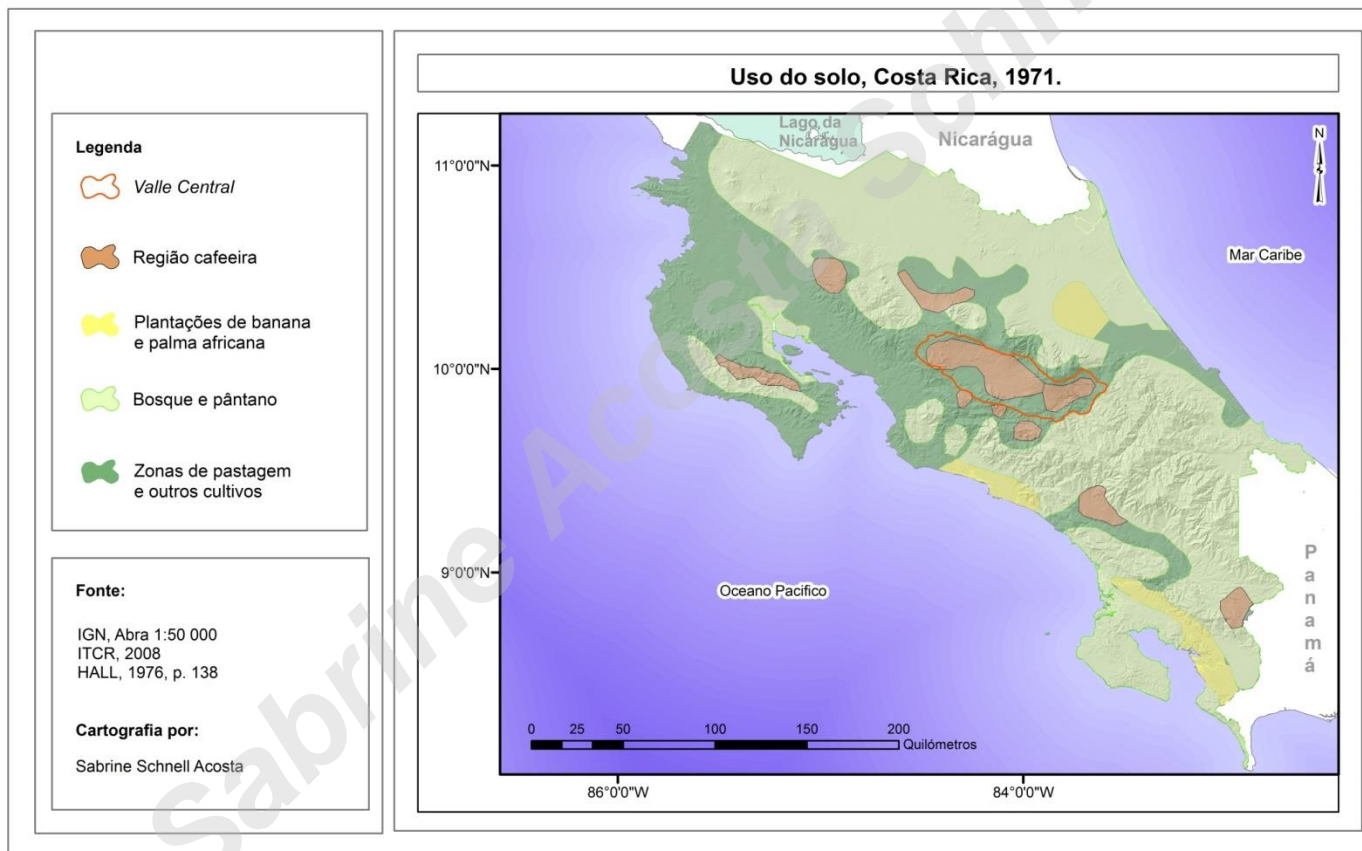
O Gráfico 4 mostra como depois de 1927 a *Sub-Região Metropolitana* deixa de ser uma zona de expulsão e passa a ser uma zona de atração ao começar a receber população do resto do *Valle Central* e de outras áreas, o que contribuiu para a consolidação da área metropolitana, acentuando o desequilíbrio com respeito às zonas rurais.

## 2.4 A EXPANSÃO URBANA A PARTIR DE 1970

Como analisado desde séculos anteriores, a distribuição da região cafeeira continua concordando com o eixo de desenvolvimento urbano do *Valle Central* na década de 1970 e assim concordamos com Molina (1991), que foi o café e suas relações interescares que modelaram, em

essência, a fisionomia do *Valle Central*, embora não tenha sido a única atividade econômica realizada no vale. (vide Mapa 11). Dessa maneira, se confirma a ideia exposta por Santos (2010, p. 185) que: “[...] a urbanização no terceiro mundo é considerada como variável dependente e resultante de sua incorporação no mercado mundial.” Analisar-se-á no capítulo 4 como o mercado mundial continua influenciando diretamente nos investimentos do mercado imobiliário e influenciando até nos novos conceitos de moradia verticalizada que estão sendo incorporados.

Mapa 11 - Uso do solo na Costa Rica, 1971



O Mapa 11 corrobora como a atividade cafeeira impulsionou a urbanização no *Valle Central* dando as bases materiais e facilitando o crédito para a construção e expansão das cidades. A atividade industrial não foi a atividade principal que modelou a expansão urbana, mas foi o modelo agroexportador a base do ordenamento do território entre o século XIX e XX. Os capitalistas do setor industrial agroexportador contribuíram para criar as bases e infraestruturas que deram origem ao sítio urbano. Embora a produção cafeeira, tanto no Brasil como na Costa Rica, providenciou uma base econômica e de infraestrutura para o setor industrial, concordando com Mamigonian (1969, p. 2) “[...] *Sem dívida a industrialização deve muito ao café [...]*.”, a Costa Rica caiu na crise dos anos 1980 e o setor industrial não teve o mesmo panorama que no Brasil. Posteriormente uma industrialização modesta introduzida pelo Modelo de Substituição de Importações entre 1930 e 1980 não conseguiu estabelecer um setor industrial forte como foi no caso brasileiro e o papel da indústria no espaço urbano. No caso brasileiro, foi a indústria a maior responsável pela expansão urbana, pela verticalização e pelo destaque de São Paulo na rede urbana paulista e nacional, mas o caso costarrriquenho se desenvolveu diferente. A verticalização residencial está iniciando com força um século depois que em São Paulo e os fatores de atração de inversão são muito diferentes daqueles que São Paulo vivenciou nos inícios do século XX. Dessa maneira se esclarece que não foi o setor industrial a principal atividade estruturadora do espaço urbano na Costa Rica no século XX, mas sim o setor de serviços na capital *San José*.

Continuando com a comparação do caso costarrriquenho com o brasileiro, Costa Rica não teve a massiva imigração comparável com o Brasil onde:

“Esses 4,5 milhões de europeus que o Brasil recebeu na segunda metade do século XIX e nas primeiras décadas do XX que constituíram a “classe europeia” dentro da qual se iniciou a industrialização brasileira [...] com considerável capacidade de produção e de consumo [...] modificando o conjunto de vida brasileiro.” (MAMIGONIAN, 1969, p. 6).

Como foi exposto no capítulo 1, a dinâmica costarrriquenha de inserção ao capitalismo não incluiu um forte processo de industrialização urbano para expropriar os camponeses. Tampouco

compartilhamos o cenário do latifúndio com uma “estrutura social de marcada desigualdade” na mesma escala do Brasil como foi apresentado por Mamigonian (1969). Esses são alguns dos pontos divergentes entre as histórias de ambos os países no tocante ao início do processo de industrialização e apropriação do espaço urbano.

Concorda-se com Chaverri (1994), o qual afirma que a explicação para a evolução dos centros urbanos no *Valle Central*, durante o período 1844 e 1950, radica no processo de acumulação que foi sustentado na atividade cafeeira que modelou a paisagem regional. O caso costarrriquenho se diferencia do caso brasileiro já que o processo de industrialização não foi acentuado para definir a orientação da urbanização. Em *San José* foram as atividades terciárias que predominaram para atrair população e fomentar o crescimento da cidade ao longo do século XX. Há, portanto, uma relação de causa e efeito recíprocos entre a cidade, como ela se organiza materialmente, e a urbanização, como ela se faz. (SANTOS, 2009). Dessa forma se vê “[...] o espaço como concretização-materialização do modo de produção determinante no caso do capitalista, e a cidade como uma manifestação desta concretização” (SPOSITO, 2002, p. 64), do modelo agroexportador, no caso costarrriquenho<sup>23</sup>.

#### **2.4.1 A formação de um *Espacio Urbano Metropolitano*: 1940-1980**

Dentro das tentativas para identificar uma área metropolitana, se identificou a formação do *Espacio Urbano Metropolitano* como o principal produto do processo de urbanização entre 1940-1980 no contexto das novas modalidades de vinculação com o mercado mundial. Esse espaço foi qualificado por Carvajal e Vargas (1983, p. 26) de “âmbito regional” e não de “região metropolitana”, o qual significa que:

*[...] el proceso de metropolización en Costa Rica no se ha desarrollado de tal manera que haya transformación, desde el punto de vista de la organización territorial, al conjunto regional preexistente. Pero, al mismo tiempo, el término*

---

<sup>23</sup> Deve-se levar em conta que o questionado Modelo de Substituição de Importações, implementado desde os anos 1930 a partir da crise internacional e catapultado com a integração da Costa Rica no *Mercado Común Centroamericano* em 1963, não percebeu os resultados que se planejaram para fomentar uma industrialização forte e estável na Costa Rica. A agroexportação continuou seu papel importante e posteriormente a indústria turística começou a intervir com força até a atualidade.

*“ámbito regional” indica que la metropolización está en proceso de constitución de una región metropolitana (de una subordinación y transformación de todo o la mayor parte del conjunto regional preexistente por las actividades metropolitanas). Por lo anterior se ha definido a este ámbito regional como la forma embrionaria de una Región Metropolitana.*

Concordamos com os autores que o processo de metropolização não se desenvolveu completamente e que ainda está em andamento. É considerada uma forma embrionária do que eventualmente seria uma Região Metropolitana. Posteriormente se continuará com essa discussão.

A identificação da conformação desse espaço chamado *Espacio Urbano Metropolitano* é devido à ação dos seguintes agentes, principalmente: O Estado, os agentes privados (empresas urbanizadoras e indústrias) e os movimentos sociais. Analisando o papel do Estado, se podem destacar diferentes ações que fomentaram a consolidação de um *Espacio Urbano Metropolitano* no *Valle Central* do país (CARVAJAL; VARGAS, 1983):

- 1) Impulsionou-se a especialização econômica urbana no âmbito regional e seguiu-se uma política de concentração regional do emprego público;
- 2) Impulsionou-se a concentração do investimento público no *Espacio Urbano Metropolitano*, criando a infraestrutura para a nova configuração regional que fomentou a primazia urbana:
  - a. Criaram-se equipamentos e serviços nos espaços urbanos: iluminação pública, rede de esgoto, serviço de transporte interurbano, construção de escolas, pavimentação das estradas com macadam, entre outros projetos.
- 3) Induziram-se os padrões econômicos, de serviços e de segregação socioresidencial;
- 4) Estabeleceram-se condições jurídicas para o funcionamento da atividade privada;
- 5) Geraram-se economias externas em nível regional. Por exemplo, os “*Bussiness Parks*” ou condomínios multissetoriais adjacentes às principais rodovias devido à exoneração de

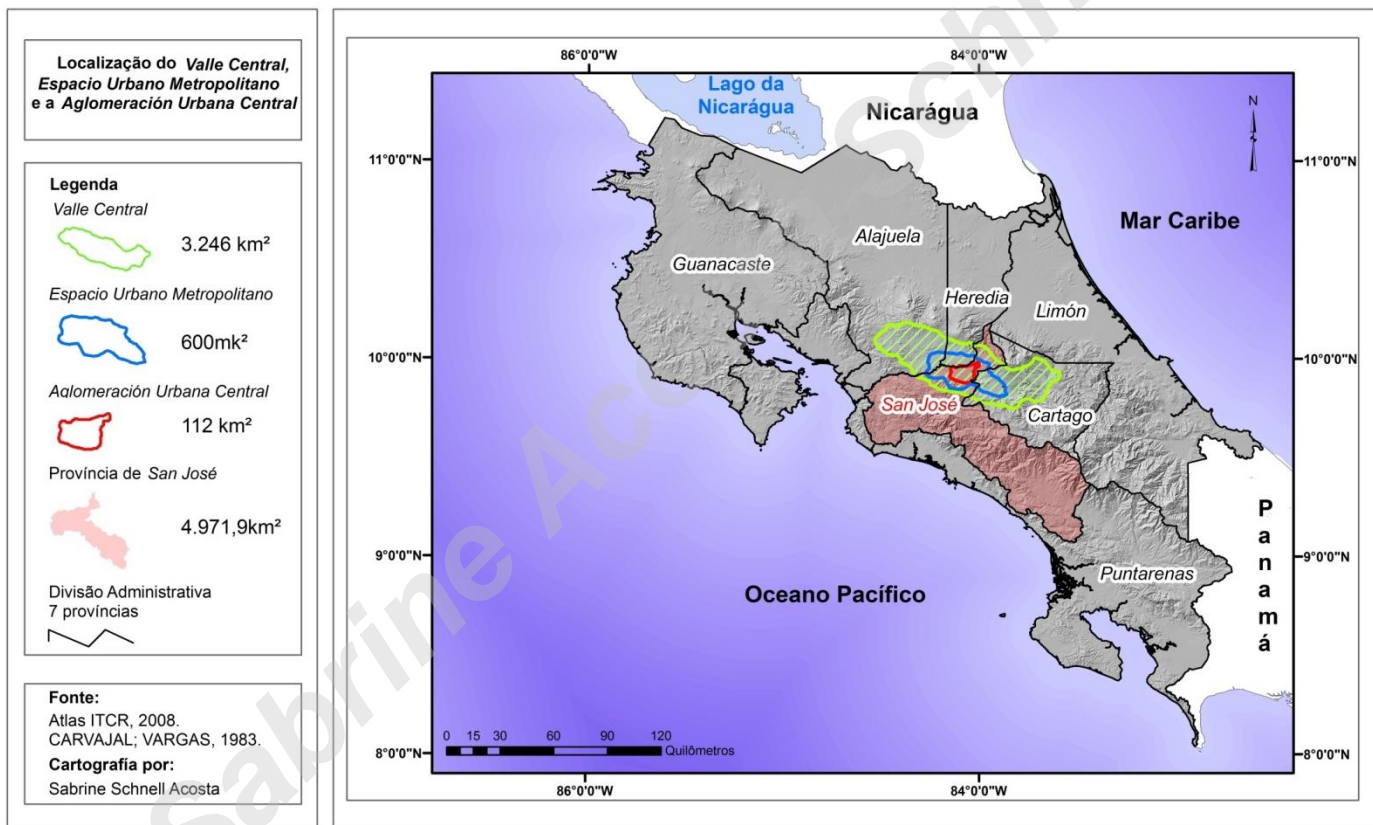
impostos para a indústria<sup>24</sup>. Também a construção de vias de transporte mais modernas como a rodovia *General Cañas*, rodovia a *Caldera (Ruta 27)* e a *Radial Santa Ana-San Antonio de Belén*.

Uma vez conformado esse espaço, houve uma série de mudanças nos padrões econômicos e sociais que favoreceram a consolidação no seu núcleo, da *Agglomeración Urbana Central*. (vide Mapa 12).

---

<sup>24</sup> A partir da segunda metade da década de 1980, se promoveram as exportações com um sistema de *Zonas Francas Industriais*, onde se exonerava o pago de impostos sobre o rendimento e os impostos para a importação de maquinaria e matérias primas. Também se outorgava um subsídio equivalente a dez por cento do valor exportado de bens não tradicionais dirigidos fora do *Mercado Común Centroamericano*. Esses incentivos produziram resultados positivos nos anos 1990 atraindo setores de alta tecnologia como, por exemplo, as empresas *INTEL*, *Abbot Laboratories*, *Baxter* e *Procter and Gamble*, entre outras. A partir do final da década de 1980, se apreciou uma redução da volatilidade dos preços e da estabilidade econômica, relacionada à crescente diversificação das exportações e o país registrou ser menos sensível aos câmbios dos preços internacionais dos produtos agrícolas.

Mapa 12 - Localização do Valle Central, Espacio Urbano Metropolitano e a Aglomeración Metropolitana Central





## 2.4.2 O deslocamento da “velha matriz agroexportadora” e a formação da *Aglomeración Urbana Central*

Ocorreu uma transformação na estrutura produtiva, passando de um modelo agroexportador simples para um modelo agroexportador ampliado. Este incluiu um setor industrial substitutivo de importações que provocou as mudanças que repercutiram nos padrões de ordenamento territorial surgidos desde a década de 1940. O desenvolvimento de novas bases urbanas de acumulação e as novas modalidades de vinculação com o mercado mundial deslocaram a velha “matriz agroexportadora” como a base do ordenamento regional, o que provocou a conformação de uma *Aglomeración Urbana Central*.

Os novos processos urbanos deslocaram o café como atividade principal do ordenamento territorial e apareceram outras atividades, como o setor industrial e a expansão dos serviços que estruturaram o novo âmbito regional que, em 1980, alcançou aproximadamente 600 km<sup>2</sup>.

Segundo Lefebvre (2006), “[...] a indústria e o processo de industrialização assaltam e saqueiam a realidade urbana”, no entanto esse processo não ocorreu na Costa Rica; muito menos houve uma decomposição dos centros substituídos pelo *centro de decisão*. Dessa maneira se entende que, no caso costarricense, a cidade não se “alinha pela empresa industrial” como propunha Lefebvre (2006, p. 76), mas por outras atividades de serviços.

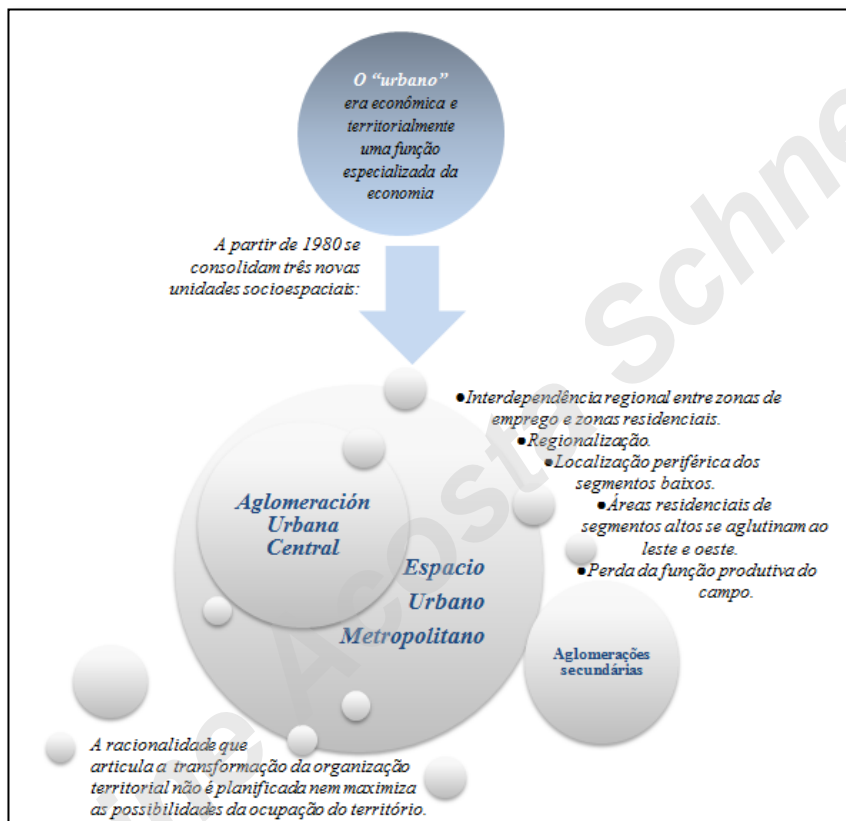
Nesse contexto se consolida a *Aglomeración Urbana Central*<sup>25</sup> entre 1957-1973. (vide Esquema 4).

Pode-se realizar “[...] a distinção entre a *cidade*, realidade presente, imediata, dado prático-sensível, arquitetônico – e por outro lado o *urbano*, realidade social composta de relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento.” (LEFEBVRE, 2006, p. 49). Essas construções e reconstruções são dinâmicas e vão continuar a caracterizar o processo de metropolização que hoje é o cenário do incipiente processo de verticalização no *casco urbano*.

---

<sup>25</sup> Esses diferentes termos utilizados relacionados com a área metropolitana vão se esclarecer ao longo do capítulo.

Esquema 4 - Evolução do *Espacio Urbano* no *Valle Central*, Costa Rica, segunda metade do século XX



Fonte: AUTOR, 2013; CARVAJAL; VARGAS, 1983.

#### 2.4.4 Surgimento de um mercado imobiliário

A reprodução do espaço urbano desde meados do século XIX terá um duplo significado: ampliação do espaço habitável e profundas transformações na propriedade fundiária onde a terra urbana se evidencia como mercadoria e tem grande importância no processo de acumulação. A terra passou a ser objeto de transações lucrativas por força da urbanização e da valorização da infraestrutura urbana. (SOUZA, 1994). Começou-se a diferenciar a terra rural da terra urbana. Esta última se relaciona com o processo produtivo da edificação e isso se chama *articulação primária* da terra urbana, segundo Jaramillo

(2009). A diferença em relação à terra rural é que a urbana se relaciona, durante toda a vida útil, com o seu produto: o imóvel. As possibilidades de utilização deste produto dependem da forma particular de inserção do terreno na dinâmica espacial de todos os outros valores de uso na cidade. (JARAMILLO, 2009). As relações da terra urbana com os processos econômicos através do espaço construído no momento de seu consumo é denominado *articulação secundária*. Essa é a principal diferença relacionada à terra rural. Essas duas articulações interagem e quando o comprador de um espaço construído adquire o imóvel, também adquire direito sobre o terreno que é o suporte do espaço construído.

Formou-se um mercado imobiliário como uma atividade independente, especializada e dentro da estrutura econômica do *Espacio Urbano Metropolitano*. A formação da propriedade territorial foi estabelecida como um fenômeno do século XIX relacionada com a expansão cafeeira. Hall (1976, p. 171) explica a paisagem da seguinte maneira:

*El área de las principales ciudades de la Meseta Central, como es lógico, han aumentado gradualmente desde su fundación en la época de la colonia. Durante el siglo XIX, la empresa francesa Tournón, por ejemplo, transformó cafetales aledaños a San José en el elegante suburbio residencial llamado Barrio Amón; durante las décadas de 1930 y 1940, San Pedro de Montes de Oca se convirtió, de un pequeño pueblecito de cafetaleros, en un suburbio residencial de San José. Pero la expansión territorial de las principales ciudades se aceleró enormemente después de la segunda guerra mundial, y sobre todo después de la caída de los precios del café, en 1958. La cantidad en que antiguos terrenos agrícolas, generalmente cafetales, han sido incorporados a las áreas urbanizadas, es probablemente aún más grande, en proporción, que la forma en que el crecimiento de la población urbana se ha desarrollado.*

A dinâmica econômica-social previamente analisada vai explicar a profunda transformação no setor imobiliário já que implica formas de crescimento diferentes em condições financeiras distintas.

Os padrões no setor imobiliário, certamente, mudaram muito desde o período colonial. Isso corrobora-se com a informação exposta por Cardoso (1975) sobre o número de terras vendidas e doadas desde o período colonial compreendido entre 1594 até 1890. Nesse período, somente 22% das vendas foram realizadas durante a colônia. Aproximadamente 75% das vendas se realizaram nas quatro províncias que formam a região central: *San José*, *Alajuela*, *Cartago* e *Heredia*. (Tabela 2). Esses dados mostram como *San José* é o local onde mais transações urbanas se realizaram desde o século XVI até final do século XIX.

Tabela 2 - Atribuição de terrenos baldios em virtude de cultivos e concessões, 1584-1890

Lugar	Número de transações		
	Urbanas	Rurais	Total
<i>San José</i>	344	1.062	1.416
<i>Cartago</i>	316	1.026	1.342
<i>Alajuela</i>	97	576	673
<i>Heredia</i>	73	539	612
Total no <i>Valle Central</i>	830	3.203	4.033

Fonte: CARDOSO, 1975, p. 19.

O número de terras vendidas aumentou desde a independência e nas últimas décadas do século XIX. (Tabela 3).

Tabela 3 - Total de transações urbano-rurais no *Valle Central*, entre 1584 e 1890

Períodos	Terras vendidas (ha)	Terras doadas (ha)
<b>1584-1821</b>	<b>77,487</b>	<b>12.127</b>
<b>1822-1839</b>	<b>56,439</b>	<b>13.896</b>
<b>1840-1850</b>	<b>28,450</b>	<b>3.853</b>
<b>1850-1860</b>	<b>53,769</b>	<b>34.413</b>
<b>1860-1870</b>	<b>35,783</b>	<b>6.389</b>
<b>1870-1880</b>	<b>52,329</b>	<b>34.727</b>
<b>1880-1890</b>	<b>54,535</b>	<b>86.225</b>
<b>Totais</b>	<b>358,792</b>	<b>191.630</b>

Fonte: BAIRES, 1975.

As terras doadas, sem dúvida, também apresentam um aumento significativo nas últimas três décadas do século XIX, que correspondem ao período das reformas liberais no cenário urbano. (Tabela 3).

Posteriormente, já avançado o século XX, especificamente depois das intensas erupções do vulcão Irazú em 1963 e 1965, o excesso de cinzas originadas pelas erupções causaram prejuízos aos produtores de café, cujas lavouras se localizavam nas proximidades de *San José*, e venderam seus terrenos. É importante acentuar que esse fato representou um dos vetores que impulsionou o desenvolvimento urbano. Nesse contexto, Hall (1976) explica como os pequenos produtores de café que carecem de capital necessário para formar suas próprias companhias urbanizadoras se associam ou contratam o crédito com alguma das grandes empresas de desenvolvimento urbano.

O surgimento do mercado imobiliário propiciou mudanças nas atividades econômicas assim como o parcelamento do solo urbano. A cidade “sustenta relações de produção e de propriedade” (LEFEBVRE, 2006, p. 46) e essa nova dinâmica da propriedade imobiliária responderá às novas relações de produção, os novos mercados e assim determinará a magnitude e direção da ação expansiva territorial. A tendência assistemática (sem controle estatal) para definir os usos urbanos da terra propiciou um aumento no valor fundiário e uma apropriação de benefícios mais significativos para seus proprietários que a resultante das atividades de produção agrícola tradicional. Essa pode ser a situação atual nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, onde os grandes empreendimentos residenciais verticais estão atuando com força definindo novos valores fundiários e determinando novos usos do solo. Dessa maneira se entende que a propriedade privada e/ou pública do solo vai garantir sua extensão espacial, uma acumulação forte de capital, a orientação da expansão dependendo dos interessados e o ritmo do crescimento da cidade.

Jiménez (1980) realiza um estudo sobre as transações<sup>26</sup> imobiliárias no *Cantón Central San José* no período entre 1950-1974 em que analisa as propriedades com uma superfície aproximada de um hectare ou mais, para entender as modificações espaciais e como a maioria das propriedades teve sua origem a partir da divisão das terras. Dessa maneira concordamos com Jiménez (1980, p, 10), em que a “[...] *propiedad privada de la tierra es históricamente la relación jurídico-*

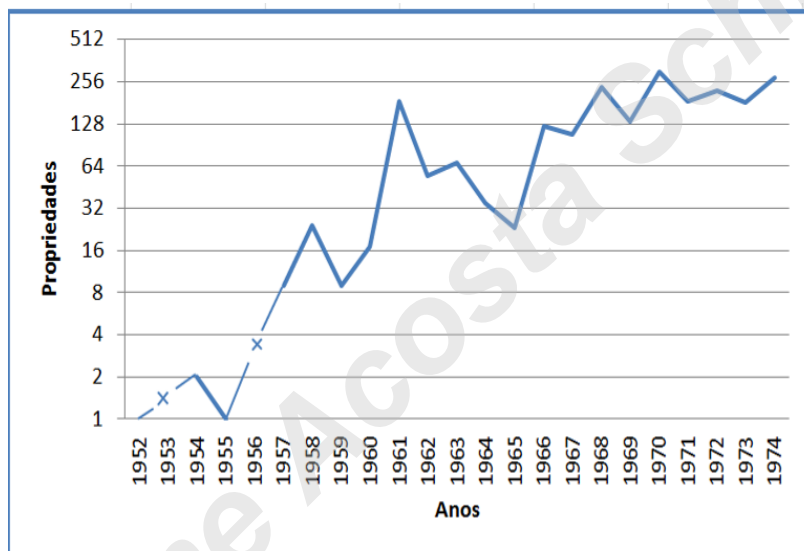
---

<sup>26</sup> Segundo Jiménez (1980, p. 5) se entende por transações: “[...] *aquellas compra-ventas de tierras que surgen en fincas madre y que conllevan a su segregación en lotes más pequeños.*”

*política básica sobre la cual se sustenta, en las distintas formaciones sociales, el modo de producción capitalista.”*

O Gráfico 5 ilustra o aumento das transações imobiliárias que contribuíram para a fragmentação das fazendas cafeeiras. Segundo Jiménez (1980), se registraram 2.186 transações com segregação em 72 das 161 fazendas analisadas entre 1950 e 1974.

Gráfico 5 - Total anual de transações imobiliárias registradas em San José, 1952-1974



Fonte: JIMÉNEZ, 1980, p. 90.

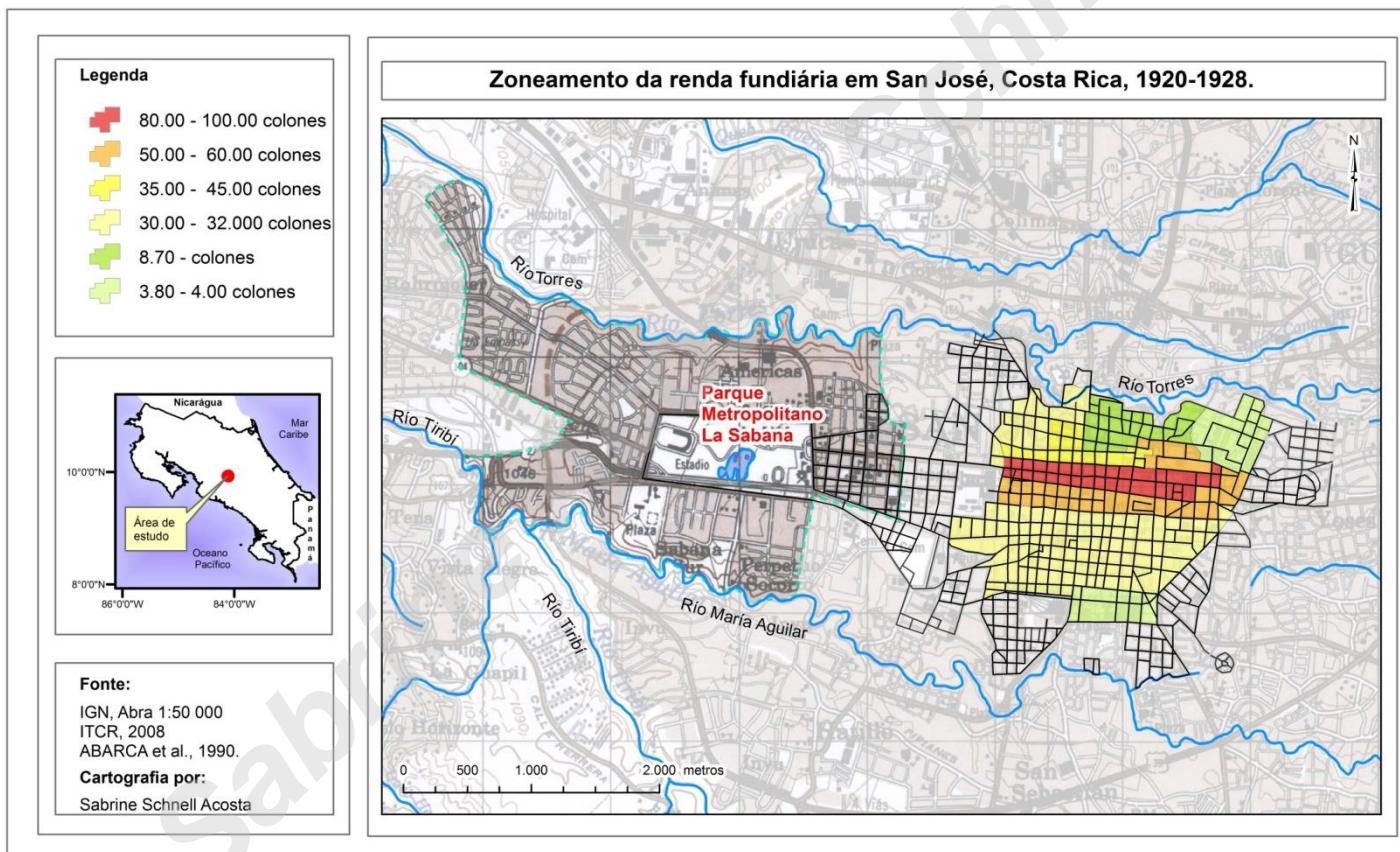
Esse fenômeno de divisão de propriedades responde à demanda de moradia e, em menor medida, de indústria e comércio. A pequena porção territorial que ocupam e a infraestrutura circundante são fatores que vão encarecer a renda do solo. Esse é o caso atual dos meios de consumo coletivo que se localizam nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* e que encarecem o valor das propriedades, não sendo somente o fator da distância em relação ao centro da cidade. Esses fatores lhe conferem o caráter de exclusividade à área de estudo mantendo a diferenciação entre os bairros mais nobres e os menos nobres, herdada desde os inícios do século XX. Assim se explica como entre 1920-1928 os preços mais elevados se localizavam nos arredores da *Avenida Segunda* seguindo a direção leste-oeste. (vide Mapa 13). Esse padrão se mantém vigente e será analisado nos capítulos seguintes.

A partir da década de 1960 não se forja mais a grande propriedade e os poucos proprietários começam uma comercialização progressiva de terras intensificando a fragmentação, ampliando seu capital e obrigando um maior investimento de capital público e de serviços para responder ao novo modelo “desarrollista”<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup>“En la década de 1950, se fija un nuevo modelo desarrollista. Este [...] tiene por objetivo básico “dinamizar y diversificar la producción agropecuaria e impulsar la industria como apoyo del Estado y de sus aparatos de desarrollo energético, educacional, sanitario y de seguridad social.” (VEGA, 1977 apud JIMÉNEZ, 1980, p. 33).

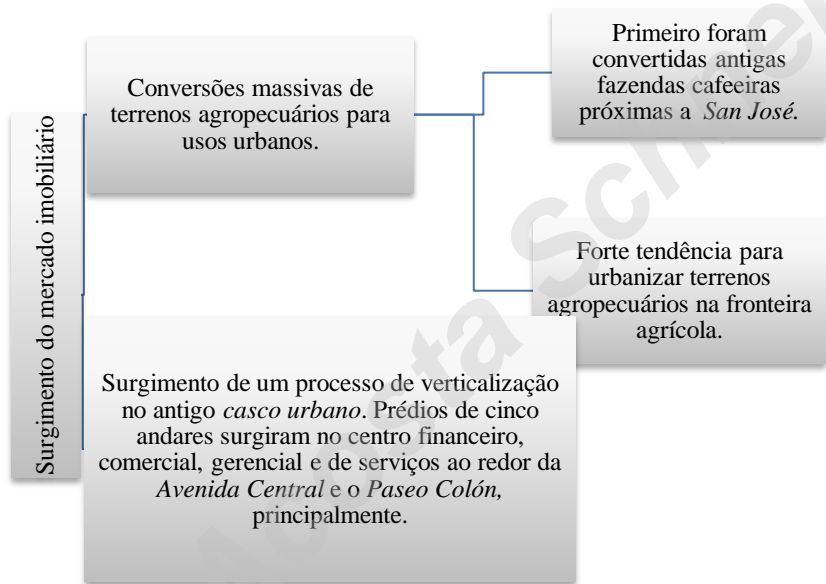
Mapa 13 - Zoneamento da renda fundiária em San José, Costa Rica, 1920 - 1928





Os fatores que contribuíram para o desenvolvimento do mercado imobiliário em *San José* se visualizam no Esquema 5 a seguir:

Esquema 5 - Fatores que contribuíram para o surgimento do mercado imobiliário em *San José*



Fonte: AUTOR, 2014.

O início das transformações massivas de terrenos agrícolas em usos urbanos aconteceu previamente ao processo de industrialização na década de 1950. Essa época coincidiu com uma queda nos preços internacionais do café e com a construção, por parte do Estado, de novas áreas residenciais no sul do *Valle Central*. Assim o processo de incorporação de espaços agrícolas ao mercado de terras urbanas foi um processo independente da industrialização incipiente, já que o consumo principal das novas áreas urbanizadas foi de função residencial e não relacionado à indústria, ao contrário de como aconteceu em outros países da América Latina.

Nesse processo do surgimento de um mercado imobiliário convergem diferentes agentes, entre os que se destacam, principalmente:

- 1) Grandes proprietários que desenvolveram a propriedade vertical;
- 2) Empresas urbanizadoras e construtoras, várias pertencentes a cafeeiros;

- 3) Antigos proprietários agrícolas;
- 4) Agentes intermediários da comercialização ou aluguel de terrenos e edifícios.

O papel do Estado é importante já que estabelece as condições para uma valorização diferenciada do solo agrícola e urbano ao realocar áreas residenciais da população de baixa renda em lugares com menores preços do metro quadrado. Também o Estado habilita espaços agrícolas para a ocupação de zonas industriais, comerciais e de serviços e também fomenta a construção de áreas residenciais para altos segmentos sociais. Em outras palavras, o Estado impulsiona a ampliação da rede urbana, assegura a reprodução das relações sociais e facilita a apropriação de benefícios para os proprietários capitalistas. (JIMÉNEZ, 1980).

Esse processo de ampliação urbana valorizou o solo urbano e também propiciou uma diminuição da extensão agrícola. Essa valorização é de caráter restritivo para segmentos sociais que não podem ter acesso à terra o que nos permite chamá-la de “*valorização desigual*”. Esse processo fomenta um deslocamento dos povoadores originais favorecendo os segmentos altos que passam a ter um papel “exclusivo”. Essa valorização desigual está relacionada com diversos elementos:

- 1) Os extensos espaços agrícolas que pertencem às grandes famílias cafezeiras, que funcionam como reservas de terras. Essas famílias têm grande participação na atividade imobiliária;
- 2) A localização de segmentos sociais que podem valorizar ou não o solo;
- 3) A luta política dos “menos favorecidos” que ocupam espontaneamente determinados pontos próximos às áreas residenciais de altos segmentos na área metropolitana.

Jiménez (1980) aponta que essas desigualdades socioespaciais são problema do Estado devido à sua impossibilidade de exercer algum tipo de controle na propriedade imobiliária e satisfazer a estrutura urbano-regional requerida. O Estado atua, mas as modificações prioritárias provêm dos proprietários privados, com a cumplicidade do sistema jurídico. Essa valorização desigual é um processo contínuo que atualmente se enfatiza com a nova tendência de moradia verticalizada, voltada para as classes altas e médias.

Outro efeito negativo dessa evolução espacial é que, em forma paulatina, se obrigou a uma maior apropriação individual do solo e fomentou-se o caráter de dominação por parte de determinados setores sociais. Jiménez (1980) indica que as moradias próprias na *Área Metropolitana* entre 1963 e 1973 passaram de 42,9% a 52,5 %. Essa compulsiva necessidade de apropriação individual do espaço urbano incrementou o número de proprietários de residências o que faz supor o fortalecimento das relações privadas de propriedade. O autor acrescenta que na *Área Metropolitana* predomina a atividade de moradia com 62,8% e os serviços representam 22,8%. (Tabela 4). A área urbanizada aumentou entre 1960 e 1971 de 30 a 40 km<sup>2</sup>. (JIMÉNEZ, 1980) e, atualmente, os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* são um exemplo do aumento das atividades de moradia vertical.

Esse aumento do número de proprietários exemplifica que a dinâmica das transações imobiliárias veio enfatizar o caráter dominante do proprietário capitalista como sendo o principal controlador do espaço social.

Tabela 4 - Usos urbanos do solo na *Área Metropolitana* e no *Cantón Central San José*, 1973

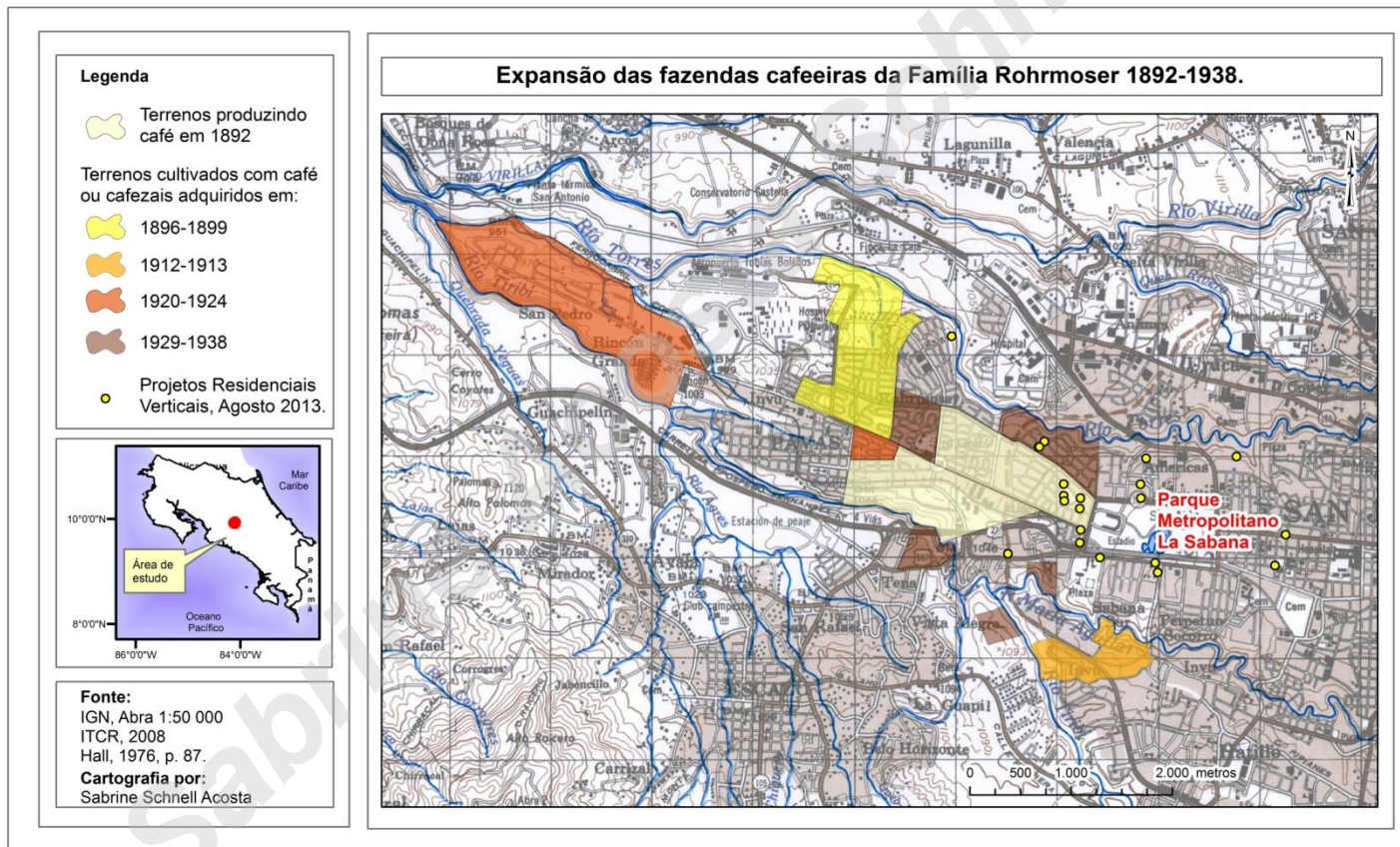
Usos Urbanos	Área Metropolitana (ha)	% Área Metropolitana	<i>Cantón Central</i> (ha)	% <i>Cantón Central</i>
Áreas desenvolvidas	3.936,9	100,0	1.859,94	100,0
Moradia	2.471,4	62,8	1.015,12	54,6
Serviços particulares e comerciais	485,82	12,3	303,87	16,3
Serviços de governo	412,5	10,5	254,56	13,7
Indústria	337,33	8,6	140,97	7,6
Áreas verdes	229,85	5,8	145,42	7,8

Fonte: INVU, OFICINA DE PLANEAMIENTO DEL ÁREA DE URBANISMO, 1976 apud JIMÉNEZ, 1980, p. 78.

Esse ponto pode ser explicado com o caso da família *Rohrmoser* que tinha uma ampla participação em atividades imobiliárias e sua trajetória vem desde a época em que possuíam fazendas cafeeiras que se expandiram para o oeste de *San José* e onde atualmente estão localizados diversos edifícios. O Mapa 14 apresenta os atuais

empreendimentos nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* e ilustra sua localização a respeito dos terrenos da família *Rohrmoser*. Essa família possuía quinze empresas entre as quais se destacam *Rohrmoser Montealegre*, *Rohrmoser Volio*, *Rohrmoser Terán*, *Vargas Rohrmoser*, e se sobressaíam como os maiores proprietários de terras do *Cantón Central* com 25 % das propriedades. (JIMÉNEZ, 1980). Os pequenos produtores de café se associavam a esse tipo de empresas para que:

*[...] desarraiguen los cafetales y planifiquen la infraestructura de calles, aceras, cañerías, cloacas y electricidad. Otros finqueros venden sus terrenos a estas sociedades. Una de las más grandes de esas compañías, fundadas en 1963, está limpiando ahora cafetales, antiguos pastos y charrales, a un promedio de ochenta o cien manzanas al año, que viene a ser un área equivalente a una finca relativamente grande en la Meseta Central.* (HALL, 1976, p. 173).

Mapa 14 - Expansão das fazendas cafeeiras da *Família Rohrmoser*, 1892-1938

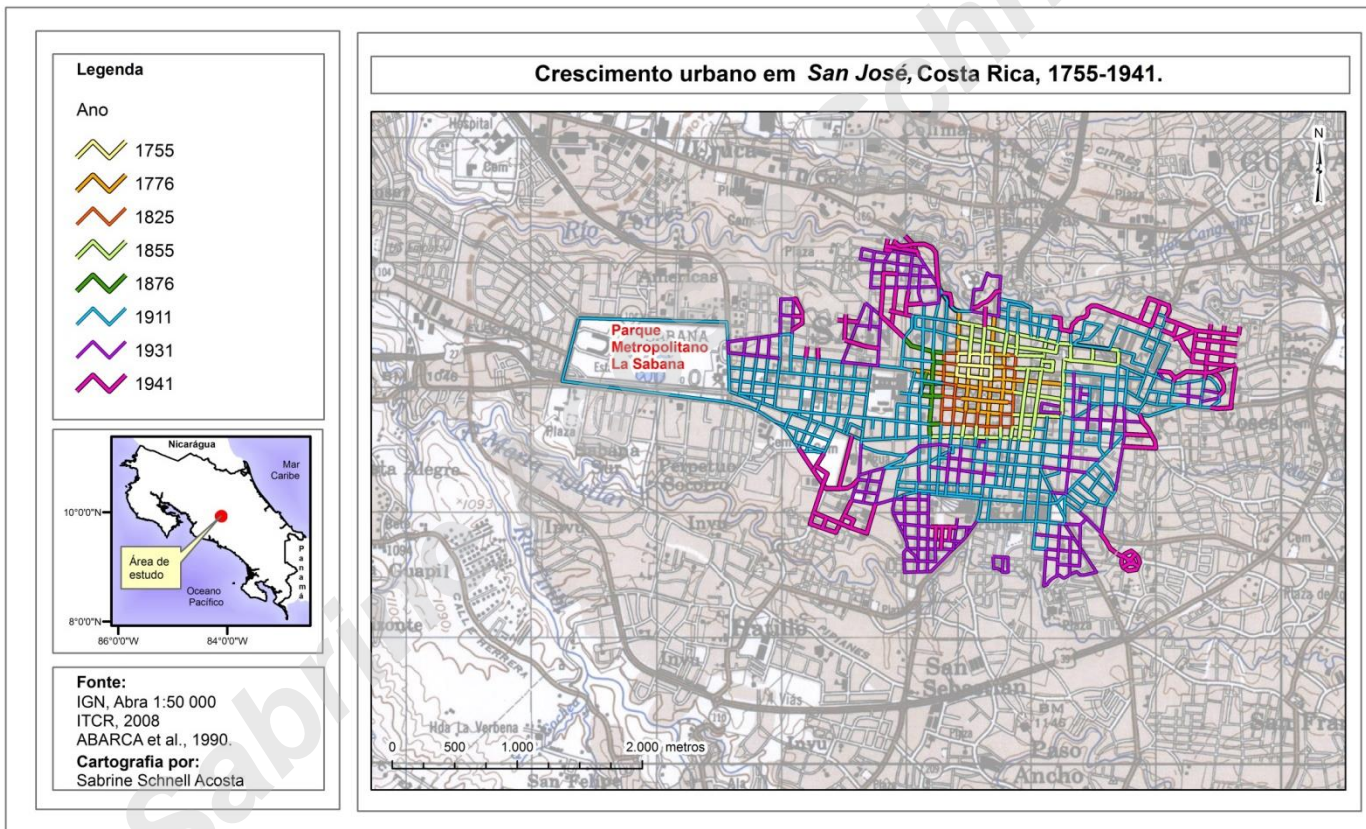
A projeção deste novo mercado imobiliário caminha paralelamente às mudanças na divisão do trabalho. Conforme as atividades terciárias ocupavam mais espaço no centro da cidade, a maior parte da urbanização na periferia geográfica passa a ser de caráter residencial. Segundo Hall (1976), os povoados que antes estiveram rodeados por cafezais agora formavam os subúrbios da capital. Esse novo padrão caracterizou *San José* até a primeira década do século XXI. Já a partir dos primeiros anos da segunda década, o processo de construção de edifícios residenciais vai introduzir novos espaços para moradia no núcleo da capital propiciando o retorno dos altos segmentos sociais para o centro da capital. Esse tema será abordado com mais detalhes nos próximos capítulos.

Os padrões característicos das transações urbanas na segunda metade do século XX evidenciam que a importância do processo de urbanização se fixa a partir da propriedade da terra. Existem contradições fortes de caráter econômico-social que surgem do efeito que a propriedade privada exerce sobre o uso do solo em que as políticas do Estado reproduziam as condições da formação social capitalista sem questionar os interesses particulares e sem apresentar alternativas viáveis para o fenômeno estrutural.

#### **2.4.5 Síntese da evolução do crescimento de *San José* desde o século XVIII até o século XX**

A síntese da evolução do crescimento de *San José* desde o século XVIII até o século XX pode ser verificada no seguinte Mapa 15. Os padrões de crescimento no século XVIII e XIX se caracterizaram por uma expansão nos arredores da quadrícula urbana de legado colonial.

No século XX o crescimento foi claramente mais amplo especificamente em direção leste-oeste. Nos limites norte e sul o crescimento ficou estagnado devido à presença dos rios *Torres* e *María Aguilar*. O sistema quadricular se mantém nas novas áreas de expansão urbana e o *Parque Metropolitano La Sabana* já está presente no início do século.

Mapa 15 - Crescimento urbano em *San José*, Costa Rica, 1737-1941

## 2.5 A PROBLEMÁTICA DO CONCEITO URBANO-METROPOLITANO E SUA INSTITUCIONALIZAÇÃO

No final da década de 1940, na Costa Rica começa o interesse pela necessidade de um planejamento urbano. De maneira paralela surgem as diferenças a respeito da delimitação das áreas urbanas. Essa problemática se agrava já que o espaço urbano metropolitano compreende vários territórios com diferentes jurisdições superpostas entre si e que se estendem sobre um grande número de prefeituras de quatro províncias. Percebe-se, em diversos estudos, uma diversidade de definições e formas de delimitação de uma possível área metropolitana.

Como se observou em parágrafos anteriores, a diversidade de conceitos utilizados para definir esse espaço urbano em crescimento no *Valle Central* pode abrir o debate sobre se seria válido catalogá-lo como espaço metropolitano, se existiu um processo de metropolização ou se se trata de um espaço conurbado onde não necessariamente ocorrem interações espaciais como em uma metrópole.

Cabe destacar que embora exista um processo de metropolização, mesmo que incipiente, não necessariamente implica a existência de uma metrópole consolidada. Também cabe a possibilidade de existir o uso da expressão *metrópole* por necessidades ou facilidades legais e não necessariamente pelas suas características como tal.

### 2.5.1 Reconhecendo uma metrópole

Para determinar se a *Gran Área Metropolitana* é realmente uma metrópole ou é um espaço urbano que está passando pelo processo de metropolização (o que não necessariamente implica a existência de uma área metropolitana), podemos concordar que é um trabalho árduo que nem os encarregados do planejamento urbano costarriquenho têm conseguido definir nem delimitar. Este é um dos motivos pelos quais tem existido uma falta de coordenação entre instituições do governo, a própria legislação e entre os mesmos profissionais. Embora não seja o objetivo principal desta pesquisa – a discussão sobre a validade do conceito *GAM* – propomos abrir uma discussão sobre a validade do termo utilizado até a atualidade. Existem diversos trabalhos que abordam a temática, no entanto, para efeitos desta pesquisa, propomos resgatar algumas propostas de autores costarriquenhos e brasileiros.

Concordando com Lencioni (2006), o conceito de metrópole é uma construção intelectual ou uma referência para a apreensão do real. Essa realidade é muito diferente na América Latina. A realidade



costarriquenha não pode ser comparada à realidade brasileira quanto a escalas temporais ou espaciais. As dimensões das cidades e metrópoles brasileiras são inimagináveis para um costarriquenho do *Valle Central*. Nesse caso, para identificar se a *GAM* realmente pode ser considerada uma metrópole, deve interpretar-se a realidade específica do local. Também deve ser considerado o âmbito teórico a partir do qual se aborda o tema, já que podem surgir discordâncias de interpretação<sup>28</sup>.

Em relação ao conceito *metrópole*, podemos sugerir que inicialmente foi proposto como um instrumento de análise, no cenário do crescimento acelerado de *San José*, ainda que o espaço de estudo nem pudesse ser considerado uma metrópole. Poderia aceitar-se que a segunda metade do século XX deu início ao processo de metropolização de uma ou outra maneira no *Valle Central* sem necessariamente existir uma metrópole como tal, no entanto o conceito de *metrópole* “[...] objetivou-se, coisificou-se e apareceu como um dado do real a ser reconhecido” (LENCIONI, 2006) desde 1968. Pretendeu-se delimitar a área utilizando dados quantitativos, no entanto podemos questionar se existe a possibilidade de estabelecer limites quantitativos ao caracterizar o espaço metropolitano por suas dimensões materiais, tais como superfície, densidade populacional, atividades, infraestrutura e concentração de pessoas, informação, entre outros. (TELLO, 2004).

Esse tipo de parâmetro descreve somente algumas características dos territórios metropolitanos mesmo que permita avaliar etapas sucessivas se comparadas em séries temporais ou inclusive comparar as áreas em estudo. Parece que existe uma persistência em utilizar essa simplicidade dos parâmetros materiais. (TELLO, 2004). São parâmetros fáceis de quantificar, são objetiváveis e qualificam e delimitam um território facilmente. Esses critérios permitem aos órgãos públicos apresentar dados positivos em suas campanhas, em políticas de investimentos em infraestruturas, já que as cifras permitem “[...] engalanar discursos políticos que mascaram políticas públicas mais orientadas a reforçar centralidades urbanas, nos locais onde é maior a expectativa de acumulação de capital [...]” (TELLO, 2004, p. 12).

Além da dificuldade de definir os limites de uma área metropolitana, Lencioni (2006) propõe que o conceito de *metrópole* é polissêmico com o qual concordamos, já que há diversas realidades com diferentes escalas e histórias. Concordamos também com Piñon (2006) o

---

<sup>28</sup> Como, por exemplo, aconteceu no debate realizado no seminário Nacional Região Metropolitana: governo, sociedade e território, realizado de 17 a 19 de novembro de 2003, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

qual afirma que reconhecer a metrópole implica reconhecer o ritmo, sucessão de acontecimentos que tecem a história da cidade. Esse é um dos motivos pelos quais detalhamos a formação da cidade *San José* e os aglomerados urbanos no *Valle Central* em capítulos anteriores.

Inicialmente o conceito *metrópole* se definia como *cidade-mãe* em relação às colônias que ela criava, no entanto atualmente a utilização dessa palavra tem pouco a ver com o sentido da palavra que lhe deu origem. (LENCIONI, 2006). É um conceito para instrumentalizar o pensamento e poder compreender essa realidade que se está vivendo naquela ou nesta realidade espaço-temporal. Determinado momento histórico condiciona e ao mesmo tempo produz o fundamento daquele momento para dar sentido ao conceito de *metrópole*. Nesse caso, o termo *metrópole* auxiliou a compreensão daquela realidade, mas não necessariamente atualmente esse conceito originário transcendeu com o mesmo significado. Vários autores costarriquenhos mantêm opiniões diversas e discutem se, a partir do final de década de 1960, poderia ser identificada uma *Área Metropolitana* na Costa Rica; porque está claro, como já mencionado, que existem diversas interpretações do que vem a ser uma *metrópole*.

Autores fizeram propostas para interpretar a realidade costarriquenha. Segundo Morales (1978), o conceito de *metropolização* pode ser definido como:

*[...] el proceso social específico mediante el cual la división técnica del trabajo, reproduce, en forma ampliada y concentrada, la división social del trabajo. A diferencia del caso anterior, la metropolización se traduce en un proceso reproductivo y localizado, traspasado por la dominancia de los modos de producción respectivos. Conceptualmente, la metropolización significa la concentración incremental de la población terciaria, redefinida funcionalmente por el crecimiento diferenciado de la población ocupada en las actividades industriales. (MORALES, 1978, p. 18).*

Chakiel (1978, p. 78) também faz uma proposta de definição de *metrópole* da seguinte maneira:

*Se entiende por metrópoli el núcleo metropolitano aquel centro urbano que ejerce influencia*

*marcada sobre un territorio amplio a su alrededor, con gran interdependencia económica y social y con facilidades de acceso a través de las vías de comunicación. El núcleo y su zona de influencia es lo que se considera área metropolitana.*

Chakiel (1978) esclarece que para a formação das áreas metropolitanas contribuem fatores de distinta natureza como os geográficos, ecológicos, históricos, econômicos, políticos, demográficos, entre outros.

A partir dessas propostas, pode-se ressaltar, concordando com Lencioni (2003), que o conceito de *metrópole* pode incluir certas características básicas, sempre resgatando a especificidade do lugar e a bagagem intelectual do pesquisador que analisa a área em questão:

- 1) A metrópole constitui uma forma urbana de tamanho expressivo. Nesse caso, podemos deixar flexível a extensão territorial a qual depende do tamanho da população em relação ao território em estudo. A questão da dimensão territorial e populacional é muito relativa e é um dos primeiros erros ao comparar e identificar metrópoles. Piñon (2006) também propõe a grande extensão geográfica do hábitat urbano, no entanto não esclarece que sua dimensão territorial é relativa e não precisa ter um mínimo de quilômetros quadrados ou milhões de habitantes. Para esclarecer esse detalhe, Lencioni (2003) aprofunda essa lacuna comparando a dimensão de uma metrópole brasileira como São Paulo, que é muito diferente da metrópole de Hamburgo ou podemos dizer da mesma *GAM* costarriquenha.
- 2) Caracteriza-se pela diversidade de atividades econômicas destacando a concentração de serviços tal e como começou a ocorrer em *San José* nas últimas décadas do século XX com os serviços de administração, os financeiros e os do setor público. Esse tipo de serviços caracteriza-se pela função de comando, de direção, gestão da reprodução do capital na esfera pública e política. Piñon (2006) também coloca a centralização / concentração demográfica e de atividades econômicas como uma característica a mais para reconhecer uma metrópole.

- 3) Consiste em um *locus* de inovação. Os principais centros de pesquisa se localizam na *GAM*.
- 4) É sede da emissão e recepção de fluxos de informação e comunicação. *San José* alberga as principais instituições públicas e diversas empresas privadas entre as quais os fluxos de informação são bastantes densos comparados com outras áreas do país. Essa é uma condição para a reprodução do capital característica de um espaço metropolitano.
- 5) *San José* e suas cidades adjacentes se transformam em um nó significativo de redes de diversas naturezas: transporte, informação, comunicação, cultura, inovação, consumo e poder. Piñon (2006) explica este ponto interpretando a metrópole como a inter-relação ente homens e homens, homens e objetos e objetos e objetos, cuja descrição pode encaixar com a realidade do *Valle Central*.

Durante o período de formação e desenvolvimento, as cidades de *Alajuela*, *Heredia* e *Cartago* eram consideradas cidades satélite com certa independência, sem estarem conurbadas, no entanto, durante o século XX, as conexões e dependências entre essas províncias e a capital se intensificaram favorecendo um processo de metropolização. Essas são cidades que nasceram fisicamente separadas umas das outras, com vários quilômetros de distância entre si. Durante o século XX, o crescimento urbano intenso provocou uma conurbação entre as cidades mencionadas. Esse contato físico também significou uma alta dependência política e econômica com *San José*, o que não necessariamente implica ser uma metrópole.

A capital manteve sua primeira posição na hierarquia urbana desde seus inícios. A centralização das instituições do governo e dos prédios públicos institucionais localizados fisicamente no centro de *San José* contribuiu a impulsionar a macrocefalia. A dependência e a necessidade das províncias para realizar os principais processos políticos, econômicos e administrativos no centro da capital também implicaram fortalecer as relações das províncias com *San José*. Na atualidade, *Alajuela*, *Heredia* e *Cartago*<sup>29</sup> mantêm um forte vínculo no qual se compartilham fluxos intensos de população, comércio, informação, mão de obra e produtos o que poderia levar a propor a existência de uma área metropolitana que compartilha mais do que uma simples aglomeração

---

<sup>29</sup> Neste caso me refiro a *Alajuela*, *Heredia* e *Cartago* como províncias e como cidades capitais.

de pessoas. O traçado das rodovias na Costa Rica também fortalece este vínculo já que as principais rodovias confluem para o *casco urbano*, no núcleo da cidade. Muitas rotas de transporte público passam necessariamente pelo centro de *San José* enfatizando essa dependência da centralidade no que se refere ao deslocamento. Esses fatores podem levar a identificar um processo de metropolização. Assim, observa-se nessa tentativa de reconhecer a metrópole e defini-la que o conhecimento e reconhecimento se realizam diversa e desigualmente (ROSA, 2006).

A metrópole pode ser concebida como a mediação entre os níveis local e global. (SILVA; CAMPOS, 2008). As relações na metrópole se caracterizam pela dualidade entre integração/centralidade e desintegração. A metrópole contempla centralidade na condição de nó de atração de fluxos, comandando e orientando a divisão espacial do trabalho, hierarquizando os espaços e as cidades. (SILVA; CAMPOS, 2008). No entanto, a área metropolitana, em geral, apresenta essa integração de maneira contraditória, já que o espaço revela, no seu processo de reprodução, interesses divergentes entre as classes em um cenário onde o Estado orienta, define e planifica o espaço. Acredito que muitas vezes essa imagem de Estado é representativa de um poder ou classe como aconteceu na Costa Rica Republicana, fato criticado por muitos já que esta é uma situação vivida atualmente na Costa Rica. Determinado partido político ou candidato pode governar de acordo com os interesses de sua família ou classe interferindo na definição e planificação da reprodução do espaço. Dessa maneira, podemos ver o Estado como elemento de dominação que se revela nas lutas que se realizam no espaço. Assim a metrópole também se relaciona com desintegração da vida tradicional, da organização do trabalho, das relações de vizinhança, pela deterioração dos espaços públicos e das condições de vida.

A economia metropolitana começa revelar a migração do capital de um ramo da economia a outro e isso se evidenciou no decorrer do século XX na Costa Rica quando os setores de serviços (financeiro especificamente), turismo e lazer (nas últimas décadas) começam a destacar como importantes na realização da reprodução do capital. Isto significa que se aprofunda a divisão social e espacial do trabalho ao longo do século XX. Essas novas atividades introduzidas na economia da metrópole diversificam o legado agroexportador e produzem novos espaços, constituindo novas centralidades em função dos novos usos (como consequência das mudanças nos setores econômicos que impõem

novas funções ao espaço) e adensando os fluxos em novas escalas; assim redefinindo a hierarquia espacial (diferenciando os lugares de produção, distribuição e consumo) entre as diferentes aglomerações urbanas do *Valle Central*. Dessa maneira, as quatro províncias – *San José, Alajuela, Heredia e Cartago* – constituem esse espaço onde o processo de acumulação, comandado pela metrópole, se torna condição e produto desse processo de acumulação. O espaço se torna estratégico (como uma necessidade para continuar a reprodução) e um instrumento já que o Estado é o regulador dos fluxos e controla a sociedade, estruturando a reprodução das relações sociais de produção. (SILVA; CAMPOS, 2008).

Por exemplo, o poder político é exercido através do espaço, como uma forma de dominação política, motivo pelo qual o poder político interfere constantemente na reprodução do espaço ao legislar seu uso redefinindo as funções de lugares. As políticas públicas direcionam e hierarquizam o investimento na cidade (construção de infraestrutura, por exemplo) redefinindo os usos e funções dos lugares na área metropolitana.

Também estão em jogo os interesses privados dos diferentes setores econômicos da sociedade, os quais veem no espaço a condição para a reprodução econômica já que os diferentes lugares da metrópole reúnem a infraestrutura necessária ao desenvolvimento de cada atividade para obter lucro. Dessa maneira, se entende como o espaço metropolitano é a condição para a realização do ciclo do capital e, ao mesmo tempo, seu produto.

Na cidade capitalista, os usos e acessos aos lugares são determinados pelo mercado, já que o espaço se reproduz como mercadoria e como consequência do capitalismo, motivo pelo qual se produzem as “contradições do espaço”, característica do espaço metropolitano.

A metrópole pode ser vista como um espaço fragmentado pela propriedade privada do solo urbano que faz dele a fonte de valorização. Isso quer dizer que a *GAM* é um espaço subjugado ao valor de troca. Os lugares da metrópole se restringem a áreas vigiadas, normatizadas, privadas ou semi-privadas e assim o processo de produção espacial está determinado pelo conflito gerado pelas contradições de uma sociedade de classes. Trata-se de um espaço caracterizado pela contradição entre sua produção orientada e determinada pelas necessidades econômicas de um lado e a reprodução do espaço da vida social. A contradição da produção espacial se entende pela produção do espaço como produto da sociedade e sua apropriação privada.

*San José* esta vivenciando o processo de renovação urbana que se inscreve em um conjunto de estratégias políticas, imobiliárias e financeiras com orientação ao processo de reprodução espacial que converge para a segregação e hierarquização do espaço mudando e destruindo a vida urbana e reorientando seus usos e funções dos lugares da cidade. Trata-se de um meio e de um poder das classes dominantes que dizem representar a sociedade, mas sem abdicar de seus próprios objetivos dominantes. (SILVA; CAMPOS, 2008). As rápidas transformações da morfologia urbana ocorrem de maneira paralela a uma mudança na vida cotidiana. Assim podemos ver a que a metrópole é uma produção social e histórica e a apropriação privada é o que define o lugar de cada indivíduo na sua classe social e no lugar, tempo e espaço determinado dando lugar à segregação. Criam-se espaços fragmentados pela propriedade privada do solo através dos loteamentos fechados, condomínios horizontais e das atuais torres residenciais.

Esse processo de renovação urbana exemplifica como na *metrópole* as formas urbanas se recriam ao longo do tempo e mudam de sentidos o que se traduz em câmbios nos usos dos lugares e dos segmentos sociais participando naqueles usos (novos empreendimentos verticais destinados para altos ou baixos segmentos em novos lugares da cidade). Constantemente, as novas tecnologias que mudam o sentido do tempo e do espaço com o desenvolvimento dos meios de comunicação cambiam a vida na metrópole e também o processo produtivo, produzindo novas articulações comandadas pelo mercado mundial.

Nos últimos dez anos um novo padrão arquitetônico se percebe na paisagem metropolitana, o que revela novas necessidades do mercado que o setor imobiliário impõe em um contexto de renovação urbana. A construção de *torres* residenciais provoca uma transformação significativa na *GAM*, provocando mudanças nas atividades circundantes como, por exemplo, atração de serviços e comércio de apoio que interferem nos espaços residenciais.

As mudanças que a metrópole está vivenciando e as transformações morfológicas provocam alterações nos modos e tempos de apropriação / uso dos espaços públicos. Aplicando as ideias de Silva e Campos (2008) ao caso costarriquenho, as recentes mudanças provocadas pelos inícios da verticalização residencial intensa na *GAM* provavelmente provoquem o medo na população de transformar *San José* e seu rico legado cultural em um espaço *amnésico* relacionado com um tempo efêmero.

Continuando com a tentativa de definir e identificar a metrópole no *Valle Central*, podemos propor que *San José* inicialmente era uma aglomeração urbana, mas que não necessariamente era *metropolitana*. Posteriormente no século XX se institucionalizou a região metropolitana. Esse caso pode ser similar ao caso brasileiro em que diversas cidades foram institucionalizadas como metrópoles procurando solucionar desafios de planejamento territorial. Essa problemática da institucionalização também aponta a busca por suporte legal para formular políticas públicas. Pode se catalogar como uma vontade ou instrumento político que não leva em conta suas verdadeiras características de espaços metropolitanos. Isso aconteceu no Brasil e na Costa Rica já que vários problemas como os de saneamento, transportes públicos e saúdes, entre outros, não podem ser resolvidos em termos de governos locais (municipais). Na Costa Rica, a centralidade da tomada de decisões sempre tem condicionado o planejamento até certo ponto. Mesmo se o *Código Municipal* delegou ações para os governos municipais, a falta de coordenação interinstitucional não permitiu um planejamento fluido e efetivo.

Esse é apenas o início de um rico diálogo ou discussão para determinar quando poderia se identificar o começo de uma *Área metropolitana* no *Valle Central* e quais características poderiam se analisar e levar em conta para sua caracterização e delimitação.

Na hora de definir área ou região metropolitana, Tello (2004, p. 13) propõe que é “aquele território mais ou menos urbanizado que fica em torno de uma grande cidade e depende dela.” Faz-se a analogia de que a região metropolitana pode ser vista como um “território colonizado por uma grande cidade” que impõe uma forma de organização territorial da mesma forma que nos processos de colonização, destrói estruturas e relações socioculturais para impor outras. Mudam-se os modos de alimentação, lazer, habitar, por outros mais padronizados e produzidos em massa. Em palavras de Lefebvre (1999, p. 7), “[...] as cidades pequenas e médias tornam-se dependências, semicolônias da metrópole” e, nesse caso, as províncias periféricas ao *Valle Central* cumprem esse papel de território dominado e governado pela área metropolitana.

É importante levar em conta o atributo de centralidade com respeito a outras cidades. Somente existe centralidade urbana ou metropolitana se existe um território ao qual se subordinar social, política e economicamente. A contextualização histórica no capítulo anterior permitiu entender esse conceito de centralidade tanto em nível físico (no centro do país e no centro do *Valle Central*) como em nível



social, político e econômico. É o lugar a partir do qual se inicia o processo de acumulação metropolitana, motivo pelo qual são áreas urbanas centrais que, depois de horários laborais, adquirem um aspecto desértico.

Atualmente essa área no centro do país apresenta muitas das características previamente discutidas o que poderia levar a reafirmar a existência de uma *Área Metropolitana* atualmente no século XXI ou pelo menos em um processo avançado de *metropolização* dentro da escala costarriquenha. A respeito da validade das propostas da existência de uma *Área Metropolitana*<sup>30</sup> desde a década de 1960, se evidencia que iniciou como uma necessidade de sua institucionalização para solucionar diversos problemas de gestão urbana e tem refletido uma carente planificação do território e que atualmente nos inícios de 2014 está se realizando mais uma tentativa de gestão com o *PlanGAM 2013*. No início de 2014, se propôs o *PlanGAM 2013*<sup>31</sup> como renovação do antigo plano *PlanGAM 82*, no entanto, o fato de ter um Plano ou legislação não significa que a área metropolitana exista como tal cumprindo com as características que vão além de servir como um instrumento administrativo.

Dessa maneira se conclui que existe um processo de metropolização em andamento, no entanto a área metropolitana específica, consolidada e delimitável não se observa com clareza. Existem diversos autores costarriquenhos e estudos que podem ser consultados para corroborar esta ambiguidade, mas para efeitos desta pesquisa destacar-se-á a existência do processo de metropolização.

### **2.5.2 Problemática da institucionalização do conceito *metropolização***

No final da década de 40 do século XX, planejadores urbanos estrangeiros como Anatole Solow (1956) mostraram interesse em formar um corpo técnico de profissionais para estudos urbanos na capital para começar a definir e tratar com este espaço “metropolitano”. A presença destes planejadores acelerou a formação da entidade que

---

<sup>30</sup> Para ampliar o conhecimento sobre o tema, se recomenda verificar RODRÍGUEZ, Cecilia; TERÁN, Elena. *Aspectos históricos y urbanos del área metropolitana de San José Costa Rica*. Dissertação (Licenciatura em Geografia) - Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 1967.

<sup>31</sup> É um documento que, segundo muitos, pretende solucionar ou dar início a uma gestão urbana eficiente, no entanto outros enfatizam a necessidade de solucionar a problemática interinstitucional primeiro para assegurar uma melhor eficiência da nova proposta de planejamento.

estaria a cargo de impulsionar os estudos de planificação urbana e em 1954 se cria o *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)*.

A ideia de se estabelecer uma *Área Metropolitana* já havia sido considerada já que diversas instituições acolheram o termo e sua delimitação foi definida de acordo com seus interesses. Esta área não foi delimitada formalmente até que em 1968 se promulgou a *Ley de Planificación Urbana*<sup>32</sup>, a qual especifica quais prefeituras devem dispor de fundos para a *Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana (OPAM)*<sup>33</sup>. Dessa maneira, se entende que a delimitação da *Área Metropolitana* é estabelecida pelos limites dos dez *cantones* que patrocinavam o orçamento da *OPAM*: *San José, Escazú, Desamparados, Goicoechea, Alajuelita, Coronado, Tibás, Moravia, Montes de Oca e Curridabat*. Alguns distritos muito afastados do centro do *cantón* foram eliminados da área e novas unidades territoriais foram agregadas conforme a *Área Metropolinana* crescia. Dessa maneira, se aprecia como a delimitação da *Área Metropolitana* era flexível e se adaptava ao crescimento urbano e não era um limite de contenção do crescimento anárquico da cidade com o objetivo de planejamento e cuidado das áreas protegidas adjacentes. Por exemplo, em 1973 o crescimento urbano obrigou a *Oficina de Planificación Nacional (OFIPLAN)*<sup>34</sup> a ampliar a *Área Metropolitana* para nove distritos e, nesse momento, se estavam ultrapassando os limites administrativos durante a absorção morfológica dos povoados próximos à capital, criando uma relação direta entre as diferentes cidades subordinadas pela metrópole.

Com o intuito de delimitar a *Área Metropolitana* e nesse contexto de rápido crescimento urbano, se propôs o projeto de constituir uma unidade espacial com um governo local próprio que incluísse as prefeituras dos *cantones* urbanos da área central do país e que fosse denominada *Distrito Metropolitano*. Essa proposta se justifica com a dificuldade que os municípios têm para atender a todas as necessidades e interesses das pessoas físicas e jurídicas localizadas no espaço urbano metropolitano. Dessa maneira, se pretendia agrupar as unidades locais em um organismo que atuasse como planejador e que permitisse mediante o mecanismo de um governo metropolitano, estabelecer programas de vinculação entre todos os setores para agilizar a

---

<sup>32</sup> *Ley de Planificación Urbana 4240, La Gaceta 274 - 31 de noviembre de 1968.*

<sup>33</sup> *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)* tem dois departamentos técnicos: o *Departamento de Urbanismo* e a *Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana (OPAM)*.

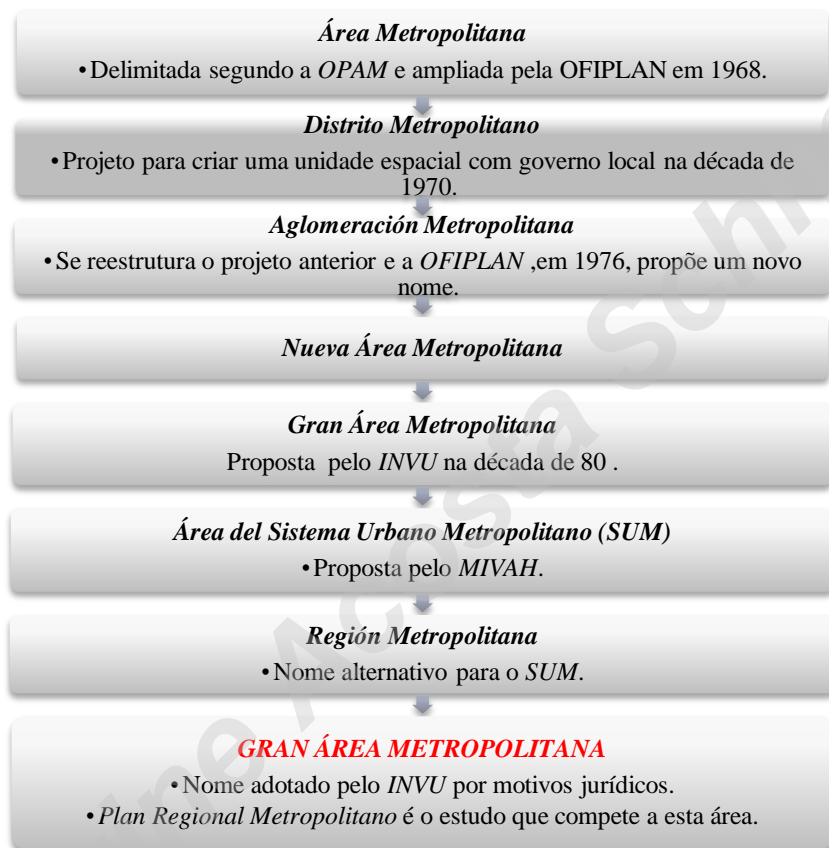
<sup>34</sup> *OFIPLAN*: Criada mediante a *Ley N.º 3087 (1963) é uma dependência direta da presidência para promover uma maior eficiência nos serviços brindados pela Administración Pública com o objetivo de orientar o desenvolvimento nacional.*

mobilização de recursos humanos, técnicos e materiais disponíveis. Esse projeto não foi aprovado e foi reestruturado em 1976. A OFIPLAN propôs a *Aglomeración Metropolitana* e posteriormente no final de 1973 as autoridades do INVU sugeriram um estudo total da *Área Metropolitana* para assim obter um documento geral que servisse de referência para as prefeituras.

No ano 1980 o diagnóstico da *Área metropolitana* permitiu apreciar os detalhes do crescimento urbano e como este ultrapassou os prognósticos do crescimento populacional. Isso exemplifica como os estudos sobre *Área Metropolitana* enfatizavam a etapa de diagnóstico e as etapas de prognóstico, proposta, controle, avaliação eram dificilmente implementados com reduzidos orçamentos.

Continuando com a problemática para delimitar essa área urbana, diferentes propostas podem ser mencionadas, como por exemplo, a do *Ministerio de Vivenda y Asentamientos Humanos (MIVAH)* que propôs a *Área del Sistema Urbano Metropolitano (SUM)*, que foi reconhecida como *Región Metropolitana*. Brugman e Terán (1975) também propuseram uma nova área que incluía toda a área compreendida entre *Alajuela* e suas áreas circundantes, *Cartago* e arredores, chamada *Nueva Área Metropolitana*.

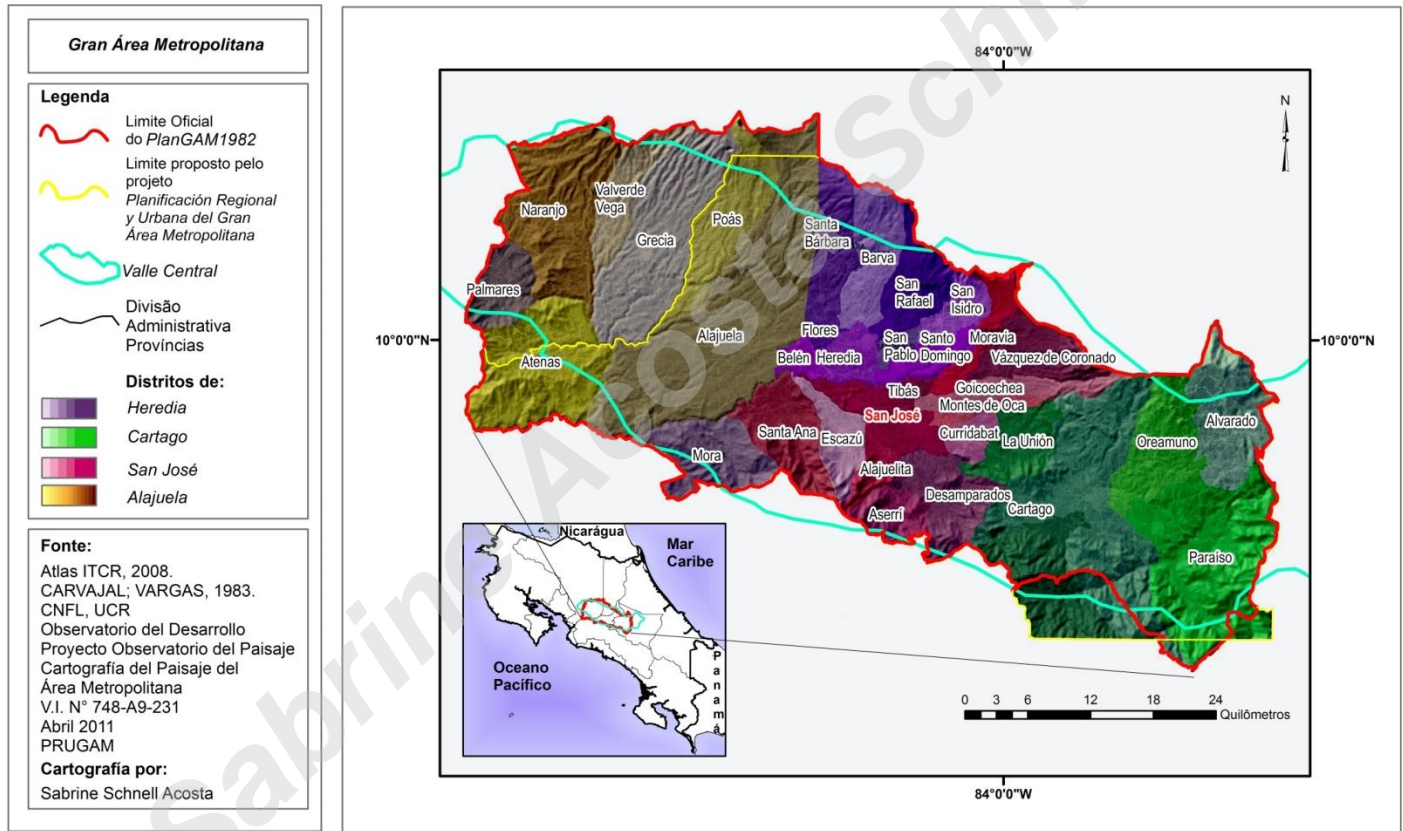
Nesse contexto de ambiguidade, tanto para delimitar como para planificar uma área que não estava claramente delimitada, o INVU propôs o termo *Gran Área Metropolitana (GAM)*, começando na década de 1980 para se referir não somente ao espaço urbano-metropolitano existente, mas também fez um prognóstico de como seria a expansão urbana na área central do país durante os próximos 30 anos, com o objetivo de regular o crescimento urbano. Esse documento foi chamado *PlanGAM 82* e foi renovado em janeiro de 2013 pelo *PlanGAM 2013*. O Mapa 16 apresenta a delimitação da *GAM* proposta pelo *PlanGAM82*. O esquema da evolução desses conceitos está resumida no Esquema 6.

Esquema 6 - Evolução do conceito metropolitano em *San José*

Fonte: Autor, 2014.

Ao longo da segunda metade do século XX, diversas instituições, ministérios, departamentos, conselhos e secretarias estavam envolvidos na planificação da *GAM*. A desvinculação da realidade política e econômica fez com que os planos metropolitanos não fossem implementados, dando-lhes um caráter informal. Também contribuiu a falta de coordenação, já mencionada, entre o sistema de planificação e os centros de decisão do governo e da população como também a falta de uma clara definição de funções, responsabilidades e atribuições, coincidentes com uma ativa competência interinstitucional.

Mapa 16 - Gran Área Metropolitana



Essa situação é o resultado da coexistência de três planos metropolitanos diferentes (JANKILEVICH, 1988). O Mapa 16 mostra duas propostas de delimitação da área metropolitana. Esse panorama é descrito por Edmur (1978, p. 134), da seguinte maneira:

*La centralización político-administrativa, fuertemente atomizada se expresa en la proliferación de instituciones autónomas que, al competir con los ministerios, fragmentan la toma de decisiones, con lo que se producen duplicaciones y despilfarro de recursos en relación a los problemas metropolitanos, que podrían ser abordados de manera más integrada.*

Esse é um dos motivos principais que tem dificultado a coordenação e regulação para obter decisões e resultados efetivos quanto ao planejamento urbano, já que há limitações para promover as mudanças legais necessárias a qualquer tentativa de planificação territorial.

Nesse contexto, a falta de um ordenamento territorial se evidencia mostrando que somente 19 *cantones* têm planos reguladores aprovados no quadro da *Ley de Planificación Urbana*. A coordenação interinstitucional, o equilíbrio entre aspectos ambientais e sociais e lograr uma legislação eficaz e eficiente são os maiores desafios do desenvolvimento nacional. Concluindo, se concorda com Brenes e Rodríguez (2008, p. 41), as quais apontam: “*El sistema urbano nacional es débil y descoordinado institucionalmente y muestra una ausencia de lineamientos estratégicos y de planificación urbana local, regional y nacional.*”

## 2.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 2

Este capítulo abordou o segundo objetivo que visava analisar como o papel do Estado e as políticas urbanas intervêm e articulam as relações econômicas propiciando mudanças na estruturação do espaço urbano.

Corroborou-se como essas relações deslocaram a velha matriz agroexportadora, o que propiciou o surgimento de um *Espacio Urbano Metropolitano* que posteriormente albergou a *Aglomeración Urbana Central*. Embora as incipientes tentativas de estudar a urbanização costarriquenha propuseram esses termos e delimitações, concluímos que

o conceito de metropolização pode ser questionado por sua utilização como uma ferramenta administrativa do Estado. Concordamos que o processo de metropolização está em andamento, o que não significa que já existe uma região metropolitana propriamente consolidada e identificável.

Corroborou-se como o papel do Estado e as políticas urbanas tiveram um papel importante na problemática da periodização do processo de metropolização e na delimitação de sua área de estudo já que surgiram consequências negativas na formação de um quadro legal sólido, conciso e vigente. Essa situação é importante para entender o contexto sobre o qual o recente desenvolvimento de empreendimentos verticais vai surgir. As lacunas na legislação e a falta de coordenação interinstitucional vão contribuir ou limitar o investimento no mercado imobiliário e, confrontadas com outros fatores a serem explicados nos seguintes capítulos, vão caracterizar a nova verticalização residencial. Desde o início existiram diferentes termos para definir, delimitar e gerenciar o crescimento no *Valle Central*, o que provavelmente levou a uma abrupta necessidade de classificar essa área como *metrópole* sem necessariamente cumprir com uma série de características mínimas. Atualmente pode se propor que esse processo de metropolização já esteja mais avançado com o decorrer do século XX e inícios do XXI, o que permite abrir a possibilidade de classificar essa área como *metropolitana*, no entanto propomos aprofundar mais na discussão através de diversas perspectivas de pesquisa para poder realizar uma conclusão sólida e fundamentada.

Também foi ressaltado o papel importante que adquiriu a propriedade privada da terra já que é a relação jurídico-política básica sobre a qual se sustenta o modo de produção capitalista. A terra passou a ser objeto de transações lucrativas por força da urbanização e da valorização da infraestrutura urbana. Verificou-se como o aumento do número de proprietários exemplificou que a dinâmica das transações imobiliárias enfatizou o caráter dominante do proprietário capitalista como sendo o principal controlador do espaço social. Nesse contexto, se conclui o papel importante dos donos da terra e dos especuladores que são atores importantes e influem também no uso do solo urbano. Os extensos espaços agrícolas que pertenciam às grandes famílias cafeeiras, funcionavam como reservas de terras. Essas famílias tiveram e ainda têm grande participação na atividade imobiliária como especuladores. Assim se concluiu que a especulação urbana nos terrenos agrícolas é uma variável importante a ser considerada no século XX, já que muitos

donos de fazendas cafeeiras fundaram empresas urbanizadoras e imobiliárias que impulsionaram uma expansão urbana e se viram beneficiados com esse câmbio de renda do solo agrícola para o urbano.

A contextualização realizada neste capítulo tem o intuito de comparar, nos seguintes capítulos, como novos agentes e o Estado vão interagir, participar e investir na formação e crescimento do espaço urbano e na criação de um novo conceito de moradia vertical. A discussão sobre a falta de coordenação interinstitucional e a problemática da definição de uma área metropolitana vai permitir entender o contexto das novas dinâmicas urbanas que estão acontecendo na *GAM* e as recentes tendências de valorização do solo, as novas morfologias urbanas e as novas necessidades em um contexto de mudanças que direciona a cidade a ser mais densa e mais compacta.



## CAPÍTULO 3

### 3. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E AS RECENTES TENDÊNCIAS DE URBANIZAÇÃO

O conteúdo do capítulo abrange os temas sobre o processo de verticalização, sua definição, evolução e também aborda o tema de *San José* como uma cidade extensa e pouco compacta, suas novas centralidades e o papel dos espaços públicos urbanos no contexto da verticalização residencial e seu marketing.

Este capítulo expõe como, no decorrer do século XX, *San José*, como província, cidade capital e *cantón*, transformou-se em um centro de negócios devido à presença e intensificação de estabelecimentos comerciais, centros culturais e instituições públicas. Também reúne informação sobre as dinâmicas e padrões de moradia como as tendências de urbanização horizontal do final do século XX e atualmente o auge da tendência de construção vertical, processo que se exemplificou com o caso dos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* e as construções de alto padrão construtivo e estético e, conseqüentemente, de preços elevados.

#### 3.1 DEFINIÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM SAN JOSÉ

Guardando as dimensões espaciais e temporais entre o desenvolvimento urbano no Brasil e na Costa Rica, o processo em São Paulo e em *San José* caracteriza-se essencialmente pela produção do espaço metropolitano em que a construção/destruição, público/privado, trabalho/capital configuram e especificam os espaços. No entanto, em São Paulo a verticalização ocorre desde os princípios do século XX como solução para alguns problemas e como símbolo de modernidade. (SOUZA, 1994). Na Costa Rica, o processo também ocorre desde o século XX com os prédios públicos e como símbolo do poder do Estado, mas é em princípios do século XXI que a verticalização residencial se identifica como um processo intensivo.

Diversos indicadores podem ser discutidos para definir o processo de *verticalização* adaptado ao caso costarricense segundo a realidade histórico-geográfica analisada previamente e considerando o fator sísmico. Normalmente, há uma tendência para levar em conta o número de pavimentos ou a intensidade da verticalização em uma

determinada época. Por exemplo, quando ocorre um processo intensivo de construções verticais, a tendência é excluir os prédios que não fizeram parte desse processo.

Na Costa Rica existe uma realidade de alta sismicidade que atua como fator condicionante desse tipo de desenvolvimento e condiciona também a definição de *verticalização* no país. Assim, proponho um indicador relacionado com informação local: o *Código Sísmico*<sup>35</sup>. Mesmo que em outros países o número de pavimentos não seja um dos indicadores mais importantes para qualificar a verticalização, no caso costarricense a sismicidade imprime uma alta importância e é condicionante para as construções civis.

Verticalizar pode se definir a partir do suposto da criação de novos solos superpostos, em outras palavras, a reprodução do solo em direção vertical como produto da interação entre múltiplas formas de capital fundiário, imobiliário e financeiro. Também se pode entender a verticalização como o processo de intensificação da construção de prédios de vários pavimentos, especificamente em um país sismicamente ativo. Inclusive a verticalização foi definida como a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador (SOMEKH, 1997).

É preciso considerar que a palavra *verticalização* expressa e comunica uma construção social característica de um contexto histórico e geográfico específico e assume diferentes especificidades. No caso costarricense, cabe destacar que o padrão de urbanização foi principalmente horizontal e nunca se reconheceu a cidade como verticalizada.

Mas não se trata somente de defini-la, mas está também o desafio de evitar periodizá-la realizando recortes temporais com indicadores muitas vezes imprecisos. Para evitar uma periodização estática e rígida do processo de verticalização em *San José*, evitar-se-á a divisão exata por anos ou décadas, no entanto se utilizarão referências temporais para poder visualizar a evolução da verticalização, relacionando-a com fenômenos econômicos, históricos, culturais e políticos.

---

<sup>35</sup> Os *Códigos Sísmicos* coletam, sintetizam e organizam conjuntos de regras e práticas para realizar desenhos sismo-resistentes, produto do conhecimento científico, tecnológico, a prática e a experiência dos últimos terremotos. Na Costa Rica, o primeiro *Código Sísmico* foi publicado em 1974 (CSCR-74). As seguintes versões foram nos anos 1986, 2002 e 2010. Antes do ano 1974 se utilizava como referência o *Blue Book* da *Structural Engineers Association of California* (SEAOC).

Para definir verticalização no caso de *San José*, proponho considerar o contexto da produção do espaço e o significado que lhe foi correspondente, o que é específico espacial e temporalmente. Os prédios, que começaram a ser construídos no final do século XIX, no início do período Republicano, podem ser considerados como o começo da verticalização na Costa Rica, ou *protoverticalização*, já que o prefixo *proto* se refere ao primeiro momento do processo como tal e que um século depois continua com a verticalização residencial na *GAM*. Essa verticalização inicial começa a ter impactos nas técnicas de produção do espaço e nos desdobramentos na estrutura interna da cidade. Também a produção em forma vertical de prédios públicos vai paralela à construção dos valores de desenvolvimento que legitimam a conformação de um consenso simbólico. Estes primeiros projetos contribuíram para a criação da cidade *moderna e desenvolvida* dentro de um contexto no qual o país estava crescendo econômica, política e socialmente. A verticalização se localizava onde estava o poder na cidade.

### 3.2 PRINCIPAIS MOMENTOS NA EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO EM SAN JOSÉ, COSTA RICA

Recapitulando a informação exposta em capítulos anteriores, cabe resgatar que segundo Lefebvre: “[...] a troca comercial torna-se *função* urbana; essa função fez surgir uma *forma* (ou formas: arquiteturais e/ou urbanísticas) e, em decorrência, uma nova *estrutura* do espaço urbano.” (LEFEBVRE, 1999, p. 23). Em outras palavras, o espaço torna-se o lugar de funções das quais as mais importantes são: formar, realizar, distribuir, de uma nova maneira, o sobreproduto da toda a sociedade. (LEFEBVRE, 2006). Nesse contexto, como resultado do desenvolvimento agroexportador, na última década do século XIX, a cidade de *San José* passou por uma transformação para se consolidar como o centro de política, de cultura, de comércio, de serviços e comunicações.

O passado deixou impressos na morfologia da cidade, traços, inscrições, a escritura do tempo da atividade humana; portanto o passado e futuro são memória contida no presente da cidade. (CARLOS, 2011). Dessa maneira, entende-se como a produção do espaço envolve momentos de produção e criação, fazendo do espaço, ao mesmo tempo e dialeticamente, obra e produto. Nas palavras de Carlos (2011): “[...] como produto da sociedade e como obra de sua história.”

O ano de 1870 marcou o início da reconfiguração espacial significativa na cidade. Esse processo definiu uma nova hierarquização urbana e arquitetônica permitindo a transformação da cidade e, como se mencionou em parágrafos anteriores, evidenciou o que podemos chamar de *protoverticalização*.

Destacamos os principais edifícios como, por exemplo, o *Teatro Nacional*, construído em 1890 e inaugurado em 1897, considerado um dos pontos de referência para o início da construção vertical. (Foto 13).

Foto 13 - *Protoverticalização* em *San José*, Costa Rica, no final do século XIX

Foto 13a: *Banco de Costa Rica*



Foto 13b: *Teatro Nacional* 1897



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

Nesses primeiros momentos, foi deixada de lado a tradição das construções de *adobe*<sup>36</sup> e *bahareque*<sup>37</sup> e se importaram novos materiais de construção permitindo a aplicação de diversos estilos arquitetônicos como o neocolonial, neogótico, eclético e *ArtDecó*, por exemplo. São edifícios bem conservados atualmente e muitos são considerados patrimônio nacional. (Quadro 1) (Foto 14). Todas essas morfologias arquitetônicas lembram que “[...] a cidade é obra, a ser associada mais com a obra de arte do que com o simples produto material. Se há uma produção da cidade, e das relações sociais na cidade, é uma produção e reprodução de seres humanos por seres humanos, mais do que uma produção de objetos.” (LEFEBVRE, 2006, p. 47).

Quadro 1 - Algumas construções desde o período Republicano no final do século XIX até o século XX

<b>Obra</b>	<b>Ano</b>
<i>Iglesia La Merced</i>	1815
<i>Librería Lehmann</i>	1864
<i>Colegio Superior de Señoritas</i>	1888-1893
<i>Liceo de Costa Rica</i>	1887
<i>Antigua Aduana</i>	1891
<i>Casa Jiménez de la Guardia</i>	1905
<i>Penitenciaría Central</i>	1910
<i>Casa Presidencial</i> (atual <i>Asamblea Legislativa</i> )	1912
<i>Edificio de Correos</i>	1917
<i>Gran Hotel Costa Rica</i>	1930
<i>Cine Palace</i>	1935
<i>Aeropuerto La Sabana</i> (hoje <i>Museo de Arte Costarricense</i> )	1940
<i>Estación del Ferrocarril Eléctrico al Pacífico</i>	1941
<i>Hospital Calderón Guardia</i>	1945
<i>Edificio Schifter</i>	1954

Fonte: [www.correos.go.cr](http://www.correos.go.cr); [www.dgac.go.cr](http://www.dgac.go.cr); [www.icomoscr.org](http://www.icomoscr.org); [www.mcj.go.cr](http://www.mcj.go.cr); [www.nacion.com](http://www.nacion.com); [www.revistasucasa.com](http://www.revistasucasa.com), acessados em set. 2013.

<sup>36</sup> Material de construção pré-hispânico que consiste em uma mistura de argila, areia e palha modelada em forma de tijolo.

<sup>37</sup> Técnica construtiva antiga conhecida em português como *pau-a-pique* que consistia no entrelaçamento de madeiras verticais e horizontais fixadas e preenchidas com uma mistura de barro e palha.

Foto 14 - Exemplos de construções nos inícios da verticalização em *San José*, desde o período Republicano no final do século XIX até a primeira década do século XX

Foto 14a: *Ferretería Macaya*, 1877



Foto 14b: *Correos de Costa Rica*, 1917



Foto 14c: *Teatro Melico Salazar*, 1927 e reinaugurado em 1985

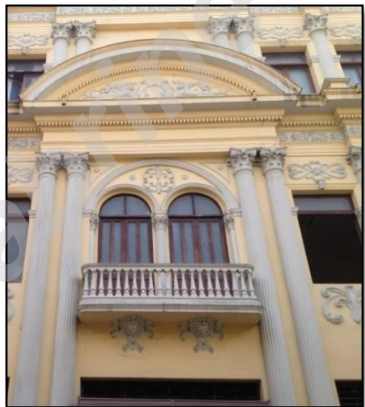


Foto 14d: *Antiga Botica Solera*, circa 1930 e reinaugurada em 2013



Nesse momento também cabe ressaltar que a nova hierarquização do espaço implicou a divisão dos bairros urbanos para os altos segmentos e as classes populares. O espaço: “[...] *has now become something more than the theatre, the disinterested stage or setting, of action*”<sup>38</sup>(LEFEBVRE, 1995, p. 410). O espaço começa a ser testemunha dos conflitos entre os segmentos sociais.

As edificações, mesmo que de pequenas dimensões, também podem ser expressões de verticalização nesse contexto local. Em um país com característica de uma alta sismicidade, os prédios de três ou quatro pavimentos já podem ser considerados como parte do processo de verticalização, já que os avanços tecnológicos são imprescindíveis para poder construir esse tipo de estruturas.

Por exemplo, as diversas casas da elite costarricense, desde inícios do século XX, já começavam a apresentar estruturas com térreo e um ou dois andares (vide Foto 15). Essas residências também conformaram a *protoverticalização* costarricense.

Foto 15 - Exemplo de moradias de dois ou mais andares da elite costarricense no século XX

Residência *Dr. A. Perry, San José*  
Atualmente é a *Asamblea Legislativa*



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

<sup>38</sup> Tradução: “[...] tornou-se algo mais do que o teatro, o palco desinteressado ou cenário, de ação.” (LEFEBVRE, 1995).

Os altos segmentos se localizaram no setor nordeste da cidade, nos arredores do *Parque Morazán*, com casas de dois andares e amplos jardins. A Foto 16 ilustra os tipos de casas de dois ou mais andares como parte da *protoverticalização* em *San José*. Essa nova burguesia estava composta pela elite política, imigrantes estrangeiros e costarriquenhos que tinham tido êxito em projetos ferroviários, na produção de cana de açúcar, do café e da banana. Podem ser mencionados os seguintes bairros: o *Paseo Colón*, *Barrio Amón*, *Otoya*, *Lahmann*, *Don Bosco*, *Escalante*, entre outros, construídos com estilos neoclássico, modernista e vitoriano internacional. Esses eram os produtos das classes com maior poder aquisitivo, o que lembra a Lefebvre (2006) quando este afirma que: “Se se considera a cidade como *obra* de certos *agentes* históricos e sociais, isto leva a distinguir a ação e o resultado, o grupo (ou os grupos) e seu *produto*”. (LEFEBVRE, 2006, p. 48).

Foto 16 - Casa da elite nos arredores do *Parque Morazán*. Dono: Cecilio Lindo



Fonte: GÓMEZ; ZAMORA, 2008.

A partir desse momento, se observa mais claramente a desigualdade nos diversos bairros da cidade *San José*. Concorde-se com Carlos (2011) ao afirmar que:



Como valor de troca, o espaço é a expressão mais contundente da desigualdade que se desdobra na contradição característica da reprodução do espaço capitalista – produção social/apropriação privada – que se manifesta no plano da forma espacial da segregação como evidência da justaposição entre a morfologia social e a morfologia espacial. (CARLOS, 2011, p. 50).

Esses primeiros bairros, com casas de luxo de dois ou mais andares, começaram a marcar essas diferenças na morfologia urbana desde o período Republicano e que atualmente têm sido intensificadas com a forte verticalização residencial especialmente voltada para os segmentos sociais de mais alto poder aquisitivo.

Deixando o termo *protoverticalização* e analisando um momento mais avançado da verticalização, podemos destacar os edifícios do século XX que passaram a ser emblemas do novo modelo de Estado seguindo uma arquitetura de estilo moderno internacional com a introdução do concreto armado a partir da segunda metade do século XX. (vide Foto 17). Contribuiu a influência das tendências do concreto armado e a incorporação de tecnologias e maquinaria, o que permitiu que as construções civis de vários pavimentos começassem a ser realizadas em diversos lugares de *San José*, e não somente para prédios do Governo, mas também para as residências da elite costarriquenha.

Esses prédios incluem instituições do Estado, bancos estatais, hotéis e edifícios para comércio e escritórios que se caracterizam por um maior número de pavimentos. A ação do Estado na construção dos prédios das instituições públicas é parte de uma das funções estratégicas do Estado capitalista, pois a manifestação de seu poder é também realizada pelos meios materiais e, ademais, a concretização deste poder através da presença dos edifícios estatais na cidade gera uma relação de parceria entre o local e as outras escalas de poder e, conseqüentemente, um aumento da legitimação social do poder estatal, mascarando os conflitos existentes entre as diferentes escalas da produção, acumulação e concentração do capital. (SILVA, 2002, p. 132).

Destaca-se o *Banco Nacional* que foi o edifício mais alto com 84 metros e 21 andares até o início da segunda década do século XXI<sup>39</sup>. A intensificação da construção de edifícios dedicados à saúde ocorreu a

---

<sup>39</sup> Atualmente *Torres Paseo Colón* é o prédio mais alto com 102,7 metros e 30 andares.

partir de 1930 destacando-se o *Pabellón Echandi del Hospital San Juan de Dios* e o atual *Hospital Calderón Guardia*. (Foto 17a).

O Quadro 3 mostra alguns exemplos de construções para essa segunda metade do século XX:

Quadro 2 - Principais edifícios da segunda metade do século XX em *San José*.

Nome	Altura	Andares	Ano de construção
<i>Caja Costarricense del Seguro Social</i>	70 m	16	1967
<i>Banco Central de Costa Rica</i>	33 m	10	1968
<i>Edifício Numar</i>	32 m	10	1970
<i>Edifício Cruz Roja</i>	36 m	11	1971
<i>Instituto Costarricense de Electricidad</i>	70 m	16	1973
<i>Centro Colón</i>	58 m	14	1974
<i>Edifício Banco Popular</i>	36 m	11	1975
<i>Banco de Costa Rica</i>	32 m	10	1975
<i>Instituto Nacional de Seguros</i>	58 m	13	1976
<i>Hotel Tryp Corobicí</i>	40 m	12	1976
<i>Municipalidad de San José</i>	33 m	10	1976
<i>Edifício Bancrédito</i>	42 m	13	1977
<i>Corte Suprema de Justicia</i>	35 m	10	1977
<i>Torre Anexa Caja Costarricense Seguro Social</i>	70.5 m	17	1978
<i>Procuraduría General de la República</i>	32 m	11	1979
<i>Edifício La Llacuna</i>	65 m	15	1980
<i>Banco Nacional de Costa Rica</i>	84 m	21	1982

Fonte: [www.correos.go.cr](http://www.correos.go.cr); [www.dgac.go.cr](http://www.dgac.go.cr); [www.icomoscr.org](http://www.icomoscr.org); [www.mcj.go.cr](http://www.mcj.go.cr); [www.nacion.com](http://www.nacion.com); [www.revistasucasa.com](http://www.revistasucasa.com), acessados em set. de 2013.

O governo definiu o estilo arquitetônico moderno para as construções oficiais do Estado. Também as companhias construtoras que participavam das licitações proporcionavam o estilo moderno como um modo de realizar *arquitetura de vanguarda*<sup>40</sup>. (FONSECA; GARNIER, 1998).

Ao analisar esse momento no processo de verticalização, cabe lembrar que Lefebvre (1999) ressalta que o urbanismo não pretende modelar o espaço como uma obra de arte nem segundo razões técnicas

<sup>40</sup> Para mais detalhes sobre os estilos e a arquitetura na Costa Rica, consultar: FONSECA, Elizabeth; GARNIER, José Enrique. *Historia de la arquitectura en Costa Rica*. San José: Fundación Museos del Banco Central de Costa Rica. 1998.

senão ele elabora um espaço político. Ele denuncia o urbanismo como máscara e como instrumento: máscara do Estado e da ação política e como instrumento dos interesses dissimulados de uma estratégia.

Foto 17 - Edifícios em San José, na segunda metade do século XX

Foto 17a: *Hospital Calderón Guardia*, 1943



Foto 17b: *Instituto Costarricense de Electricidad*, 1973



Foto 17c: *Instituto Nacional de Seguros*, 1976

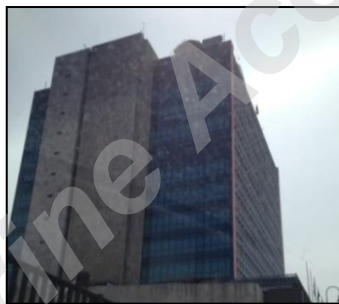


Foto 17d: *Hotel Crown Plaza*, Antigo *Hotel Corobicí*, 1976



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Em 1954 foi criado o *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo*, cujos primeiros projetos eram semelhantes ao programa *Minha Casa, Minha Vida*, no Brasil. Os *multifamiliares Calderón Muñoz* e a *Ciudad Satélite* de *Hatillo* foram soluções habitacionais verticais para os segmentos mais baixos<sup>41</sup>. Esse modelo começou a ser

<sup>41</sup> A ideia de solução habitacional verticalizada foi adotada da experiência europeia com o modelo do *Hábitat de Marsella* (1947-1952) planejado por Le Corbusier.

implementado com maior ênfase a partir da década de 1970, mas cabe registrar que em 1962 foi construído o *Edificio Solera* em *San José* e em 1965 o edifício de apartamentos *San Marcos*, em *Barrio Dent*, moradias verticais para o segmento de alta renda. (vide Foto 18).

Sabrina Acosta Schnell

Foto 18 - *Edifício Solera Benett e Apartamentos San Marcos*. Primeiras residências verticais voltadas para classe alta na Costa Rica, no século XX

Foto 18a: *Edifício Solera Bennet*, 1962. Em frente ao *Parque Morazán*



Foto 18b: *Apartamentos San Marcos*, 1965. *Barrio Dent*



Fonte: Acervo do Autor, 2014.

Em 1972 se inaugurou a *Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica*, a primeira faculdade de arquitetura no país e marcou o início de novas gerações de profissionais na área da arquitetura que vieram a influenciar o processo de verticalização. Também, a partir de 1980, a verticalização já contava com o apoio da primeira publicação do primeiro *Código Sísmico*.

O final do século XX destaca-se pelo uso de diferentes materiais de construção como o aço inoxidável e vidro em grandes dimensões nos novos desenhos contemporâneos. As diferentes obras podem ser observadas no Quadro 3 e nas Fotos 19 e 20.

Quadro 3 - Exemplos de construções com estilo contemporâneo

Nome	Altura	Andares	Ano de construção
<i>Aurola Holiday Inn</i>	72 m	18	1986
<i>Contraloría General de la República</i>	69 m	16	1986
<i>Torre Recope (Ex-Bicsa)</i>	69 m	17	1987
<i>Torre Mercedes-Scottia Bank</i>	50 m	13	1999
<i>Torre Sabana</i>	40 m	12	1999

Fonte: [www.icomoscr.org](http://www.icomoscr.org); [www.mcj.go.cr](http://www.mcj.go.cr); [www.nacion.com](http://www.nacion.com); [www.revistasucasa.com](http://www.revistasucasa.com), acessados em set. 2013.

Foto 19 - Exemplos de construções verticais em *San José* entre 1980 e 2000, inspiradas na arquitetura contemporânea

Foto 19a: *Hotel Aurola Holiday Inn*, 1986

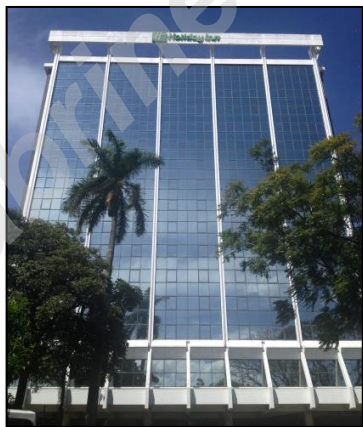
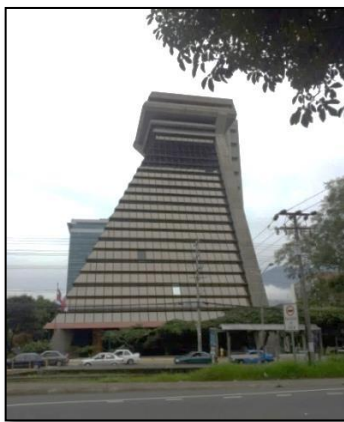


Foto 19b: *Contraloría General de la República*, 1986



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Foto 20 - Torre Mercedes, centro empresarial. Exemplo de construções contemporâneas em *San José* no final do século XX, 1999



Fonte: Acervo do autor, 2013.

No final do século XX, em palavras de Bustamante (1996, p. 18), “*La ciudad se ha extendido a los cuatro rumbos, y aunque sigue la expansión horizontal ya se palpa el crecimiento de la ciudad en sentido vertical pues cada vez aparecen nuevos edificios de varios pisos.*”

Nas duas primeiras décadas do século XXI surgem grandes empreendimentos verticais residenciais de dez ou mais pavimentos de altura direcionados para a classe média ou alta e que podem ser considerados a continuação e intensificação da verticalização residencial na Costa Rica (vide Foto 21 e Quadro 4 para observar exemplos). Esse auge ocorreu principalmente a partir de 2000 na GAM, em províncias como *Heredia*, em distritos como *Escazú*, e em *Jacó* no litoral pacífico (vide Foto 22). Embora a verticalização no litoral corresponda a um uso turístico, ou a segundas moradias de estrangeiros na sua maioria, não deixam de ser exemplos de verticalização nesse país sismicamente ativo.

Essa verticalização ocorre em diferentes lugares no país e apresenta diferenças em altura e densidade que podem ser explicadas através de vários pontos de vista. Em primeiro lugar, segundo Jaramillo

(2009), as diversas áreas na cidade têm diferentes alturas e densidades já que existe uma regulação urbana que restringe o crescimento. No entanto a regulamentação não é o único fator que influencia a heterogeneidade da morfologia urbana. Os custos de produção das técnicas de construção em altura e os preços do espaço construído alcançam magnitudes diferentes em diversos pontos da cidade de maneira que interação entre estas duas variáveis influi de maneira simultânea nos preços que alcançam os terrenos, no que diz respeito à altura e densidade das construções. (JARAMILLO, 2009).



Foto 21 - Verticalização residencial na última década em *San José*, nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*

Foto 21b: *Torres Paseo Colón*

Foto 21a: *Metropolitan Tower*



Foto 21c: *Vistas del Parque*

Foto 21d: *Roble Sabana*



Foto 21e: *Vistas Nunciatura*

Foto 21f: *Le Parc Nunciatura e Urbano Nunciatura*



Quadro 4 - Construções verticais na província *San José* e *Jacó*, 2000- 2013

Nome	Lugar	Altura	Andares	Ano
<i>Brisas del Oeste</i>	<a href="#">San José</a>	43 m	13	<a href="#">2003</a>
<i>Terrazas de Escazú</i>	Escazú	37 m	11	<a href="#">2005</a>
<i>Torres Monte Plata</i>	<a href="#">Escazú</a>	45 m	13	<a href="#">2006</a>
<i>Torre Vista del Parque</i>	<a href="#">San José</a>	45 m	13	<a href="#">2006</a>
<i>Torre Valle del Tamarindo</i>	<a href="#">Escazú</a>	36 m	12	<a href="#">2006</a>
<i>Torres Sonesta One Jacó</i>	<a href="#">Jacó</a>	44 m	14	<a href="#">2008</a>
<i>Ramada Jacó Residences</i>	<a href="#">Jacó</a>	36 m	11	<a href="#">2008</a>
<i>Edificio Meridiano</i>	<a href="#">Escazú</a>	33 m	10	<a href="#">2008</a>
<i>Vista Las Palmas Jacó</i>	<a href="#">Jacó</a>	72 m	18	<a href="#">2009</a>
<i>Torres Vista del Parque</i>	<a href="#">San José</a>	62 m	17	<a href="#">2009</a>
<i>Torres del Parque</i>	<a href="#">San José</a>	54 m	17	<a href="#">2009</a>
<i>Torres Central Park</i>	<a href="#">Escazú</a>	49 m	13	<a href="#">2009</a>
<a href="#">Metropolitan Tower</a>	<a href="#">San José</a>	79 m	19	<a href="#">2010</a>
<i>Sabana Real</i>	<a href="#">San José</a>	70 m	17	<a href="#">2010</a>
<i>Torre Empresarial Sabana</i>	<a href="#">San José</a>	59 m	15	<a href="#">2010</a>
<i>Vistas de Nunciatura</i>	<a href="#">San José</a>	41 m	12	<a href="#">2010</a>
<i>Torres 6-30</i>	<a href="#">San José</a>	71 m	17	<a href="#">2011</a>
<i>Estadio Nacional de Costa Rica</i>	<a href="#">San José</a>	51.2 m		<a href="#">2011</a>
<i>Le Parc</i>	<a href="#">San José</a>	41 m	13	<a href="#">2011</a>
<a href="#">Torres Paseo Colón</a>	<a href="#">San José</a>	102.7 m	30	<a href="#">2012</a>
<i>Breakwater Point Jacó</i>	<a href="#">Jacó</a>	52 m	15	<a href="#">2012</a>
<i>Torres del Lago</i>	<a href="#">San José</a>	51 m	15	<a href="#">2012</a>
<i>Centro Corporativo Internacional</i>	<a href="#">San José</a>	50 m	15	<a href="#">2012</a>
<i>Edificio Condal</i>	<a href="#">Escazú</a>	47 m	14	<a href="#">2012</a>
<i>Torres Condado del Parque</i>	<a href="#">San José</a>	45 m	13	<a href="#">2012</a>
<i>Torre Cordillera</i>	<a href="#">San José</a>	45 m	14	<a href="#">2012</a>
<i>Urbano Nunciatura</i>	<a href="#">San José</a>	41 m	13	<a href="#">2012</a>
<i>Escazú Corporate Center</i>	<a href="#">Escazú</a>	37 m	11	<a href="#">2012</a>
<i>Plaza Tempo</i>	<a href="#">Escazú</a>	32 m	10	<a href="#">2012</a>
<i>Vistas de Nunciatura</i>	<a href="#">San José</a>	80 m	18	<a href="#">2013</a>
<i>Hotel Park Inn</i>	<a href="#">San José</a>	46 m	14	<a href="#">2013</a>
<a href="#">Sabana Business Center &amp; Hilton Garden Inn</a>	<a href="#">San José</a>	85 m	21	Projeto
<a href="#">Duo Luxury Condos</a>	<a href="#">San José</a>	81 m	21	Projeto
<i>Roble Sabana</i>	<a href="#">San José</a>	68 m	17	Projeto

Fonte: [www.correos.go.cr](http://www.correos.go.cr); [www.dgac.go.cr](http://www.dgac.go.cr); [www.icomoscr.org](http://www.icomoscr.org); [www.mcj.go.cr](http://www.mcj.go.cr); [www.nacion.com](http://www.nacion.com); [www.revistasucasa.com](http://www.revistasucasa.com), acesso em set. 2013.

Nas áreas mais turísticas como *Jacó*, a ocupação dos imóveis verticais é sazonal, pois corresponde a segundas residências voltadas, principalmente, para os estrangeiros (Foto 22).

Foto 22 - Exemplos de verticalização residencial na última década em *Jacó*, província de *Puntarenas* (litoral Pacífico da Costa Rica)



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Os *oficentros*<sup>42</sup> ou prédios comerciais continuaram a ser construídos, mas o auge residencial das *torres* residenciais é o uso que

<sup>42</sup> “*Oficentros*” são edifícios especificamente voltados para os serviços ou escritórios.

marca este último momento no processo que iniciou nos últimos dez anos e se espera que se intensifique.

Todo esse processo de verticalização tem introduzido tipologias habitacionais novas, novos espaços de expansão urbana que estão sendo incorporados ao tecido urbano metropolitano. São novos espaços produtivos associados a tecnologias mais elaboradas e a formas de crescimento nas quais diferentes articulações entre Estado e capital imobiliário interagem. (MENDONÇA; COSTA, 2011). Por exemplo, a multiplicação do aproveitamento da área do lote e a legislação urbana de uso e a ocupação do solo, estão sendo modificadas na legislação para mudar o padrão de urbanização horizontal e optar pela densificação da cidade. O *Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José*<sup>43</sup> também fomenta a verticalização no *casco urbano*. Também cabe destacar o apresentado no capítulo 2, no qual se explicam as deficiências do quadro legal costarricense, o que pode ser utilizado a favor dos novos projetos verticais favorecendo os incorporadores.

Analisando esse processo através de diferentes escalas geográficas, podemos apontar que na Costa Rica o processo de verticalização não foi contínuo, o que não significa que os diferentes momentos não devam ser considerados como parte da história do processo de verticalização. Pode-se caracterizar como um processo que flutuou com diferentes intensidades e usos. O século XX marcou o início do processo de verticalização na Costa Rica em um contexto de integração econômica e social no país e em nível mundial. Posteriormente, no século XXI, se intensificou o processo na área comercial e principalmente no setor residencial. A verticalização se realizou em diversas épocas ao longo dos séculos e, de acordo com Lefebvre, “[...] aquilo que se inscreve e se projeta não é apenas uma ordem distante, uma globalidade social, um modo de produção, um código geral, é também um tempo, ou vários tempos, ritmos.” (LEFEBVRE, 2006, p. 57).

Essa verticalização da moradia em *San José* representa não somente uma transformação da paisagem, mas também de significados e valores associados ao espaço urbano e das relações interpessoais. Por exemplo, ao se afastar da rua, o apartamento faz com que o contato físico entre a rua e os pedestres se perca; aquele contato que foi muito importante desde o período colonial e caracterizou os primeiros assentamentos no *Valle Central*. A moradia verticalizada se encerra em um plano único e as únicas relações que se estabelecem com o meio

---

<sup>43</sup> Decreto N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH, 4 de febrero del 2004.

externo são através das janelas. Não existe mais, como na habitação indígena, um significado da casa profundamente enraizado na natureza que está ao redor. Como se observou no capítulo 1, o contato com o mundo exterior, a chácara, era uma característica essencial do costarrriquenho que sobreviveu a uma transição para o capitalismo e conseguiu manter a relação simbiótica entre seu modo de produção e o capitalista. Eis a importância da relação entre a natureza, o jardim e o espaço aberto e a cultura costarrriquenha de moradia. A propriedade verticalizada vem mudar esses padrões que existiram durante séculos.

A moradia como lugar da intimidade perde seu significado. A rua também perde suas características e em palavras de Lefebvre (1999, p. 29):

“Na rua, teatro espontâneo, torno-me espetáculo e espectador, às vezes ator. Nela efetua-se o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e imobilizada.”

Com a moradia verticalizada, nos espaços circundantes ao *casco urbano* não se fomenta um relacionamento na rua. Ainda está presente a ideia de que o centro é um lugar perigoso e que cada pessoa pode morar e sentir-se segura em seu apartamento sem necessidade de interagir com a rua.

Na última década, em *San José*, o apartamento passa a ser associado ao luxo e à segurança, como símbolo do bom gosto e de luxo. A localização das *torres* no traçado urbano também implica *status*. O centro está começando a representar um espaço social dominado pelas elites e morar no centro simboliza a inserção do indivíduo e sua família dentro das classes altas da sociedade, tentando deixar de lado a visão de centro urbano associado a um lugar decadente e perigoso. As novas relações que se constroem, tanto as interpessoais como aquelas entre o indivíduo ou grupos e o espaço, resultam em novas configurações do espaço físico que se transforma buscando adaptar-se a novas demandas.

### 3.3 AS RECENTES TENDÊNCIAS DE URBANIZAÇÃO PRÉVIAS À VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL DO SÉCULO XXI: A SEGREGAÇÃO NOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Não é pretensão, neste capítulo, fazer uma abordagem completa do mercado imobiliário de condomínios horizontais, mas sim analisar o

papel desempenhado pelos agentes imobiliários na dinâmica urbana da *GAM* para entender o recente processo de construção de moradia verticalizada.

Como analisado no capítulo 2, na *GAM* houve um forte processo de fragmentação das propriedades que foi acentuado devido ao crescente número de pessoas que competiam pelos escassos recursos das terras no *Valle Central*. O espaço urbano passa a ser visto como resultado, palco e indutor de um processo complexo de relações entre Estado, diferentes frações do capital (MENDONÇA; COSTA, 2011) e diversos atores que interagem na produção do espaço. As moradias em condomínios horizontais surgiram como uma maneira de impulsionar a expansão urbana obtendo lucros com o menor investimento. Também segundo Silvério (2011), em muitos casos se utilizam as poupanças individuais para aquisição de terrenos como reserva de valor.

Nesse panorama, a frente urbana avançou rapidamente criando uma série de conglomerados ou “enclaves” que evidenciam contrastes: urbano-rural, formal-informal, rico-pobre, desenvolvido-não desenvolvido. Esse fenômeno ocorreu principalmente com os condomínios horizontais no final do século XX, no entanto, atualmente, o processo de verticalização nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* também mostra evidências de segregação.

Embora o espaço urbano já ser caracterizado por ser fragmentado e diferente devido à sua própria gênese, dinâmica, formação, conteúdo econômico e social, cabe ressaltar que não são todas as formas de diferenciação e desigualdades que são formas de segregação. (SPOSITO, 2013). Somente cabe a aplicação do conceito segregação quando as formas de diferenciação implicam separação espacial, rompimento entre a parte segregada e o espaço urbano. (SPOSITO, 2013).

A segregação pode ser adjetivada de formas distintas (social, espacial, socioespacial, residencial, étnica, entre outras) e sempre se referindo a modos de apropriação e uso do espaço. Assim podemos concordar com Sposito (2013) que a segregação é espacial e também é um processo. As razões da segregação exigem considerar diversas temporalidades para serem superadas ou minimizadas. Esse caráter processual dificulta sua delimitação, sua cartografia, motivo pelo qual é mais comum falar de bairros ou mesmo dos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*.

A segregação residencial é um dos processos mais expressivos que geram fragmentação e as áreas sociais são sua manifestação no espaço (CÔRREA, 2013). Atualmente a verticalização residencial em

*San José* está evidenciando esse tipo de segregação em um novo formato, tamanho e padrão de espaço residencial fechado. A segregação residencial pode ser definida como: “[...] o acesso diferenciado aos recursos da vida, sobretudo aqueles recursos escassos, que tendem ser encontrados em áreas onde vive uma população de renda mais elevada e dotada de maior poder político para criar ou pressionar a criação de condições mais favoráveis para a existência e reprodução.” (CÔRREA, 2013, p. 42). Também cabe apontar que a segregação residencial pode ser considerada autosegregação ou segregação imposta. A primeira é uma política da classe associada à elite, que escolhe as melhores localizações no espaço, tornando-as exclusivas com os preços elevados da terra, como por exemplo o acontecido no bairro residencial *Rohrmoser*. Essas camadas autosegregadas se fornecem de segurança, *status* e prestígio. Normalmente estes grupos fazem parte do aparelho do Estado, das principais atividades econômicas, das empresas imobiliárias e das melhores terras urbanizáveis, tal como foi observado a partir do período Republicano na Costa Rica. Por outro lado, a segregação imposta é aquela que resulta daqueles que residem onde lhes é imposto, sem alternativas de escolha ou dentro de limites estabelecidos pelo preço da terra. Nesse caso, o mercado é um ator importante, mas de modo implícito, já que estabelece os preços diferenciados da terra e habitação determinando assim a capacidade que se tem de pagar pela moradia. (CÔRREA, 2013).

Condomínios exclusivos, ruas seguras e limpas e jardins atrativos formam parte do estereotipo da paisagem dos autosegregados. Atualmente podemos considerar que as *torres* residenciais com seus luxuosos *lobbys* e imponentes alturas estão formando parte das paisagens dos autosegregados, nas áreas circundantes ao *Parque Metropolitano La Sabana*. Esse é um exemplo de como uma segregação social não necessariamente é espacial, mas uma segregação espacial implica uma social. No entanto, Sposito (2013) esclarece que temos que evitar constatar uma cidade fragmentada somente a partir das discontinuidades no tecido urbano ou pelos muros e sistemas de segurança (embora sejam indicadores fortes), mas que precisamos considerar o fator tempo e observar as articulações entre escalas e a redefinição das ações econômicas e sociais das práticas espaciais e dos valores que sobre o urbano são reformulados. Esse é o motivo da análise da urbanização em *San José*, utilizando um amplo recorte histórico tomando em conta a complexidade das relações entre os diversos atores produtores do espaço urbano.

Voltando à análise do caso costarricense, no final do século XX e inícios do século XXI, o processo de suburbanização foi intenso, provocando uma segregação socioespacial importante. Novos condomínios horizontais começaram a surgir nas cidades periféricas da capital. Dessa maneira, vemos que:

“[...] o urbano se apresenta [...] como lugar dos enfrentamentos e confrontações, unidade das contradições. [...] O urbano poderia, portanto, ser definido como *lugar da expressão* dos conflitos, invertendo a separação dos lugares onde a expressão desaparece, onde reina o silêncio, onde se estabelecem os signos da separação.” (LEFEBVRE, 1999, p. 160).

Essa segregação residencial pode ser considerada como autosegregação ou segregação imposta e induzida, segundo Corrêa (2013). A autosegregação é uma política de classe associada à elite e aos estratos superiores da classe média. Ao longo da história, esse grupo de alto *status* controla o aparelho do Estado, as principais atividades econômicas, as melhores terras urbanizáveis e possivelmente as empresas imobiliárias. Esse grupo também tem a possibilidade de influenciar normas e leis, planos reguladores que ainda estão em processo de serem formulados em favor da exclusividade do uso do solo. (CORRÊA, 2013). Como se observou nos prévios capítulos, essa tendência vem acontecendo com maior força desde o período Republicano quando a elite e as famílias cafeeiras de alto *status* controlavam a política e a economia.

Seja nos bairros de elite do século XX ou atualmente nos condomínios horizontais fechados ou nas *torres* residenciais voltadas para as classes de mais alto poder aquisitivo, esses grupos se autosegregam escolhendo as melhores localizações no espaço urbano, razão pela qual se elevam os preços e, assim, passam a ser exclusivas destes grupos o que lhes fornece segurança. (CORRÊA, 2013).

Dessa forma, surgiu a expansão de projetos de condomínios horizontais em cidades periféricas a *San José*, com a escolha de propriedades em áreas pouco congestionadas e com atrativo natural. Isso provocou uma transição rural-urbana dos terrenos da *GAM* já que implicou toda uma série de desafios como, por exemplo, o surgimento dos “agricultores deslocados” que Carvajal (1987) aponta. Ele explica que surge um conflito entre:



*“‘habitantes tradicionales’, es decir, los lugareños, y los ‘nuevos residentes’, gentes venidas de la ciudad o de otros lugares o bien el extranjero, tiende a producirse en la medida en que estos ‘nuevos residentes’ conforman una clase social media y alta cuyo interés es disfrutar de la tranquilidad del campo sin inmiscuirse ni alternar con los pobladores de los lugares.”* (CARVAJAL, 1987, p. 207).

Isto evidencia a existência de uma forma de segregação socioespacial prévia ao auge imobiliário vertical. Por exemplo, existem povoados tradicionais de segmentos semi-inferiores que estão localizados ao lado de bairros fechados de classe alta, onde a segregação não é uma preocupação dos investidores. São mundos diferentes separados por enclaves de segmentos altos que funcionam como cidades independentes sem se relacionar com os arredores. Esse fenômeno relacionado aos condomínios horizontais na periferia geográfica da capital começa a repetir-se, por exemplo, nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* com os empreendimentos verticais residenciais voltados para os altos segmentos. Esses condomínios se caracterizam por serem bairros elitizados. São espaços impessoais e evidenciam uma falta de convivência comunitária. Na *GAM* existem verdadeiros guetos luxuosos nos quais existem propriedades ou fortalezas com muros que atuam como membranas impermeáveis que não permitem a interação com o espaço público. Muitas casas ou residenciais têm seus próprios parques e espaços para socialização e em casos de severa fragmentação espacial, existem fortalezas dentro dos próprios residenciais onde os habitantes nem sequer têm que interagir com os vizinhos do próprio complexo imobiliário. Os loteamentos fechados não permitem que se articulem os diferentes bairros. (SILVÉRIO, 2011). Privatizam-se as ruas, as áreas públicas ou espaços de lazer criando uma paisagem externa “árida” e dominada por extensos e altos muros com câmeras e arames farpados.

O contato direto com os vizinhos é evitado e em muitos casos nem sequer se sabe quem mora “ao lado” já que são mansões ou residências para estrangeiros que visitam o país no verão (*second homes* ou segundas moradias). Os que estão fora dos muros são os *outros*, os *perigosos*, os *diferentes*, os que têm de ser *evitados e temidos*. No caso

da moradia vertical, a altura é outro fator que estabelece limitações para interagir com o espaço público ou com o *Outro*.

Na Costa Rica, os projetos horizontais são caracterizados pelo “*American Way of Living*” principalmente na *GAM* e nas zonas costeiras com os investimentos estadunidenses, principalmente. Numerosos investimentos se refletem na estrutura e imagem urbana, na publicidade, nas cadeias de restaurantes de comidas rápidas, nos *shoppings* e nas comunidades fechadas que são cópias dos típicos subúrbios estadunidenses. (SCHÜTTE, 2010). Esses condomínios horizontais seguem a influência dos *gated communities*. São espaços que oferecem vantagens e equipamentos em perfeito estado. A instalação elétrica é subterrânea para não poluir as fachadas das moradias as quais possuem acabamentos uniformes seguindo os padrões das pequenas cidades privadas estadunidenses.

Nesse contexto, cabe destacar que o oeste da cidade tem sido conquistado por diversos formatos de centros comerciais como *Multiplaza*, *Avenida Escazú*, *Plaza Tempo* e *Distrito Cuatro* em *Escazú*, os quais também são criticados por terem a característica de *enclaves* ou *ilhas artificiais* que nos fazem crer que tendo acesso a esses espaços nossa qualidade de vida melhorará. Esses são espaços *exclusivos* e *excludentes*. São considerados *mini-cidades* que combinam espaços para residências, comércio e entretenimento onde os moradores se isolam e conformam *ilhas de luxo*. O leste da cidade reagiu de uma maneira similar e, dessa maneira, a capital *San José* ficou no meio dos polos de desenvolvimento.

As casas de luxo também compartilham as características desses enclaves. Na Costa Rica, se caracterizam por um estilo arquitetônico colonial ou popularmente conhecido como *Rosti Pollos* como se pode verificar na Foto 23, em alusão à arquitetura colonial de uma rede local de restaurantes.

Foto 23 - Exemplo de arquitetura estilo *Rosti Pollos* ou arquitetura colonial utilizada nos condomínios horizontais



Fonte: <[www.calzadascoloniales.com](http://www.calzadascoloniales.com)>. Acesso em: Fev. 2014.

Esse estilo arquitetônico alude ao poder colonial europeu, passando às vezes uma impressão de imponência:

*Actualmente, el estilo Rosti Pollos ha tomado exitosa posesión sobre la mayoría de los centros comerciales y las comunidades cerradas de la clase media alta, que lo interpretan como un signo de poder que se remonta a los tiempos de la colonización española. La imagen resultante es un collage de estilos arquitectónicos y componentes urbanos estadounidenses, de la colonia española y la tradición local. (SCHÜTTE, 2010, p. 40).*

O legado cultural hispânico passou a ser um símbolo de poder através da arquitetura e:

*[...] está compuesto mayoritariamente por elementos arquitectónicos traídos por los españoles hacia América. Es decir, las comunidades cerradas costarricenses de clase alta son adaptaciones locales del suburbio típico de los Estados Unidos con rasgos europeos, al cual el costarricense ha dado su propia interpretación e identidad. (SCHÜTTE, 2010, p. 54).*

Através desses exemplos se aborda o questionamento de Lefebvre quando ele propõe: “*Is space indeed a medium? A Milieu? An intermediary? It is doubtless all of these, but its role is less and less neutral, more and more active, both as an instrument and as a goal, as means and as an end.*”<sup>44</sup>. (LEFEBVRE, 1995, p. 411). O espaço é um lugar ativo que age como instrumento e como produto das relações sociais. A seguir, analisar-se-ão as estratégias da indústria publicitária para exemplificar como o espaço é construído e como se criam as necessidades e os fetiches de mercadoria.

### 3.3.1 As estratégias publicitárias do mercado imobiliário

Entender os agentes produtores do espaço urbano em sua função econômica na produção da cidade capitalista é importante, no entanto há diversas formas de interação que repercutem na produção da verticalização. Esta pesquisa não pretende abordar a verticalização do espaço urbano baseada apenas nas relações econômicas, como a valorização da terra, a produção de imóveis e as recentes tendências da dinâmica da economia local, mas também destacar que é importante compreender os símbolos e a terminologia usada na propaganda imobiliária como um aspecto subjetivo da produção da verticalização e em um contexto no qual o mercado empresarial de produção de moradias cria “um objeto de desejo” relativo à localização e identificado com a representação simbólica desse desejo. Essa é uma forma de gerar lucro criando e intensificando a demanda para uma pequena parcela do território em que somente uns poucos têm o poder aquisitivo para pagar mais. (MENDONÇA; COSTA, 2011).

Dessa maneira, se apresenta como a urbanização no *Valle Central* e, posteriormente, o processo de verticalização, são espaços culturalmente construídos por relações de produção, códigos de comunicação, ideias, crenças e valores criados, interiorizados, sustentados e transformados por relações de forças vivenciadas.

A realidade social é produto de diversos jogos de forças e estruturas sociais interescares que se analisaram desde o capítulo 1 e que atualmente estão redefinindo o processo de verticalização residencial, como por exemplo, nos arredores do *Parque Metropolitano*

---

<sup>44</sup> Tradução: “O espaço é realmente um meio? Um ambiente? Um intermediário? É, sem dúvida, tudo isso, mas o seu papel é cada vez menos neutro, cada vez mais ativo, tanto como instrumento e como um objetivo, como meio e como um fim.” (LEFEBVRE, 1995).

*La Sabana* onde o processo ocorre com intensidade a partir da última década.

Além de analisar as recentes tendências econômicas e os papéis dos agentes produtores do espaço urbano, cabe destacar que o espaço urbano é produzido por pessoas que estão inseridas em relações sociais que impõem um grau de determinação nas suas ações e decisões no processo de produção do espaço urbano. (SILVA, 2002). O contato interpessoal, o senso comum da vida cotidiana, os valores e as instituições são aspectos que podem ser pesquisados para poder desvendar os comportamentos e redes de relações que são dinâmicas e se transformam de acordo com novas configurações de forças que forjam esse espaço. Também é importante analisar a apropriação dos símbolos manipulados pelos promotores imobiliários para entender seu papel na produção da verticalização residencial.

Os agentes imobiliários propõem inovações nos projetos e nos arredores destes para reorientar a demanda em direção a uma nova oferta e assim propiciar mudanças nas dinâmicas urbanas. Essas dinâmicas de inovação são focadas para as famílias de média e alta renda, especificamente nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. O capital imobiliário faz uso da inovação para poder alterar os padrões de ocupação que se caracterizam por todo um legado colonial. A introdução de inovações permite revolucionar e criar novas condições e formas diferenciadas de morar para atrair os compradores.

Analisando além da forma materialmente visível do objeto ou edifício, a verticalidade pode ser concebida como um sistema de significados que é construído e constantemente define padrões sociais. Os objetos não possuem significados, mas as pessoas como sujeitos são as que os definem. Sem dúvida a mídia cumpre um papel determinante na intenção e orientação dos padrões e significados que se projetam, mas sempre existe uma lacuna entre o criador da paisagem e os significantes e o receptor da imagem que pode atribuir-lhe significados diferentes da intenção de quem a criou. Esses significados são criações humanas e podem ser reconhecidos, compartilhados e recriados pelos seres humanos. Dessa maneira, se faz circular uma versão da realidade com as versões dos diferentes grupos sociais mostrando uma verdadeira luta simbólica, já que os sujeitos se apropriam das representações e as transformam a partir de suas experiências. (SILVA, 2002). Nesse contexto, cabe ressaltar o proposto por (HARVEY, 2012, p. 91) que “[...] uma vasta indústria de publicidade, tem sido colocada para

influenciar e manipular as necessidades, vontades e desejos das populações humanas para assegurar o mercado potencial.”.

Através da mídia se observa como a moradia verticalizada vem apresentar novas lutas simbólicas em torno do espaço urbano costarrriquenho, já que a forma urbana vertical não é somente um aspecto material, mas ela se compõe de significados atribuídos. (SILVA, 2002). Por exemplo, a verticalização em *San José* pode representar a necessidade de seguir o modelo das grandes cidades para atribuir-lhe um *status* de superioridade cultural em relação às outras cidades do país e também da região da América Central. Por exemplo, Panamá, um país que está vivenciando um acelerado processo de verticalização, associado ao poder e desenvolvimento econômico, social e político, representa um modelo a seguir que pode propiciar o desenvolvimento de *San José*, já que a imagem do edifício é atrelada ao progresso, ao desenvolvimento e se cria uma justificativa interna que leva as pessoas a pensarem que para desenvolver a cidade é preciso verticalizá-la. No caso dos prédios do governo, na Foto 24 se observa o *Banco Nacional de Costa Rica* como símbolo de solidez econômica e da modernidade da cidade.

Foto 24 - *Banco Nacional de Costa Rica*, 2014



Fonte: Acervo do autor, 2014.

Os edifícios concretizam a ideia do progresso e criam uma dinâmica socioespacial que estabelece as regras de quem pode ou não usar aquele espaço. (SILVA, 2002). A publicidade se encarrega de enfatizar as assimetrias entre os grupos sociais e o acesso destes aos recursos e serviços urbanos característicos da cidade capitalista. Os

novos projetos residenciais verticais vêm a imprimir na cidade a ânsia do capitalismo em reproduzir o espaço urbano determinando assim o lugar de cada grupo social na distribuição da cidade. Nesse contexto, se questiona até que ponto a localização das recentes *torres* verticais residenciais está reforçando a segregação socioespacial nos diferentes espaços da cidade.

As propagandas imobiliárias associam os edifícios ao *status* para atrair consumidores, não somente de alta renda, mas aqueles de segmentos médios que anelam adquirir e projetar *status*. Os diferentes grupos sociais experimentam e criam diferentes significados relacionados à moradia vertical. Por exemplo, previamente ao século XXI, os prédios residenciais de vários pavimentos estavam muito relacionados aos projetos focados para as camadas populares. Atualmente, nas primeiras décadas do século XXI, se vinculam à difusão de uma nova forma de moradia orientada para os altos e médios segmentos. Estão se delineando novos eixos de expansão para os diferentes estratos sociais em novas áreas das cidades que previamente não estavam associadas a esses segmentos sociais. A população que não possui recursos financeiros suficientes para pagar a moradia se vê obrigada a se deslocar para áreas periféricas pelas quais o mercado imobiliário não está interessado.

Provavelmente estamos retornando à tradição da urbanização colonial onde as altas camadas se localizavam no centro da cidade capital. O consumo da habitação vertical é sustentado, predominantemente, pelas camadas de média e alta rendas. A elite se apropriou da nova forma urbana vertical reelaborando seus significados. Assim se cria um universo simbólico no qual surge uma série de disputas cotidianas que envolvem toda a complexidade das relações de poder, caracterizada por inúmeros aspectos que produzem e legitimam o espaço verticalizado. (SILVA, 2002).

Tomando como exemplo os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, surgiu uma construção de significantes, os edifícios, cujos significados estão relacionados àqueles já estabelecidos pelas experiências dos séculos anteriores e atualmente estão sendo reconstruídos pelos médios e altos segmentos. A tradicional família *Rohrmoser*, caracterizada por morar e ser proprietária destas terras próximas ao *casco urbano central* criou toda uma série de significados relacionados com estes bairros e atualmente esses símbolos de *status* são ferramentas de *marketing* para a produção do espaço urbano vertical. As tradições, os nomes e os endereços desses bairros nos arredores do

*Parque Metropolitano La Sabana* são elementos atraentes nas propagandas.

As estratégias incluem publicidade que vende amenidades não somente relacionadas ao complexo residencial, mas também as relacionadas ao ambiente ao redor do projeto.

*La promoción inmobiliaria encuentra ventajas sensibles en el desarrollo de este fenómeno de urbanización, puesto que los niveles de renta pagada al propietario de la tierra, son menos elevados que los que pueden encontrarse en los centros urbanos del Valle Central. (CARVAJAL, 1987, p. 211).*

As imobiliárias têm utilizado o fator ambiente na publicidade e no *marketing* dos diversos condomínios. Na Figura 15 se observam os diferentes substantivos alusivos a montanhas, rios e ao sol, que estão presentes nos logos publicitários para atrair os compradores de projetos habitacionais localizados em lugares “saudáveis, agradáveis, tranquilos e ambientalmente conservados”. Nesse caso, é preciso ressaltar que os projetos vendem a natureza, mas é uma natureza que já foi alterada e manipulada. A publicidade vende o que Harvey (2012) chama de *segunda natureza* que é a natureza remodelada pela ação humana. Muitos projetos são acusados de uma deficiente gestão ambiental e inclusive punidos pelas suas ações. Essa realidade escapa aos olhos do comprador e a maioria se deixa seduzir pela publicidade “verde”.



Figura 15 - Publicidade de condomínios alusiva à natureza



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Os diversos projetos oferecem tipos de arquiteturas de luxo, acabamentos de alta qualidade e novidades como desenhos *Feng Shui* e até *Green Roofs* (*telhados verdes* ou telhados cobertos de vegetação ou hortas urbanas), isso segundo o *Grupo Inmobiliario El Parque*. Padronizam-se as linhas de produtos, as formas visuais das mercadorias, os ambientes-tipo e as tipologias habitacionais. (ZANIN, 2011). Os projetos se organizam no detalhamento desses ambientes seguindo os padrões que eles mesmos aplicam aos acabamentos, os materiais e componentes, fornecedores, entre outros para competir entre si tentando oferecer a maior comodidade e o maior luxo possível.

Outra estratégia de venda é fazer referência ao legado cultural para vender uma imagem de poder e classe. A Figura 16 evidencia como o passado é incorporado ao presente por meio de símbolos alusivos ao período colonial, à produção cafeeira e à oligarquia cafeeira que foram analisados em capítulos anteriores. Redefine-se a identidade da elite local e dos segmentos que aspiram a um *status* elevado, tomando a responsabilidade da promoção do desenvolvimento da cidade como forma de dar continuidade ao trabalho realizado pela burguesia em *San José* do século XX no processo das reformas liberais. Se pode afirmar que a atual mercadoria da moradia verticalizada está sendo oferecida a altos preços direcionados a grupos de altas rendas nesse setor da cidade. Isto se evidencia nos nomes dos diferentes condomínios que aludem ao passado cafeeiro, à influência espanhola na província, entre outros recursos ou estratégias. (vide Figura 16).

Nesse contexto, *San José* pode estar vivenciando o início do retorno da elite ao centro. Pode ser um processo de *gentrification*<sup>45</sup> no qual os segmentos sociais de menores ingressos estão sendo deslocados por setores de mais alto poder aquisitivo. (JARAMILLO, 2009). Introduzem-se diferenças de preços na terra urbana, o que causa um deslocamento de setores sociais com menor poder aquisitivo já que não são capazes de pagar pelo seu direito de continuar morando nessa área da cidade.

---

<sup>45</sup> Processo pelo qual setores de maiores ingressos retornam às áreas centrais.

Figura 16 - Publicidade de condomínios alusiva ao legado cultural espanhol e do café



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Acompanhando esse processo, as diferentes estratégias para as campanhas publicitárias dos condomínios são publicadas em diferentes meios de comunicação nacional ou internacional, já que a Costa Rica é um destino que atrai estrangeiros de diversas nacionalidades, construtoras e outros participantes do mercado imobiliário:

*Las acciones de compañías constructoras [...] se ven obligadas a organizar campañas publicitarias tanto en Costa Rica como en el extranjero, particularmente en los Estados Unidos y Canadá. Por otra parte, estas compañías inmobiliarias se ven en la necesidad de contratar a un personal especializado en la promoción inmobiliaria.* (CARVAJAL, 1987, p. 216).

Além dos símbolos utilizados nas diversas estratégias de *marketing*, são também usadas as promoções, descontos e dias festivos. Não bastam os dias festivos tradicionais do país, mas se começa a adotar novas datas e festividades de outros países já que “[...] o que é necessário é a formação de condições diárias de vida que exigem a absorção de um conjunto de certas mercadorias e serviços, a fim de se sustentar.” (HARVEY, 2012, p. 91). Por exemplo, as datas como o

Natal e o *Black Friday*<sup>46</sup> em 2013 foram utilizadas para atrair compradores. (Figura 17).

Figura 17 - Anúncio publicitário de um empreendimento vertical, 2014

HASTA  
**\$5000**  
DE DESCUENTO

PRIMA DE SOLO **5%** CON GASTOS LEGALES INCLUIDOS

TASA DE INTERÉS DEL **7%** FIJO DURANTE LOS PRIMEROS 5 AÑOS

Aproveche esta **Semana Negra** para comprar su apartamento, casa o lote.

SÁBADO 23 DE NOVIEMBRE A DOMINGO 1 DE DICIEMBRE.

Fonte: Acervo do autor, 2014; HOGARES DE COSTA RICA, 2013.

Como se observou, os agentes do mercado imobiliário “fetichizam” os produtos que vendem, como, por exemplo: a segurança, a qualidade de vida, o contato com a natureza e o *status* o um lugar na hierarquia social. O temor à violência e a necessidade de segurança são argumentos muito usados nos lançamentos de um maior número de moradias em condomínio como desejo de consumo e como a única maneira de morar a salvo e sobreviver na cidade. (SILVÉRIO, 2011).

<sup>46</sup> *Black Friday* ou Sexta-Feira Negra é um termo criado nos Estados Unidos para referir-se às vendas anuais da última sexta-feira do mês de novembro, após o feriado de *Ação de Graças*. Este termo tem sido acolhido em diversos países da América Latina na última década.

Nesse caso, em *San José* a segurança também se vende como mercadoria. As *torres* residenciais atendem as necessidades dos consumidores de fugir da violência generalizada das cidades, com barreiras físicas que interditam a entrada dos não credenciados. Mas essas necessidades são muitas vezes inventadas ou criadas pelas pessoas. Assim “[...] a criação perpetua de novas necessidades é uma condição essencial para a continuidade da expansão infinita da acumulação do capital.” (HARVEY, 2012, p. 92). Nesse contexto, se redefinem a forma e conteúdo do espaço urbano criando novas modalidades de segregação socioespacial. (RODRIGUES, 2013). Os incorporadores vendem o novo produto imobiliário vertical dando ênfase à segurança, incorporando no preço final a *mercadoria segurança* como o fetiche da mercadoria apresentado por Marx (1988). É um “novo modo de morar” pago pelos compradores aos empreendedores imobiliários com a ilusão de resolver definitivamente o problema da segurança urbana. Os iguais se protegem dos desiguais mediante uma separação física. O medo e a obsessão pela segurança fazem com que as propriedades intramuros e verticais estejam na cidade, mas ao mesmo tempo apartada dela. No caso das moradias verticais, estas nem sequer estão em contato com o solo urbano e tudo é observado desde as alturas. (RODRIGUES, 2013).

Os meios de comunicação influem na dinâmica dos bairros e dos habitantes para situar ou reorientar os novos pontos de congregação dos diferentes segmentos. A proliferação de diversos conjuntos habitacionais tem contribuído para valorizar bairros que antigamente não possuíam determinado prestígio e também continuamente modificam a distribuição das classes sociais na rede urbana de *San José*.

Observa-se a importância do alcance da imprensa na construção de representações sociais de formas verticais. A mídia tem a capacidade de criar e modificar significados hegemônicos para esses prédios verticais. As redes entre os agentes produtores do espaço urbano não devem ser vistas somente como fluxos de negócios que respondem a uma dinâmica capitalista, mas entendidas como diversos fios que tecem um todo socioespacial com diversos códigos de conduta, símbolos e significados determinados culturalmente e que estão em constante reconstrução.

### 3.4 AS NOVAS CENTRALIDADES, OS ESPAÇOS PÚBLICOS E A VERTICALIZAÇÃO NO SÉCULO XXI

Na década de 1950, se tinha acesso a todo tipo de serviços públicos nos arredores da praça principal de herança colonial: a escola, a igreja, a prefeitura, as lojas, cinemas etc., no entanto esta centralidade foi substituída devido ao processo de expansão horizontal que caracterizou o *Valle Central* na segunda metade do século XX e início do século XXI, como se observou nos capítulos anteriores.

Atualmente, podemos observar em *San José* propostas de um novo estilo de moradia vertical mais intensa no setor oeste mais próximo ao *casco urbano*. Podemos pensar que a cidade está passando por uma fase em que seu centro está recobrando o uso residencial voltado para os altos segmentos, relembrando a época colonial, como foi mencionado previamente.

Atualmente os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* tornam-se um novo ponto de referência devido aos novos empreendimentos residenciais verticais construídos na última década. Muitos destes projetos estão localizados em pontos estratégicos perto de parques e espaços públicos, como se observa na Foto 25, no entanto, estes espaços ainda competem com os *shoppings*, localizados na periferia geográfica da cidade e que contribuem com a sua polarização em direção leste e oeste.

Foto 25 - Prédios residenciais próximos aos parques e zonas de lazer



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Com o intuito de analisar a dinâmica atual da expansão dos novos projetos verticais residenciais, cabe lembrar que a população do *Valle Central* adotou o uso do automóvel em um contexto no qual o modo de expansão desordenado e orientado desde o centro de *San José* em direção às províncias de *Alajuela*, *Heredia* e *Cartago* promoveu durante o século XX um crescimento horizontal e disperso associado a um modelo de cidade pouco sustentável através do ponto de vista administrativo, ambiental e inclusive econômico.

Os espaços de lazer frequentados pelos costarrriquenhos foram pensados, no século XX, para a população com acesso a este meio de transporte privado. Através de um ponto de vista interescalar, podemos afirmar que o auge de construção de centros comerciais na última década do século XX ocorreu nas cidades circundantes que representam as novas centralidades, em províncias adjacentes longe do centro congestionado de *San José*. Esses novos pontos de referência contribuíram para a exclusão dos espaços públicos de herança colonial: os parques e praças localizados no centro das cidades. Os centros comerciais que surgem substituem as zonas comerciais centrais, provocando uma perda de potencial de desenvolvimento e com tendências ao abandono. (RAMÍREZ, 2001).

A Foto 26 apresenta um exemplo de espaços públicos no *casco urbano*, os que são evitados pela população dos altos segmentos que circula de carro somente quando não há outra rota alternativa. As compras, o entretenimento e os pontos de reunião já não acontecem para a classe alta nos parques e arredores do núcleo urbano como era para os costarrriquenhos do final do século XIX e inícios do século XX.

Foto 26 - Praça Juan Mora Fernández, na frente do *Teatro Nacional*, junho 2013

Fonte: Acervo do autor, 2013.

Os espaços públicos, ruas, praças, parques, entre outros, são terrenos sobre os quais se realizam atividades de tipo coletivo, de interação e de enlace com outras atividades. (JARAMILLO, 2009). Esses terrenos não podem ser apropriados em forma privada. É impossível que o espaço construído circule como mercadoria, o que dificulta que se construam como base de um processo de acumulação individual. Esses terrenos não têm rendas; ao contrário dos terrenos que são adquiridos individualmente. (JARAMILLO, 2009). No entanto, nesses terrenos privados, nesses *shopping centers*, são onde estão acontecendo a maioria das atividades de tipo coletivo. Esses lugares privados estão adotando fortemente as funções dos espaços públicos urbanos tradicionais. A população prefere frequentar áreas privadas, *shopping centers* e avenidas nas quais devem pagar para ter direito de estacionar, visitar, comer e circular. São espaços que estão cumprindo a função dos espaços públicos, no entanto são espaços adquiridos individualmente e são a base física de processos de acumulação privada e individual. (JARAMILLO, 2009).

Essa diversificação dos espaços de consumo e novas práticas de entretenimento também geram novas divisões mais abrangentes que



compreendem todas as esferas da vida humana. Começa a surgir uma cidade onde se reduzem espaços de convívio e onde a esfera pública se realiza em espaços que não são públicos embora sejam utilizados para um uso coletivo. (SPOSITO, 2013).

Com a introdução dos centros comerciais direcionados a uma população com acesso ao automóvel, os espaços públicos da cidade passaram a ser guetos de exclusão para as diferentes classes sociais.

Segundo Sposito (2013), o automóvel segrega com seus sistemas de segurança, os vidros fumês, passando pelos espaços públicos sem que isso signifique a apropriação deles. Também é um meio que favorece a liberdade de escolha para seus motoristas já que são “donos” de seus itinerários propiciando a segregação social e espacial. Como consequência, hoje a *GAM* está polarizada em pequenas ilhas criadas pelos diferentes segmentos sociais que se refugiam e satisfazem suas necessidades. A distância e a falta de conectividades nestes casos agem como um filtro social que dificulta a presença da população humilde nos lugares elitizados os quais estão desenhados para atender as necessidades da classe com maior poder de compra.

Os *shopping centers* surgem e destroem o comércio de bairro e as relações de sociabilidade existentes. Criaram-se novas formas de lazer inspiradas pelo mercado do entretenimento o que torna a produção de novos espaços e de um diferente cotidiano. É uma maneira de apagar o histórico e tender à homogeneização na qual a reprodução do espaço se fundamenta na lógica capitalista da contradição entre os espaços integrados e desintegrados, do centro e da periferia. (CARLOS, 2011).

Dessa maneira, se observa que a paisagem urbana revela desigualdades. (SPOSITO, 2013). A segregação urbana se expressa de diversas formas, por exemplo, na morfologia das habitações (levando em conta que a recente intensificação da verticalização que está sendo direcionada aos segmentos de maior poder aquisitivo, associa as *torres* com altos segmentos sociais), na dificuldade de acesso aos diferentes lugares da cidade e a seus serviços. Pode-se afirmar que a segregação é produto e condição da urbanização capitalista em que o monopólio da propriedade da terra exerce um papel importante na reprodução das relações de dominação e desigualdade socioespacial. (SPOSITO, 2013).

O *Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José*<sup>47</sup> e os recentes empreendimentos residenciais são provavelmente o início de uma tentativa para atrair as classes sociais altas para que morem,

---

<sup>47</sup> *Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH, 4 de febrero del 2004.*

frequentem e não abandonem o centro de *San José* tal como foi acontecendo ao longo das décadas. Para fomentar esse programa de resgate do centro, desde inícios do século XXI, se realizaram e programaram diversos projetos e atividades por parte do Estado, das prefeituras e grupos organizados de cidadãos. O *Ministerio de Cultura* e a Prefeitura de *San José* promoveram projetos como, por exemplo, “*Enamórate de tu ciudad*”, “*Transitarte*”, “*Art City Tour*” e “*Domingos familiares sin humo*”. Em palavras de Quesada (2013), esses projetos “[...] han cumplido una labor fundamental en darles a los ciudadanos la posibilidad de que se reapropien, redefinan y recuperen el espacio público de una manera democrática.” Grupos como “*Asociación Chepequetas*”, “*Pausa Urbana*” e “*100 en 1 día San José*” têm como objetivo mudar a imagen urbana negativa de *San José*. Pretendem conscientizar a população mediante a ocupação e uso do espaço público e zonas históricas. Segundo Quesada (2013), essa transformação depende do exercício de um poder coletivo para remodelar os processos de urbanização e beneficiar a maioria da população. É uma questão de conscientização e educação coletiva.

Nesse contexto de mudanças na capital, o atual e intenso processo de verticalização residencial, especificamente o muito próximo ao *casco urbano*, no entorno do *Parque Metropolitano La Sabana*, está surpreendendo a muitos. Esta é uma zona próxima aos distritos centrais da capital e é o lugar de confluência das principais rodovias nacionais. O espaço público urbano *Parque Metropolitano La Sabana* também cumpre seu papel como área de lazer apesar de não ter todas as facilidades de acesso para uma população que faz parte da cultura do automóvel e que mora nos arredores do *casco urbano*. Esse é um espaço para praticar diversos esportes e realizar eventos massivos, como se observa na foto 27, fatores que atraem os compradores dos novos prédios nos arredores do parque, um ponto de alta conectividade e com diversos benefícios ambientais e sociais.

Foto 27 - *Parque Metropolitano La Sabana*  
Foto 26a – *Estadio Nacional*



Foto 26b–Lago



Fonte: Acervo do autor, 2014.

A recente inauguração do Estádio Nacional<sup>48</sup>, no dia 26 de março de 2011, catapultou uma série de mudanças nos arredores do Parque. Diversas propriedades modificaram sua atividade e atualmente são estacionamentos públicos para os visitantes do Parque ou para os eventos de massa (esportivos/música). As Fotos 28 e 29 evidenciam esses novos espaços criados para atender aos usuários do automóvel.

---

<sup>48</sup> Localizado no *Parque Metropolitano La Sabana*.

Foto 28 - Novos estacionamentos em torno do Estádio Nacional e próximos dos novos empreendimentos residenciais verticais



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Foto 29 - Antigas casas nos arredores do Estádio Nacional foram demolidas e passaram a ser estacionamentos



Fonte: Acervo do autor, 2013.

Atualmente *La Sabana* está gerando uma força centrípeta atraindo os investimentos e aproveitando vantagens que não tinham sido exploradas pelos investimentos residenciais. Outros parques próximos também são fatores locacionais positivos que atraem famílias pelas amenidades proporcionadas pelo ambiente físico natural. Dessa maneira, se vende uma “opção de lazer” perto da moradia verticalizada e se mitiga essa mudança cultural de começar a morar em lugares altos sem acesso a jardins ou espaços verdes em abundância.

Está ocorrendo uma transferência de forças econômicas em direção aos atraentes espaços públicos urbanos que não tinham sido considerados pelos empreendimentos residenciais, mas que agora os incluem no *marketing* do novo estilo de moradia.

A construção de edifícios ao redor do *Parque Metropolitano La Sabana* resgata, pelo menos para essa área, a concepção de cidade capital congestionada e inabitável e propicia uma integração entre moradia, entretenimento, lazer e trabalho em um novo projeto de cidade. Por exemplo, o projeto *Torres Paseo Colón* e *Condominio 6-30* (Foto 30) são, até inícios de 2014, os únicos localizados no *casco urbano* que propõem utilizar o espaço público e os meios de consumo coletivo locais em um contexto no qual o costarriquenho de classe social alta não está acostumado a morar. Segundo Byram (2014), estes projetos tiveram a possibilidade de contar com terrenos que pertenciam a um dono ou poucos donos, em que o processo de compra foi muito mais simples do que em outras zonas da cidade onde abundam problemas de legalização de terrenos e ocupações ilegais.

Foto 30 - Projetos residenciais verticais no *Casco Urbano*

Foto 30a: *Condominio 6-30*



Foto 30b: *Torres  
Paseo Colón*



Fonte: Acervo do autor, 2013.

### 3.5 A CIDADE EXTENSA VRS A CIDADE COMPACTA E MULTIFUNCIONAL

O modelo de crescimento urbano na Costa Rica se caracteriza por seguir um padrão de tipo expansivo que apresenta uma série de problemas e limitantes quantitativas e qualitativas<sup>49</sup>. Surgem problemas relacionados à cidade horizontal. Por exemplo, a cidade excessivamente desconcentrada, que se estende desmesuradamente, como no caso de *San José*, é um padrão de crescimento urbano que não atende aos interesses do morador de baixa renda devido ao fato que aumentam os custos de instalação de equipamentos urbanos e aumenta o tempo de deslocamento cotidiano. Também a expansão territorial está relacionada ao fator de elevação dos custos de funcionamento urbano, principalmente os serviços básicos como: transporte, saneamento básico, água potável, eletricidade e telefone. A população também incorre em gastos para a distribuição urbana de alimentos, cobrir a carência de equipamento comunal e a infraestrutura adequada para satisfazer o tipo de expansão urbana vigente em *San José*. Entre os fatores físicos e ambientais afetados, cabe ressaltar que, no caso do *Valle Central*, a perda de solo fértil para a agricultura e a proteção das zonas de recarga de aquíferos são alguns dos temas de suma importância tratados nos documentos e projetos como *PRUGAM 2008-2030*, *POTGAM 2011-2030*, *PNOT*<sup>50</sup> e *PlanGAM 2013*<sup>51</sup>.

---

<sup>49</sup> Revisar RAMÍREZ, 2001 para mais detalhes sobre o tema.

<sup>50</sup> *PRUGAM: Plan Regional Urbano del Gran Área Metropolitana* contava com financiamento da União Europeia. Equivalia à atualização do *PlanGAM82*, mas foi rejeitado e se reformou para organizar o *POTGAM 2011-2030*.

*POTGAM: Plan de Ordenamiento Territorial del Gran Área Metropolitana* (aprovado nos últimos meses de 2012 para atualizar os planos diretores dos municípios, os quais têm até duas décadas de atraso).

*PNOT: Política Nacional de Ordenamiento Territorial*.

<sup>51</sup> Em janeiro de 2014, entra em vigência o *PlanGAM 2013* que pretende recuperar e melhorar as ideias propostas no *PlanGAM 82* e nos planos propostos acima. Muitos criticam que as inconsistências governamentais e de política pública que se apresentaram nos prévios planos poderiam continuar e não seriam resolvidas somente mudando o nome do plano. Os objetivos do Plano contemplam criar soluções de moradia verticalizada para poder direcionar *San José* ao conceito de cidade densa e integral. Para poder cumprir esse objetivo, é necessário que os 31 *cantones* da *GAM* concluam seus planos diretores para que estes sejam aprovados e executados. Atualmente, em janeiro de 2014, existem somente seis planos diretores completos esperando uma aprovação. Muitos consideram que uma nova proposta de planejamento não é a solução para a inoperância institucional. Existem propostas como, por exemplo, fortalecer o *INVU* para poder tomar decisões mais eficazes no tema de planificação urbana e assim dar importância aos novos planos propostos. Nesse contexto, a população que rejeita os novos empreendimentos associa a expansão da infraestrutura urbana verticalizada à negligência por

### 3.5.1 Algumas vantagens da densificação residencial na Costa Rica

Atualmente, em 2014, na *GAM* predomina o padrão de urbanização horizontal, apesar da incipiente mas intensa verticalização, especialmente residencial, nos últimos dez anos. Os principais núcleos urbanos do país carecem de uma adequada planificação. Isso implica um alto custo econômico devido à disfuncionalidade que se produz e à perda de competitividade que isso implica, segundo afirma o *Ministro de Vivenda*, Guido Alberto Monge Fernández, em diversas fontes. Para fomentar a introdução do novo padrão de moradia, as torres do *casco urbano* estarão exoneradas em 99% dos tributos de construção.

Brugman e Terán (1975) propõem que a concentração urbana não é necessariamente um fator negativo para o desenvolvimento. As altas densidades tampouco são um fator negativo. O negativo resulta “[...] *de la carencia de ordenamiento dentro de las ciudades grandes y de la falta de políticas coherentes que encaucen el dinamismo e inercia urbanos hacia mayores rendimientos.*” (BRUGMAN; TERÁN, 1975, p. 26). A densidade também vai depender das facilidades que existam nos arredores dos projetos a serem construídos.

Schütte (2010) considera evidente a necessidade de densificar a população em certas áreas definidas levando em conta a população de 3.810.179 milhões do ano 2000, os 4.713.168 milhões de habitantes projetados para 30 de junho 2013<sup>52</sup> e uma projeção de 5.563.905 habitantes para 2030 (INEC, 2014). Em 2000 existiam 512.500 moradias na *GAM* e se estima que para 2030 teriam que ser construídas 332.000 moradias para hospedar a crescente população. (FLACSO, 2007 apud SCHÜTTE, 2010).

A densificação habitacional é um tema que precisa ser explorado desde a perspectiva da qualidade de vida urbana e da interação social na Costa Rica. Mesmo que o objetivo dessa pesquisa não seja apontar as vantagens da densificação residencial na Costa Rica, cabe ressaltar algumas ideias importantes.

Segundo Ramírez (2001), essa é uma opção para reduzir a velocidade do crescimento da mancha urbana e assim usar o espaço já habitado de forma eficiente. Desta maneira *San José* pode reduzir a

---

parte da legislação e fiscalização municipal onde os empreendimentos verticais tiram vantagem para seus projetos. Esse sentimento se percebe nas opiniões publicadas na mídia.

<sup>52</sup>Disponível em: <<http://www.inec.go.cr/Web/Home/pagPrincipal.aspx>>. Acesso em: 22 jan. de 2014.



pressão sobre as áreas com potencial de desenvolvimento atualmente destinadas para as atividades agrícolas.

No aspecto social, a redução do crescimento horizontal da cidade de *San José* contribuiria para otimizar o tempo de locomoção tanto de pessoas como de alimentos e serviços. Uma cidade mais compacta também evita dificuldades relacionadas à distribuição do equipamento urbano e à proliferação de bairros desprovidos destes. Introduzir-se-ia um maior dinamismo, flexibilidade e interação entre as atividades com diferentes usos do solo.

Na área econômica, uma cidade mais compacta melhoraria o funcionamento urbano, tornando os serviços públicos mais rentáveis e eficientes. Também se daria um maior e melhor uso ao solo urbano que é um recurso escasso no *Valle Central*. (RAMÍREZ, 2001). O *PRUGAM* pretendia uma alta densidade com baixa-média altura “[...] *con lo cual se refiere a una densificación combinada con la integración funcional de espacios públicos, servicios, comercios y vivienda [...]*” (SCHÜTTE, 2010, p. 166).

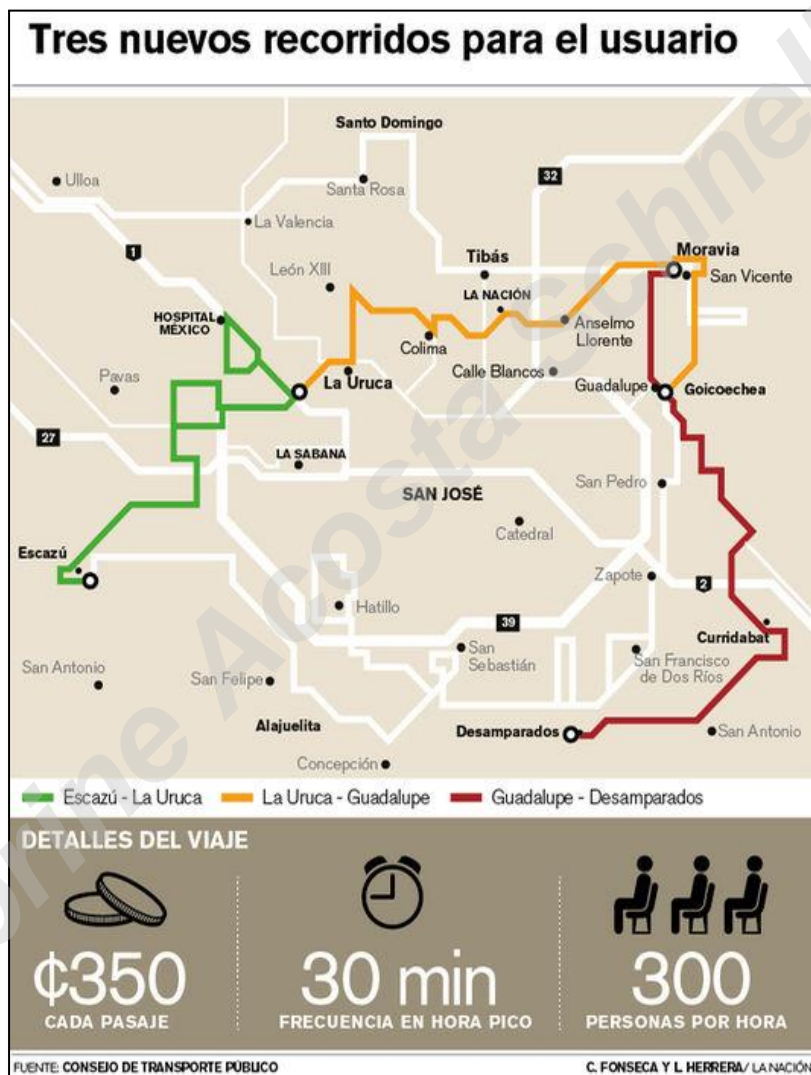
Existem propostas que poderiam transformar *San José* em uma cidade compacta com uma alta concentração populacional em alta densidade, de baixa e média altura, cumprindo com um esquema multifuncional que permita realizar diversas atividades com um reduzido deslocamento apoiado por um Sistema de Transporte Público de alta qualidade e eficiência (com rede Wi-Fi, ar condicionado, TV, entre outros). Um sistema de transporte público eficiente requer densidades médias e altas, a fim de oferecer um serviço frequente, barato e eficiente. Eis a importância da densidade do desenvolvimento urbano relacionado à verticalização residencial. Provavelmente, seja possível começar a perceber que as novas densidades residenciais, especificamente nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, estão influenciando o número e tipos de viagem e o modo de locomoção, a economia no consumo de combustível e a redução no impacto ambiental.

Entre as propostas para melhorar o transporte público em *San José*, no dia 3 de outubro de 2013 se iniciou o programa de *Interlíneas* que é um serviço que criou diferentes rotas de transporte que antes não eram oferecidas e que agora conectam diferentes setores da cidade. São três rotas na periferia geográfica da cidade e que dependendo do horário do serviço e do congestionamento, aumenta a frequência de trânsito dos ônibus a qual é de a cada 15 minutos ou a cada 30 minutos. A Figura 18 apresenta os detalhes dessa novidade no transporte costarricense.

O êxito deste projeto se observou desde que triplicou o número de usuários nos primeiros 12 dias de serviço e a partir de março de 2014 transportam 10.000 pessoas diariamente. Incluir-se-ão duas rotas novas (*Escazú-Alajuelita* e *Guadalupe-Moravia-La Valencia*) e o serviço tem o licenciamento aprovado por três anos mais.

Em 2013 se registraram mais de um milhão de pessoas que diariamente se trasladam de ônibus ao centro de San José e, em janeiro de 2014, o *Ministerio de Transportes y Obras Públicas (MOPT)* impulsionou um plano para poder implementar vias exclusivas e restringidas para ônibus públicos e assim liberar o fluxo de veículos em outras ruas. O objetivo do *MOPT* com este projeto é evitar a invasão de veículos estacionados em zonas proibidas, o excesso de taxis e eliminar ou ajustar os taxis e ônibus ilegais em cada um dos 90 quarteirões do *casco urbano*. Desta maneira, tanto os ônibus como os veículos particulares terão disponíveis vias exclusivas. Esse plano vai funcionar de maneira paralela a uma campanha de demarcação de ruas e vigilância estrita por parte dos policiais de trânsito. Dessa maneira, se pretende aplicar de maneira mais rigorosa a *Ley de Tránsito* para poder multar os veículos mal estacionados em zonas proibidas.

Figura 18 - Novas *Interlíneas* ou rotas de ônibus na periferia geográfica de *San José*, 2013



Fonte: RECIO, 2013.

Esses são alguns dos exemplos das medidas que a prefeitura está implementando para fazer frente às consequências da cidade dispersa e

optar por um padrão mais compacto, menos congestionado e com um transporte público mais eficiente e atraente para a população costarriquenha acostumada com a cultura do automóvel. Continuando com o tema das cidades compactas, Schütte (2010) também enfatiza a flexibilidade e multifuncionalidade nas novas construções de altura elevada que compartilham diversos serviços (segurança, manutenção) e espaços (áreas de lazer como piscina, salão de festas, academia de ginástica, sauna, *playground*, etc.), no entanto a maioria dos costarriquenhos não está acostumada com a cultura da moradia em prédios devido ao legado colonial e ao arraigo à terra, temas analisados em capítulos anteriores. A moradia vertical vem modificar esse padrão cultural impondo uma nova forma de vida com espaço reduzido.

Também cabe destacar que o costarriquenho não é propenso a morar em edifícios comumente chamados *multifamiliares*, os quais têm uma imagem negativa entre a população, já que são associados aos projetos realizados pelo *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo* para os segmentos semi-inferiores. A Foto 31 mostra o tipo de arquitetura desses prédios relacionados aos segmentos de menor poder aquisitivo. A percepção desses *multifamiliares* se degrada pela ideia de que são para “pobres”, com quartos e áreas comuns muito pequenas, sem privacidade e sem isolamento acústico<sup>53</sup>, no entanto os significados negativos associados à habitação coletiva estão sendo lentamente mudados ao longo do tempo e a aceitação deste novo modo de morar é todo um desafio para os costarriquenhos já que atualmente estão sendo voltados para ser símbolos de luxo.

---

<sup>53</sup> Resultados do *Informe final del estudio social para PRUGAM*. San José: FLACSO, 2007 apud SCHÜTTE, 2010.

Foto 31 - Exemplos de *multifamiliares* voltados para os segmentos baixos

Foto 31a: Multifamiliares em *Hatillo 6*



Foto 31b: *Condominio El Solar*



Fonte: Acervo do autor, 2014.

### 3.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 3

Este capítulo permitiu propor uma definição para o processo de verticalização através do ponto de vista da especificidade do lugar: a

Costa Rica, um país altamente sísmico e que se diferencia em diversos aspectos dos países vizinhos da América Latina.

Analisou-se todo o processo de urbanização e o papel que foram adquirindo as incipientes evidências de verticalização, seus diferentes papéis e agentes do processo. Resgatou-se a importância do *Código Sísmico*, documento que condiciona o tipo de construções e sua localização, detalhe particular que diferencia a realidade costarricense, como país altamente sísmico, da realidade brasileira e de outros países não sísmicos.

Evitando classificar o processo em etapas rígidas, se observou que a verticalização se realizou em momentos intermitentes, respondendo a realidades políticas, econômicas sociais e tecnológicas. Se colocou um momento de *protoverticalização* no final do século XIX com as primeiras casas pertencentes à elite cafeeira e alguns prédios públicos. Posteriormente se concluiu que a verticalização despontou no período Republicano e na metade do século XX com a construção de diversos prédios do governo influenciada pela introdução de novas tecnologias e do concreto armado. Finalmente o auge da verticalização residencial pode ser identificado nos últimos dez anos. Embora já tenham existido prédios residenciais verticais durante o século XX, estes não contavam com mais de dez andares e não eram comuns como opção de moradia na *GAM*. Foi até na última década que o auge de verticalização residencial surgiu associada a investimentos direcionados a segmentos de maior poder aquisitivo.

Entrelaçando os tópicos do capítulo anterior sobre as lacunas no quadro legal e a obsolescência do *PlanGAM82*, se observou no capítulo 3 que durante todo o século XX se seguiu um modelo de expansão urbana horizontal, com todas as consequências negativas que isso implica e que atualmente a verticalização residencial se apresenta nesse contexto como uma forma para mitigar e reorientar o crescimento urbano no *Valle Central*.

No final do século XX e inícios do século XXI, o processo de urbanização horizontal foi intenso especialmente com os condomínios horizontais fechados que começaram a surgir nas cidades periféricas da capital. Nesse momento, cabe destacar as diferentes estratégias publicitárias que as incorporadoras dirigem ao público nacional e internacional com referências aos símbolos da natureza. Essa tendência contribui, atualmente, para o *marketing* dos projetos residenciais verticais. Como se observou em capítulos anteriores, a Costa Rica sempre foi valorizada pelos seus recursos naturais, desde o período colonial, com a inserção de diversos produtos agrícolas no mercado

mundial, até a atualidade. O *marketing* continua fazendo alusão a estes recursos para atrair investimentos no mercado.

Também se analisaram as diversas propostas que permitem que o espaço público no centro da cidade recubra seu papel de ponto de encontro mediante diversas propostas feitas pela prefeitura. No entanto, essa mudança de percepção requer um plano de educação para a população e muito investimento para tornar atraentes e seguros os novos e antigos espaços que interagem atualmente no *casco urbano*.

O papel atraente do *Parque Metropolitano La Sabana* está contribuindo para a nova forma de uso dos espaços no entorno do *casco urbano* e está fomentando que os novos padrões de moradia verticalizada se instalem em seus arredores.

Nesse contexto, se apresenta o recente *PlanGAM2013*, que impulsiona a ideia de tornar *San José* uma cidade mais densa e integrada. Isso implica ampliar as possibilidades para a proliferação de mais empreendimentos verticais residenciais. Levando em conta a complicada trajetória no ordenamento urbano da Costa Rica, este Plano é fortemente criticado, no entanto continua sendo a esperança de muitos para organizar as propostas de planejamento urbano na *GAM* e atualizar os planos diretores de seus *cantones*. Esse é um exemplo de como o país continua arrastando as consequências de um débil quadro legal e coordenação interinstitucional, tema abordado desde o capítulo anterior e que, nesse contexto, a proposta para densificar a cidade passou a ser um objetivo urgente, provavelmente a ser alcançado através dos empreendimentos residenciais verticais.

As diversas tentativas que está realizando a cidade para enfrentar os desafios de uma cidade extensa agem de maneira paralela ao novo *marketing* que introduz um estilo de moradia que previamente tinha sido associada aos *multifamiliares* ou prédios destinados aos segmentos sociais de menores ingressos. Essas mudanças estão atingindo diversas classes sociais e mudando os conceitos de moradia aos quais os costarriquenhos estavam arraigados.

Mudanças no sistema de transporte público urbano também estão introduzindo novas propostas e estilos de vida mais ligados ao transporte coletivo eficiente para descongestionar o centro da cidade e agilizar o transporte em uma cidade que foi planejada usando dimensões que atendiam as necessidades do período colonial e nunca se contemplou o crescimento tão acelerado no século XX.

O próximo capítulo utilizará a informação recopilada ao longo da pesquisa para apresentar e explicar as recentes tendências no processo de urbanização e no mercado imobiliário.

Sabrina Acosta Schnell



## CAPÍTULO 4

### 4. AS RECENTES TENDÊNCIAS NO MERCADO IMOBILIÁRIO COSTARRIQUENHO E OS GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

A cidade está passando por transformações significativas vinculadas às inovações técnicas na área da construção civil e na imposição de uma nova forma de morar. A intensificação da urbanização resultou na vertiginosa verticalização em pontos estratégicos da *GAM* como, por exemplo, nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. Este capítulo apresenta temas sobre os diferentes agentes imobiliários, o papel do Estado na urbanização e as tendências recentes do mercado imobiliário, destacando os principais fatores que contribuem e limitam o desenvolvimento imobiliário local. Utiliza-se o caso dos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, próximos ao *casco urbano*, para exemplificar na pesquisa como se está vivenciando o desenvolvimento do novo tipo de moradia voltada para segmentos mais elitizados.

Os prévios capítulos documentam como o processo é histórica e geograficamente diferenciado do caso brasileiro e latino-americano. Corrobora-se como o legado cultural que facilita ou dificulta ao costarrriquenho o aceite da nova forma de moradia é um fator importante a ser considerado. Assim também se contrastam os diferentes agentes e métodos de financiamento que têm participado no mercado imobiliário ao longo do processo de urbanização.

Dessa maneira, os capítulos prévios apresentam uma base para entender o contexto sob o qual atualmente *San José* está experimentando novas tendências e sugestões para reorientar o seu modelo de expansão. Comprovou-se que a verticalização da capital costarrriquenha é fruto de condicionantes históricos relacionados ao crescimento da população urbana e à expansão econômica do país.

Com esse contexto apresentado, se entende que a habitação vertical surge não somente como solução para essa demanda, mas também como forma de reprodução do capital e ampliação do lucro da renda fundiária. O capital busca na renda fundiária uma solução para a sua necessidade de reprodução. A multiplicação do solo, agora tratado como mercadoria, é a fórmula para a ampliação dos lucros sem que seja necessário ocupar terrenos distantes e pouco valorizados. Será que o centro de *San José* está começando a ser o novo *locus* residencial dos

altos segmentos, como uma vez aconteceu no passado? Essas novas tendências serão analisadas a seguir.

#### 4.1 AGENTES IMOBILIÁRIOS E SEUS PAPÉIS EM *SAN JOSÉ*

“Os agentes sociais da produção do espaço estão inseridos na temporalidade e espacialidade de cada formação socioespacial capitalista”. (CORRÊA, 2011), o que ilustra que diversos agentes têm participado no processo de urbanização em *San José* ao longo do tempo.

Observou-se em capítulos anteriores como os espanhóis e mestiços tiveram a maior participação no processo de urbanização no *Valle Central*. Em palavras de Meléndez (1977, p. 193):

*“Es bien sabido que para el Valle Occidental<sup>54</sup>, el fenómeno urbano ligado a las gentes españolas y mestizas, tuvo su aparición a comienzos del siglo XVIII, como resultado del común esfuerzo de autoridades civiles y eclesiásticas.”*

As entidades eclesiásticas cumpriam um papel importante no período colonial. Com base nas decisões religiosas se localizavam as incipientes cidades e se traçavam os novos caminhos. Os centros ecumênicos eram os elementos estruturadores da rede urbana. Dessa maneira, se entende como a influência religiosa foi de suma importância para o surgimento da cidade e seu núcleo urbano. No entanto, atualmente existe todo um mercado imobiliário com um maior número de participantes e também um jogo de forças que se estabelece entre os diversos agentes e diferentes características nos laços que mantêm as ligações entre eles (SILVA, 2002). Também existem outros elementos estruturadores do espaço e também existe toda uma rede de participação com diversos agentes que influem na produção do espaço. Os principais agentes participantes na produção imobiliária na Costa Rica atualmente são:

- 1) Os proprietários fundiários urbanos;
- 2) Os proprietários imobiliários urbanos;
- 3) Os produtores de materiais de construção;
- 4) Os incorporadores;<sup>55</sup>

<sup>54</sup> O *Valle Central* é dividido em *Valle Central Oriental* (onde se localiza *Cartago*) e o *Valle Central Occidental* (onde se localiza a cidade de *San José*).

<sup>55</sup> Os incorporadores são conhecidos na Costa Rica como *desarrolladores*.

- 5) As empresas de consultoria ambiental;<sup>56</sup>
- 6) As construtoras;
- 7) Investidores independentes;
- 8) Investidores associados;
- 9) Entidades bancárias (públicas e privadas) e as entidades financeiras não bancárias;
- 10) As instituições governamentais (encarregadas de outorgar os licenciamentos);
- 11) Os compradores de terrenos e de moradias (demanda final ou usuário) e
- 12) O Estado.

Cada um realiza uma combinação de funções de financiamento, promoção, estudo técnico, construção, comercialização, venda e administração. Por exemplo está o comprador, que é indispensável para que haja mercado. O incorporador (ou *desarrolladora*) é a empresa encarregada desde a compra do terreno até a venda para o consumidor final. Segundo Souza (1994), o incorporador é quem desmembra o terreno em “frações ideais” e, portanto, é quem cria o solo e está encarregado de diversas subcontratações que incluem arquitetos e os engenheiros para o projeto, a empresa encarregada dos licenciamentos ambientais (a que também se encarrega de diversas subcontratações para realizar os estudos técnicos), os profissionais a cargo da campanha de venda e os advogados necessários para atender os processos legais. O incorporador é quem assume os riscos e o maior custo no processo de produção do edifício, mas também obtém o maior lucro e escolhe a construtora entre diversas opções que existem no país dependendo da concorrência. *Torres Paseo Colón* é um exemplo do caso no qual o incorporador decidiu mudar de construtora para a realização das seguintes etapas do projeto.

Essas relações podem parecer complexas já que um agente pode assumir o papel de incorporador, construtor e/ou vendedor dependendo do tipo de empreendimento. Na Costa Rica existe o caso de construtoras que têm incursionado na área dos incorporadores. Construtoras como, por exemplo, a *EDIFICAR*, que nos inícios do ano 2013 começou a realizar funções de financiar, construir e vender um mesmo projeto. *Grupo Inmobiliario del Parque* tem financiamento estrangeiro dos Estados Unidos e o modelo de sub contratação consiste em que a mesma

---

<sup>56</sup> Muitas vezes subcontratadas pelos incorporadores.

empresa ofereça o desenho, a venda e a auditoria. A construção está a cargo de construtoras conceituadas no país como, por exemplo, *EDIFICAR*, *PROICON*, *Van der Latt*, entre outras. (LEAL, 2013). Em síntese, as empresas ampliam seu objeto e diversificam suas atividades para outros setores da economia relacionados à verticalização.

Nesse contexto, cabe destacar o papel importante dos especuladores e dos donos da terra. Ao longo da pesquisa se observou a importância dos proprietários dos terrenos, especialmente como especuladores, já que as reservas de terra controlam o mercado e a direção da expansão urbana. Como foi mencionado, as reservas de terras agrícolas, nos lugares mais acessíveis e pertencentes a famílias de alto poder aquisitivo, continuam sendo associadas a bairros da elite. Aqui novos empreendimentos estão substituindo as casas de luxo ou terrenos para construir *torres* de alto padrão. Nesse caso, os especuladores são os moradores desses bairros de alto poder aquisitivo, que estão antecipando essa nova tendência em determinados pontos da cidade. Como se observa na foto 32, muitos já venderam suas propriedades para dar lugar aos novos projetos, no entanto outros continuam morando nos arredores dos novos projetos, provavelmente esperando uma oferta atrativa para desenvolver em sua propriedade. Muitas dessas propriedades estão sendo alugadas e ocupadas por comércio, escritórios, academias, bancos ou consultórios médicos. Outras são demolidas para abrir espaço para o desenvolvimento de *torres*.

Foto 32 - Novo empreendimento vertical em construção no bairro de alto padrão, Rohrmoser, dezembro 2013.



Fonte: Acervo do Autor, jan. 2014

Outras terras, não necessariamente associadas ao café, estão começando a participar no mercado dos especuladores, antecipando as novas tendências de verticalização de moradias de luxo em lugares que estão mudando os padrões de uso, com tendências a valorizar novos bairros da cidade. Por exemplo, os bairros de *Escazú* estão valorizando

rapidamente suas terras em lugares que previamente não estavam sendo associados a altos padrões.

A seguir analisa-se o papel do Estado, um dos agentes participantes mais importantes do processo.

#### 4.1.1 O papel do Estado

Podemos analisar esse papel através de diferentes pontos de vista. Primeiramente podemos visualizar como o poder público atua na urbanização capitalista de duas formas: como um regulador do processo de urbanização, atenuando os efeitos dos limites capitalistas da urbanização através do zoneamento sem esquecer seu caráter interventor *contraditório* sobre a socialização das forças produtivas, regulando a concorrência e o preço da terra (PEREIRA, 1992), refletindo uma sociedade de classes.

Contudo, através da planificação e da coordenação estatal da ocupação e da utilização do solo urbano, o Estado regula a concorrência entre os diferentes agentes que ocupam o espaço urbano.

Dentro do contexto do Estado como ente regulador, se destaca nas palavras de Pereira que (1992, p. 50) “[...] o interesse da classe burguesa, na manutenção de sua dominação, se traduz e se realiza na forma de medidas concretas pelas instituições estatais”. Como se analisou ao longo da pesquisa, esse “interesse” tem existido desde os espanhóis, republicanos e atuais classes de maior poder aquisitivo.

Não se pode esquecer o papel contraditório do Estado na gestão do espaço urbano, já que: “[...] à necessidade de desenvolver a socialização das forças produtivas materiais e humanas responde à necessidade oposta, que o capitalismo tem, de subordinar o crescimento econômico unicamente à valorização do capital.” (LOJKINE, 1997, p. 193). Nesse cenário, a política urbana aumenta a contradição entre meios de reprodução do capital e meios de reprodução da força de trabalho, tornando-se um instrumento de seleção e de dissociação sistemática dos diferentes tipos de equipamento urbano, de acordo com seu grau de rentabilidade e de utilidade imediata para o capital. (LOJKINE, 1997).

Esse papel contraditório do Estado se observa quando a:

A planificação estatal aparece subordinada não à lógica de controle racional, pela sociedade, de seu desenvolvimento coletivo, mas sim à lógica de acumulação do capital privado, a planificação

assim como o conjunto da política estatal age menos como instrumento de regulação do que como revelador de uma sociedade retalhada pelo conflito de classes antagônicas. (LOJKINE, 1997, p. 343).

Dessa maneira se entende como o Estado, ao distribuir espacialmente os equipamentos urbanos para as diferentes classes urbanas, reflete as lutas de classe geradas pela segregação social dos valores de uso urbano. É uma distribuição segregativa. (PEREIRA, 1992).

O Estado também participa do processo de liberação do solo, da configuração territorial da urbanização e consequentemente da distribuição dos diferentes segmentos sociais nos bairros e na cidade. Por exemplo, o entorno do *Parque Metropolitano La Sabana* se compõe de bairros prestigiosos desde que a família *Rohrmoser* ocupava os terrenos para fazendas cafeeiras. É uma zona que, devido à proximidade com o *casco urbano*, o financiamento público permitiu o desenvolvimento de todas as condições gerais de produção, tanto dos meios de consumo como dos meios de circulação. (LOJKINE, 1997). Atualmente, essa área tem o equipamento urbano necessário para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais verticais voltados para os altos segmentos sociais.

A política urbana vigente facilita a ocupação do solo nesses bairros de alto prestígio aproveitando as mudanças introduzidas desde que a *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*<sup>57</sup>, criada em 2005 (que derogou a *Ley de Propiedad Horizontal N° 3670*<sup>58</sup> de 22 de marzo de 1966), possibilitou a administração de condomínios.

O espaço sempre foi submetido a algum tipo de planificação para atender as necessidades políticas e econômicas desse grupo determinado. Como analisado no capítulo 1, no período colonial as *Leyes de las Indias* era o documento que regulava as normas para a fundação e organização dos povoados segundo as ordens da Coroa espanhola. Atualmente, o Estado costarriquenho intervém na organização do espaço por meio do quadro legal da “planificação urbana”, no entanto a intervenção estatal não pode ser reduzida a esse

---

<sup>57</sup> *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo N° 7933, de 28 de octubre de 1999.*

<sup>58</sup> *Ley de Propiedad Horizontal N° 3670 del 22 de marzo de 1966. Derogada em sua totalidade pelo artigo 41 da Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 del 28 de octubre de 1999.*

instrumento e nada mais. Tampouco se pode negar o efeito ideológico e jurídico sobre os agentes sociais que contêm esses documentos de urbanismo e regulamento de ocupação do solo, que se reagrupam como “planificação urbana”. Por exemplo, através da aprovação de legislação, o Estado facilita e promove os investimentos<sup>59</sup>.

O Estado também pode agir indiretamente. Quanto ao financiamento, mesmo que existam projetos que não tenham relação direta com o Estado, este pode participar indiretamente do processo subsidiando tanto os produtos para a construção como o consumidor, mediante os créditos para construção e compra de moradia. O Estado abre possibilidades para o desenvolvimento da verticalização mediante a tomada de decisões políticas envolvidas na permissão para a construção do espaço vertical. Por conseguinte, no contexto da legislação, o Estado participa do:

“[...] movimento da realidade social, em que certos processos são gerados por agentes que, independente das articulações que estabelecem entre si diretamente, no processo de acumulação, carecem de uma ‘legitimação social’, possibilitada pelo Estado.” (SOUZA, 1994, p. 219).

Entre outros papéis do Estado, destacam-se atualizar o marco jurídico de produção e uso do espaço, taxar a propriedade fundiária, produzir as condições de produção para outros agentes sociais (estradas, sistemas de energia, água e esgotamento sanitário, entre outros), controlar o mercado fundiário, ser promotor imobiliário e industrial. (CORRÊA, 2011).

Para Lojkin (1997, p. 202) esses diversos papéis podem ser classificados da seguinte maneira:

- Uma dimensão “planificadora”;
- Uma dimensão “operacional” que é o conjunto de práticas reais pelas quais o Estado central e os aparelhos estatais locais intervêm financeira e juridicamente na organização do espaço;

---

<sup>59</sup> Na primeira quinzena de dezembro de 2013, se aprovou uma reforma à *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* a qual facilita uma maior participação das *Mutuales* para créditos destinados para os segmentos médios.



- Uma dimensão propriamente urbanística que condensa, materializa e mede, por isso mesmo, os efeitos sociais -no espaço- do par planificação urbana/operações de urbanismo.

Lojkin (1997) enfatiza que uma política urbana *coerente* não é uma *vontade*, ou uma *decisão*, nem um *projeto*. A coerência reside na relação *plano/operações* de urbanismo sobre o *conjunto* da organização social do espaço. Este está sendo o desafio da prefeitura de *San José* para manter essa coerência em um contexto onde culturalmente a população ainda não está adaptada e muito menos tem a experiência e o consenso entre os profissionais para poder enfrentar os desafios da moradia residencial vertical. Como se observou no capítulo 2, a intervenção estatal tem tido dificuldades no que se refere à coordenação institucional para a planificação urbana, o que se concretiza na atual luta entre decisões e projetos do capital privado e a necessidade de conseguir a “coerência” proposta por Lojkin (1997).

Introduz-se uma hipótese em que é possível que os agentes do poder do Estado não tenham nenhuma consciência da política urbana real que eles ajudam a pôr em funcionamento. (LOJKINE, 1997). No caso costarricense, novas políticas urbanas estão em vias de aprovação com o intuito de fazer frente à urgente necessidade de planificação em um cenário no qual o capital privado é fortemente atuante. Segundo Lojkin (1997), existe uma inconsciência e ausência de domínio dos processos de urbanização nessa sociedade histórica e geograficamente determinada e que, no caso costarricense, estava acostumada a um padrão de desenvolvimento horizontal até inícios do século XXI.

Já que a relação do Estado com os outros agentes é complexa, podemos propor outro ponto de vista para analisar o papel do Estado e desvendar outros detalhes expostos segundo a visão de Jaramillo (2009). O Estado intervém pela via fiscal, ou seja, o Estado cobra impostos e isso afeta os preços do solo urbano condicionando a prática dos agentes. Desde o período colonial, os camponeses estavam acostumados a ter uma economia de subsistência paralela a uma economia “aberta” relacionada ao pagamento de tributos para os espanhóis. Atualmente o Estado é o receptor desse tipo de tributos. Também a regulamentação urbana, como segundo ponto, incide sobre os usos e densidades das construções. Como se mencionou, desde que existiam as *Leyes de las Indias* como regulamentação urbana, se exerce controle sobre a população. Na atualidade, o Estado procura uma coerência, equidade e

eficiência, entre outros objetivos, que o mercado imobiliário não é capaz de facilitar. Assim, se evitam efeitos indesejáveis como, por exemplo, a hiperdensificação, segregação socioespacial, congestão e proliferação de terrenos com fins especulativos. Também cabe destacar que as leis não são suficientes para fomentar um novo uso do solo em determinada área, razão pela qual é necessário que o mercado imobiliário o torne possível, atraíndo ou rejeitando determinados usos. Por outro lado, a eliminação de um determinado uso do solo ou sua inclusão pode fomentar aumentos e quedas nos preços do solo urbano. Uma terceira via inclui a ação do Estado como provedor de infraestrutura. Os investimentos em meios de transporte, espaços públicos, serviços básicos, entre outras variáveis, estão associados aos aumentos de preços dos terrenos. No caso de *San José*, como província e como *cantón*, essa é uma área com abundantes meios de consumo coletivo, o que valoriza o preço da terra. Um quarto ponto de vista é o do Estado no mercado como agente imobiliário, tanto como proprietário como produtor do espaço construído. Uma quinta via exposta por Jaramillo (2009) analisa diversos fatores, como, por exemplo, a especulação<sup>60</sup>, circunstâncias não econômicas que atrasam as transações, inclusive casos de proprietários que se recusam a separar-se de sua terra por motivos culturais, econômicos, políticos ou de prestígio social. Um exemplo é o caso de camponeses que recusam vender suas terras já que isto implicaria uma mudança radical em seu trabalho cotidiano. Também estão as famílias tradicionais que se recusam a vender suas casas de herança familiar, o que dificulta a proliferação de novos empreendimentos.

A seguir se apresentam alguns dos conflitos que caracterizam as relações entre os agentes participantes no mercado imobiliário.

#### 4.1.2 Conflitos entre os agentes

Através de uma perspectiva de relações entre os diferentes agentes, se podem identificar diversos conflitos dependendo de seus interesses e agendas. Podemos destacar os seguintes:

---

<sup>60</sup> A especulação, que pode ser passiva, segundo Jaramillo (2009), ocorre quando o especulador não é o causante dos aumentos nos preços do solo urbano. Essa figura somente observa os planos e execuções estatais com o propósito de que incidam de maneira positiva em suas propriedades. Também existe a especulação indutiva em que grandes agentes, como construtoras, manipulam a legislação em seu favor. Dessa maneira lhes permite dirigir e reorientar os preços do solo. Compram-se terrenos com preços que correspondem a usos determinados e posteriormente com seu poder de investimento, constroem com especificações que elevam os preços e o lucro. (JARAMILLO, 2009).

- 1) Agentes urbanos dominantes (representados pelo Estado) *versus* a população;
- 2) Agentes capitalistas privados *versus* Estado e
- 3) Agentes capitalistas *versus* outros agentes capitalistas.

Esses conflitos se observam, por exemplo, nos empreendimentos localizados nas áreas circundantes ao *Parque Metropolitano La Sabana*. Diversos agentes capitalistas (empresas incorporadoras) disputam as melhores localizações nesses bairros de segmentos médio-altos. Essa disputa também ocorre entre o Estado e a população. Embora muitos moradores prefiram dar lugar aos edifícios para poder valorizar seus imóveis, se aprecia na média uma tendência a criticar esse fenômeno. Por exemplo, em dezembro de 2012, o deputado José Luis Fishman expressou seu desconforto com respeito às novas *torres* residenciais que estavam surgindo no seu bairro, especialmente aquelas que afetam a privacidade de sua casa. Este é um de muitos casos em que a população mostra incerteza, preocupação e até desconforto a respeito dos novos empreendimentos que estão surgindo nos bairros que sempre foram caracterizados por casas de luxo com máximo de dois andares. “*La Municipalidad de San José ha sido incapaz de realizar una regulación adecuada respecto a este tema; hemos planteado quejas y no hemos tenido respuesta*”, afirmou Fishman (BARRANTES, 2013). O deputado, bem como outros moradores, decidiram mudar-se de suas residências, já que atualmente o bairro está sendo ocupado por diversas *torres* que estão “pipocando” entre as casas de luxo, as quais caracterizaram o bairro por ser tranquilo.

Outra preocupação entre os moradores e vizinhos tem sido o aumento do fluxo veicular devido ao adensamento populacional. María Elena Guth (BARRANTES, 2013), vizinha do *Parque Metropolitano La Sabana*, expressou: “*Reconozco que este tipo de obras aportan plusvalía al terreno; sin embargo, me preocupa que se pierda la tranquilidad por el flujo vehicular.*”

No entanto, no contexto das disputas entre a população e os capitalistas, o Estado promove esse tipo de solução habitacional com o objetivo de maximizar o uso do solo passando a ser o motor para o projeto de renovação urbana. Nesse caso, o Estado aparece como legitimador dos interesses privados.

Vizinhos, como Jacob Dalfin, estão a favor do desenvolvimento vertical e inclusive comparam esse cenário ao *Central Park* (Nova

Iorque), que está rodeado de edifícios verticais. (BARRANTES, 2013). Os que estão a favor do desenvolvimento vertical, percebem que estes beneficiam a localidade. Por exemplo, o arquiteto José Luis Salinas expõe que: *“Una vez que un edificio de estos se levanta en la ciudad, sus alrededores muestran cambios significativos para el bien de la comunidad.”*

Nesse contexto, seguindo a linha exposta por Souza (1994), podemos observar que a participação e relacionamento entre esses diferentes agentes permite entender que a cidade cresce porque existe uma multiplicidade e complexidade de interesses nela envolvidos e esses interesses são lucrativos na produção do espaço urbano, tanto público como privado. Aqui o Estado atua como regulador e como capitalista contraditoriamente. Silverio (2011) apresenta o conflito entre os interesses dos agentes do mercado imobiliário e os governos locais, da seguinte maneira:

Os agentes do mercado imobiliário procuram conseguir dos governos locais as condições básicas para a viabilização de seus novos produtos. Entretanto, o âmbito destas intervenções é variado e suas consequências extrapolam os limites do município, especialmente em regiões metropolitanas. Os grandes empreendimentos [...] costumam demandar uma reordenação na infraestrutura regional, orientando em muitos sentidos a valorização das terras urbanas e promovendo outras formas e padrões de urbanização. (SILVÉRIO, 2011).

Dessa maneira, se observa como a expansão urbana é dirigida pelos interesses imobiliários que exercem pressão sobre as prefeituras que são as instâncias que definem parâmetros como o perímetro urbano, controlam o parcelamento, a altura dos edifícios, o uso e ocupação do solo, entre outros. (SILVÉRIO, 2011).

Assim se observa que a verticalização como processo tem implicações na organização do território e na qualidade de vida urbana, e, por conseguinte, é um processo de natureza política que implica o relacionamento entre os diferentes agentes, embora seja de forma contraditória. (SOUZA, 1994).

## 4.2 TENDÊNCIAS RECENTES DO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COSTARRIQUENHO

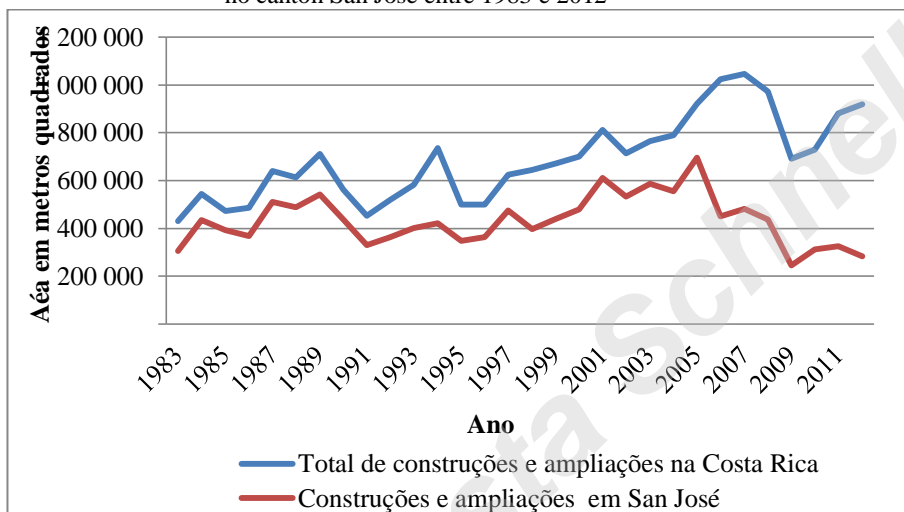
A compreensão do processo de conformação do espaço urbano e do comportamento do atual mercado imobiliário “[...] exige uma volta às suas origens e a tentativa de reconstruir, ainda que de forma sintética, sua trajetória.” (SPOSITO, 2002, p. 11). Os padrões no setor imobiliário, certamente, mudaram muito desde o período colonial. Como se constatou nos capítulos anteriores, ao longo do processo de urbanização nos últimos dois séculos, surgiu a propriedade privada, a renda do solo passou a ser capitalizada e a propriedade e suas funções produtivas e extrativas foram recondicionadas em favor do capital estrategicamente localizado nas redes de financiamento e do comércio. Observou-se que a introdução da Costa Rica no mercado mundial modificou definitivamente a estrutura da propriedade e das relações de produção e assim o mercado imobiliário se adaptou a cada momento histórico e atualmente continua respondendo à dinâmica capitalista.

Ao longo da pesquisa se corroborou a configuração de diversos fatores, relações e agentes que participaram e orientaram o desenvolvimento urbano no *Valle Central*. Para dar continuidade à análise, considerar-se-ão esses fatores que agem sobre as tendências e características do mercado imobiliário e do processo de urbanização e metropolização no século XXI.

O Gráfico 6 e 7 evidencia que o mercado imobiliário costarricense tem passado por processos de transformação devido ao auge da construção de moradias na *GAM* durante a primeira década do século XXI. De maneira paralela, as novas dinâmicas imobiliárias no litoral Pacífico Central e Pacífico Norte têm contribuído com diversas transformações no mercado. A dinamização do setor imobiliário se reflete em uma dinamização dos setores produtivos diretamente envolvidos na produção dos edifícios, uma disponibilidade de mercado e uma alteração na estrutura fundiária. (SOUZA, 1994).

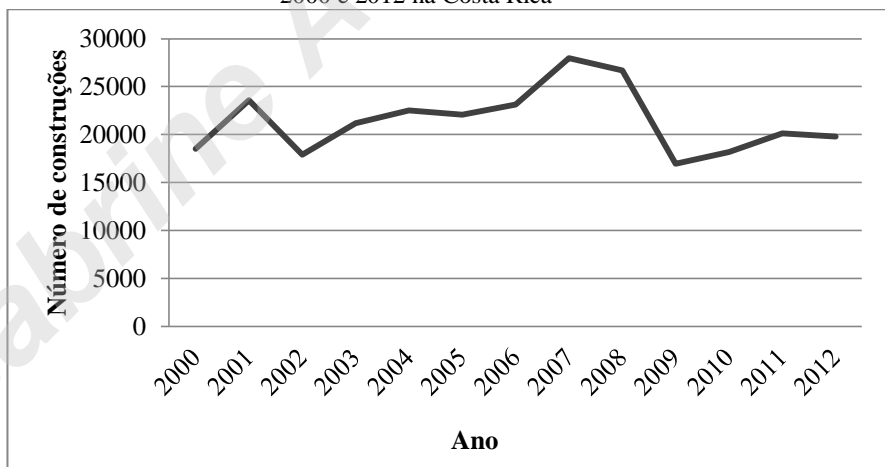
Em ambos gráficos se observa como o número de construções residenciais aumentou entre 2002 até 2007 e uma das características do ano 2005 foi o incremento na construção de moradias em condomínios. Cabe ressaltar também que a partir de 2008 a quantidade de área construída (Gráfico 6) sofreu uma queda considerável, o que também se observa especificamente no número de construções residenciais (Gráfico 7).

Gráfico 6 - Área de construções e ampliações de moradias em metros quadrados no cantón San José entre 1983 e 2012



Fonte: INEC, C02. Área (m<sup>2</sup>) en construcciones y ampliaciones. Provincia, tipo y destino, 1983-2012.

Gráfico 7 - Número de construções residenciais (moradias e apartamentos) entre 2000 e 2012 na Costa Rica



Fonte: INEC, C3. Número de construcciones residenciales y valor en miles de colones, según área en metros cuadrados y año: 2000-2012.

Esses padrões respondem a oscilações na economia mundial, tal como se constatou desde o capítulo 1. Por exemplo, a partir de 2008 e 2009 o número de construções sofreu uma queda devido à crise econômica, mas a atividade se recuperou nos seguintes quatro anos, como se observa em ambos gráficos. Segundo Byram (2013), *Presidente del Puesto de Bolsa del Instituto Nacional de Seguros* e da *Sociedad de Fondos de Inversión del Instituto Nacional de Seguros*, esse padrão coincide com o problema das hipotecas *Sub Prime*<sup>61</sup> nos Estados Unidos que começou no final de 2007 e cujo clímax foi em 2008 e 2009<sup>62</sup>. Muitos estadunidenses faziam investimentos em propriedades na Costa Rica e outros países e, com a crise das hipotecas, perderam suas casas e reservas pessoais deixando de investir no exterior. Isso explica a queda abrupta no número e área de construções em geral. A Foto 33 evidencia como na Costa Rica se evidenciou, principalmente em projetos no litoral onde atualmente ainda se apreciam prédios abandonados, loteamentos fechados e casas de luxo cujas construções ficaram inacabadas e não foram vendidas por falta de compradores.

---

<sup>61</sup> As hipotecas *Sub Prime* são um tipo de hipoteca para moradias e estão voltadas a clientes de escassa solvência e, portanto, com um maior risco de não saldar suas dívidas. Os juros são mais elevados que os empréstimos.

<sup>62</sup> Os imóveis começaram a incrementar seu valor devido a uma percepção do mercado fomentada pelos diferentes participantes (incorporadoras, vendedores, compradores e corretores de imóveis, entre outros). As incorporadoras começam a investir e construir moradias com preços abaixo do mercado. Os devedores, ao perceber a situação, abandonaram suas dívidas e seus imóveis e entraram em *foreclosure* (execução hipotecária). A crise se agravou porque os bancos e os fundos imobiliários que tinham essas hipotecas entraram em crise e em bancarota.

Foto 33 - Prédios abandonados na praia *Jacó*, no litoral Pacífico da Costa Rica, devido à recessão de 2008



Fonte: Acervo do autor, 2014.

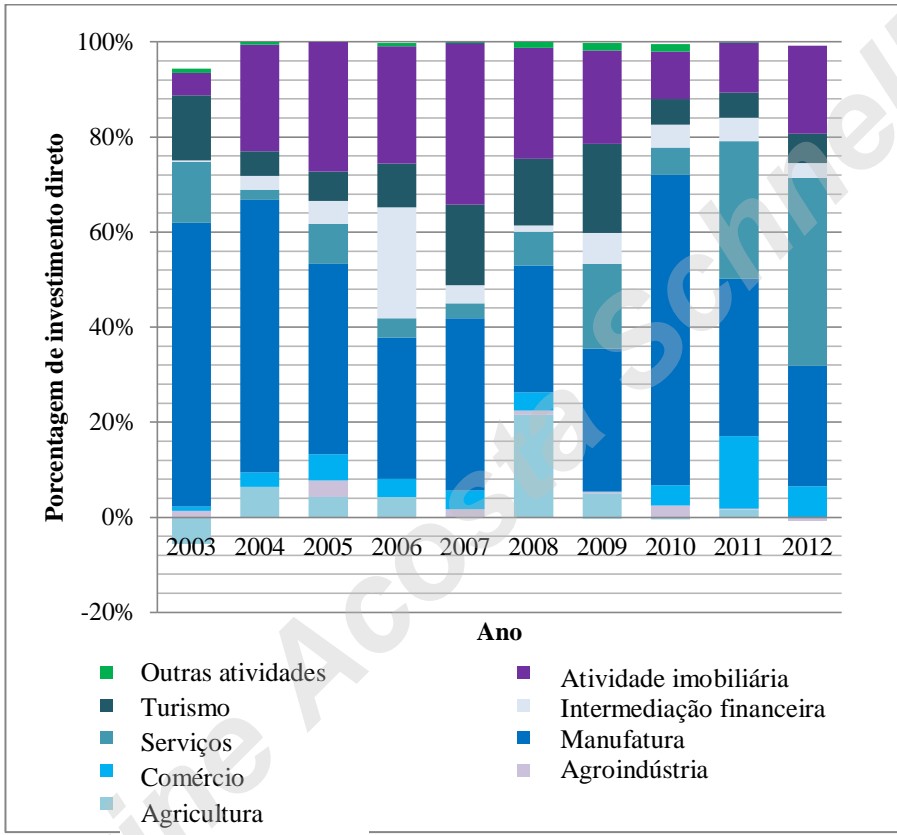
Temos observado como a economia do país, desde sua condição como colônia, teve que sofrer as consequências das crises internacionais vinculadas às relações capitalistas. Desde que o território foi incluído no mercado mundial como agroexportador, essa condição de dependência caracteriza sua economia. Por exemplo, desde a introdução da produção cafeeira na região, crises (internas e externas) exerceram influência específica na estrutura econômica do país projetando seus resultados no



espaço urbano. Posteriormente o país sofreu uma crise econômica entre 1848 e 1849 como consequência da crise que afetou a Europa entre 1847 e 1848. Também podemos destacar a década de 1970, com as flutuações dos preços internacionais, e a crise petroleira de 1973, que geraram uma alta volatilidade do setor econômico do país. Esses são alguns exemplos de como o país e o setor imobiliário estão constantemente reagindo de acordo com as tendências econômicas internacionais. Essa última crise econômica de 2008 nos Estados Unidos, especificamente afetando o mercado imobiliário, também afetou a Costa Rica e deixou muitos projetos abandonados. Segundo Byram (2013), a recuperação iniciou quando o mercado local se reativou devido aos os bancos que voltaram a financiar casas, condomínios e centros comerciais.

Esse efeito também se visualizou na Inversão Estrangeira Direta (IED) que diminuiu, em 2008, na maioria das atividades e especificamente na atividade imobiliária, como se observa no Gráfico 8. Posteriormente em 2012 o mercado se recupera e registra um aumento tanto nessa atividade como nos serviços, principalmente.

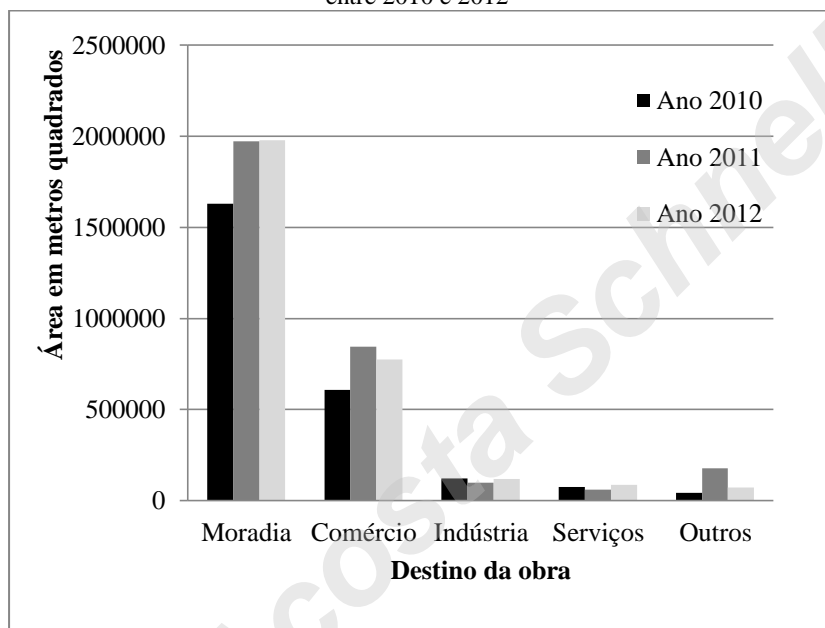
Gráfico 8 - Porcentagem de inversão direta na economia declarante na Costa Rica entre 2003 e 2012



Fonte: Banco Central de Costa Rica, 2013c.

O padrão geral do número de construções nos últimos doze anos mostra que as construções residenciais apresentam aproximadamente mais do dobro do número de construções de comércio, indústria, serviços e outros, tal como se observa no Gráfico 9.

Gráfico 9 - Área em metros quadrados segundo destino da obra na Costa Rica entre 2010 e 2012



Fonte: INEC, Número de obras, área em metros cuadrados y variación relativa, según destino de la obra, 2010-2012.

Entre os anos 2000 e 2012, a maior quantidade de construções se registrou no intervalo censitário de 40-70 m<sup>2</sup> de construção seguida pelo intervalo de 70-100 m<sup>2</sup>, indicando possivelmente uma preferência pela construção de apartamentos ou moradias em condomínios, com um tamanho mais reduzido.

A política de repovoar a cidade <sup>63</sup> é favorecida pelo plano regulador que promove a construção de prédios para moradias. Entre 2011 e 2013, a prefeitura de *San José* registrou um padrão constante no ritmo de solicitações mensais de licenciamentos de construção na capital com uma média de 70 por mês. Conforme continue esta tendência de construção, a cidade tornar-se-á mais atraente, segundo Gonzalo Delgado, presidente da *Cámara Costarricense de Construcción*. O processo de repovoamento vai desencadear a demanda de novos e renovados comércios no setor, o que também impulsiona as construções

<sup>63</sup> Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José, N° 31730-MIDEPLAN-MIVAH, 4 de febrero de 2004.

e licenciamentos para esse setor. Provavelmente o centro de *San José* voltará a ser povoado como aconteceu no início do desenvolvimento da cidade, como se observou no capítulo 1.

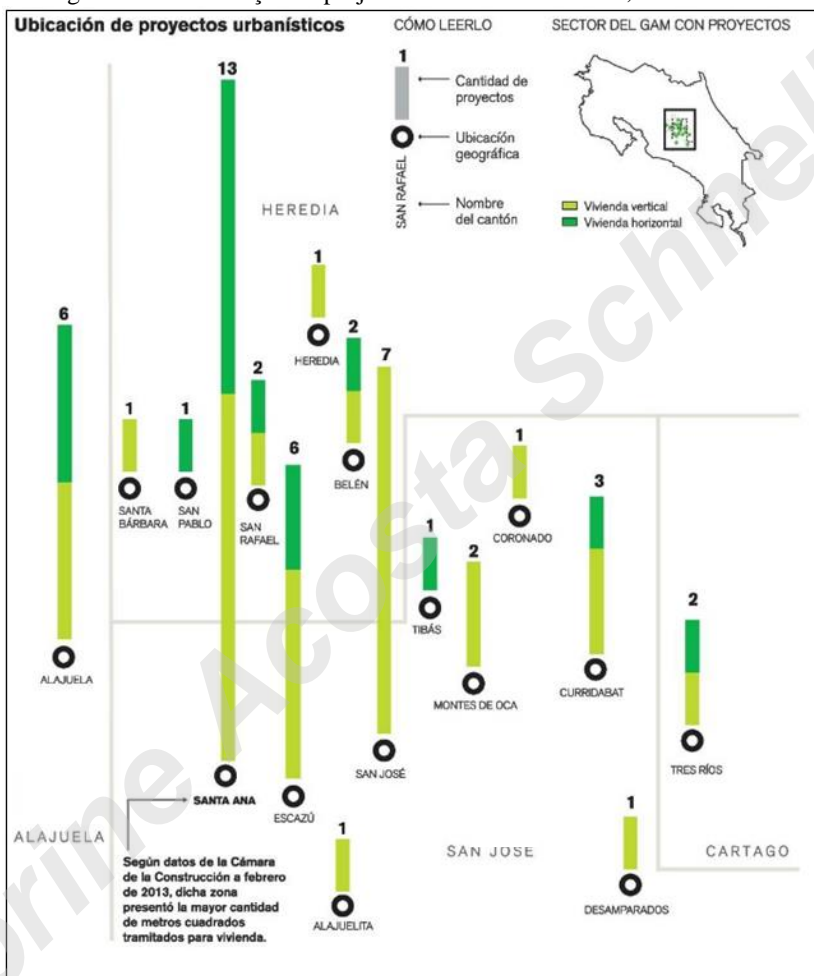
Entre março de 2012 e fevereiro de 2013 foram tramitados 1,9 milhões de m<sup>2</sup> de construção nos *cantones* da *GAM*, o que implica um aumento de 15%. O aumento foi principalmente atribuído aos novos condomínios já que em 17 *cantones* se registrou uma queda na construção de moradias individuais. (SALAZAR, 2013b). Em outros *cantones* fora da *GAM* se registrou um aumento de até 200% em condomínios, o que indica que esse tipo de moradias está tomando força.

Entrando na segunda década do século XXI, o incremento da área construída entre 2010 e 2011 foi de 152.404 m<sup>2</sup> e entre 2011 e 2012 diminuiu para 38.170 m<sup>2</sup>. A província *San José* passou então a apresentar um total de 920.138 m<sup>2</sup> de construções em 2012. (BOLETIN ANUAL, ESTADÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, INEC, 2012).

O jornal *La Nación*, informou sobre 50 projetos de moradia na *GAM* na quarta semana de abril de 2013 que estavam à venda, pré-venda ou construção. A maioria desses projetos está localizada na província de *San José* e nos *cantones* de *Santa Ana*, *Escazú* e *San José*. (vide Figura 19).

Esses são lugares onde se exemplifica que a localização exerce uma grande influência na determinação dos preços da moradia. Isto significa que a utilidade dessa mercadoria não é apenas definida pelas suas características internas e acabamentos, enquanto construção. O valor de uso também é dado pela sua articulação espacial com os outros objetos imobiliários. Segundo Queiroz (1981, p. 37), o que é vendido é “[...] um *ticket* de participação no consumo dos objetos imobiliários.”

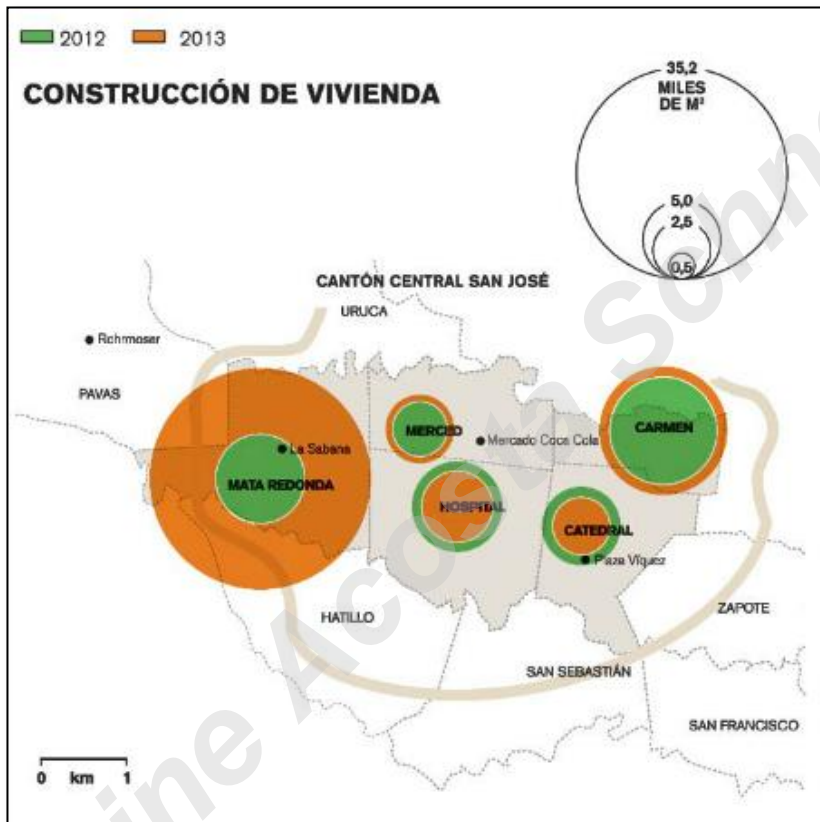
Figura 19 - Localización de proyectos de moradias na GAM, abril de 2013



Fonte: Adaptação de SALAZAR; FONSECA, La Nación, 2013c, p. 27A.

No *casco urbano* e *Mata Redonda*, considerados o “coração da capital”, se concentram 42% dos novos imóveis do *cantón*. O setor do *Parque Metropolitano La Sabana (Mata Redonda)* registrou a maioria das obras em 2013. (vide Figura 20).

Figura 20 - Metros quadrados de construção nos cinco distritos de *San José* entre 2012 e abril de 2013



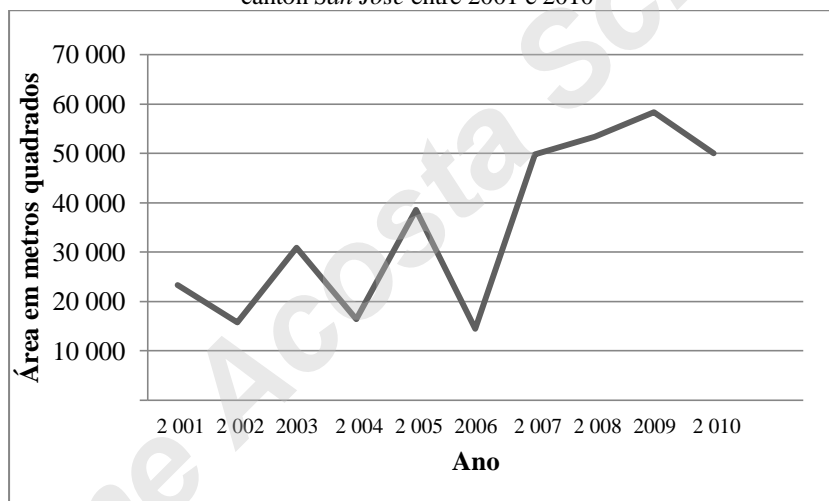
Fonte: HERNÁNDEZ, 2013.

Como se observou ao longo da pesquisa, esse setor continua sendo preferido pelos compradores e comerciantes desde o início do século XX, pelo seu fácil acesso e pelo acesso aos meios de consumo coletivo que agem como um ímã para os investimentos.

O *casco urbano* continua apresentando os preços mais elevados do *Valle Central* desde inícios do século, o que é um atrativo para os atuais investidores de *torres* de apartamentos. O aceite deste novo conceito de moradia vertical tem sido um processo lento, mas o número de construções vem aumentando.

O Gráfico 10 registra que a construção de apartamentos, em metros quadrados, apresenta flutuações entre 2001 e 2010 e um auge considerável a partir do ano 2006. Esse rápido crescimento foi induzido por um grupo de investidores que aproveitou as modificações na lei de propriedade horizontal que possibilitou a construção de condomínios na GAM. Outro grupo de investidores desenvolveu projetos no litoral Pacífico, os quais respondem a uma demanda imobiliária estrangeira intensificada com o auge do turismo.

Gráfico 10 - Área em metros quadrados de construção de apartamentos no cantón *San José* entre 2001 e 2010



Fonte: INEC, C4. Construcción de viviendas y apartamentos, por permisos, obras, área y valor. Según localidad, 2001-2011.

Dentro desse padrão de flutuações, durante o primeiro semestre de 2013, o *Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)* registrou uma queda de 3,5 milhões de metros quadrados, dado que corresponde a 12% menos que o informado no mesmo período do ano anterior. O Eng. José Guillermo Marín Rosales presidente *CFIA* comenta:

*La restricción al crédito durante este primer semestre ha dado como resultado una importante desaceleración económica, que se observa en el incumplimiento de expectativas de*

*las cámaras empresariales e industriales [...].*  
(CFIA, 2013).

Embora a quantidade de metros quadrados tramitados no ano 2013 diminuiu em 3% comparado a 2012, o setor de moradias, que representa 40% do total de construções, aumentou em relação a 2012. Em 2013 se registrou um aumento de 40% na construção de condomínios e a construção de casas aumentou 9%. (SALAZAR, 2013d).

A seguir, com base na informação constatada nos capítulos anteriores, analisar-se-ão os diversos fatores que contribuem positiva ou negativamente com as tendências previamente explicadas sobre o mercado imobiliário. Pode-se destacar o crescente interesse dos investidores estrangeiros no mercado imobiliário costarricense devido aos baixos preços em relação ao mercado imobiliário estadunidense, entre outros motivos.

#### **4.2.1 Fatores que contribuem para o desenvolvimento do mercado imobiliário local**

Retomando o referencial teórico de Santos (2012) que apresenta a variável tempo como indispensável na compreensão da relação entre forma, função e estrutura (pois é ele que indica o movimento do passado ao presente) concordamos que “cada forma sobre a paisagem é criada como resposta a certas necessidades ou funções do presente.” (SANTOS, 2012, p.73). No entanto podemos destacar que existem padrões que ainda se conservam desde o surgimento do mercado imobiliário e os inícios das primeiras transações imobiliárias em *San José*.

Podemos comparar a realidade atual com àquela exposta em capítulos anteriores durante o processo de urbanização, quando a Costa Rica apresentava desvantagens econômicas e locacionais no período colonial, mas que agora resultam fatores positivos que posicionam o país como um destino atraente para o turismo, para realizar investimentos imobiliários e inclusive para morar. Essa mudança se deve à configuração de fatores que, no contexto do passado, eram interpretados como fatores negativos, mas que atualmente são utilizados a favor e inclusive vendidos como mercadorias no *marketing imobiliário*. Por exemplo, a localização geográfica, proximidade com o mercado estadunidense, o clima favorável ao longo do ano, diversos destinos turísticos atraentes (praias, vulcões, bosques e biodiversidade



em geral), tradição democrática e de paz, segurança jurídica, existência de hospitais de excelente reputação, alto nível de escolaridade, entre outros. (ROMAN, 2008). Todas essas são características utilizadas pela propaganda que se apropria da natureza e a coloca como mercadoria que pode ser adquirida pelos compradores dos imóveis. Essas tendências de se apropriar da natureza para vendê-la lembra os objetivos que tinham os espanhóis ao incursionar no território da América Central no período colonial, com o intuito de procurar recursos para exportar e vender. O nome *Costa Rica* inclusive faz alusão a esses recursos que podem ser consumidos pelo mercado capitalista. No século XXI continuamos sendo testemunhas de como o território, natureza e paisagem são vendidas para impulsionar os negócios e, atualmente, o mercado imobiliário.

Continuando com os fatores que contribuem para o desenvolvimento do mercado imobiliário na Costa Rica, nos Estados Unidos existem fatores que propiciam o investimento no exterior, como, por exemplo, a insegurança depois do dia 11 de setembro de 2001, a dinâmica do setor imobiliário e as restrições no sistema de segurança social. A confabulação desses fatores tem estimulado o auge no mercado imobiliário na Costa Rica, tanto no *Valle Central* como no litoral Pacífico Norte e Central. Os investimentos se relacionam ao setor de hotelaria e aqueles projetos voltados aos altos segmentos sociais.

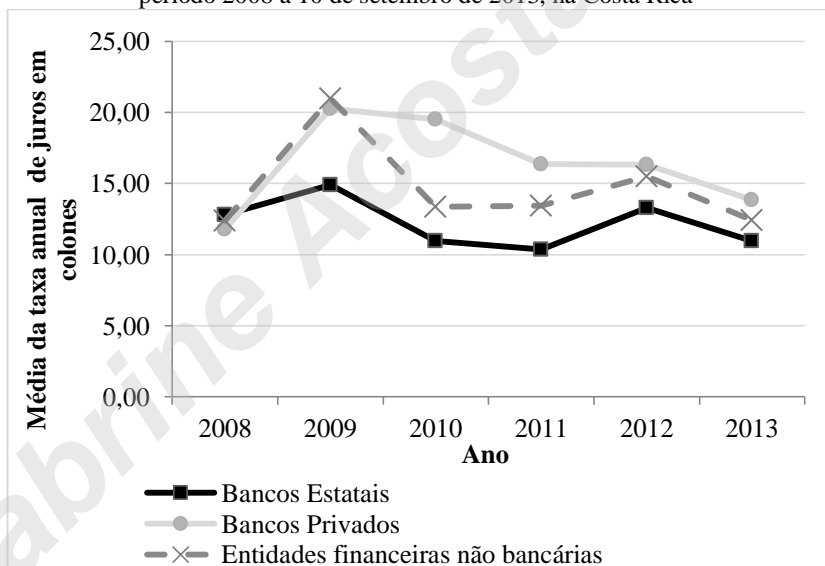
A característica do mercado consumidor na Costa Rica se distingue por ser de alto poder aquisitivo, pertencente à faixa etária entre 50 e 60 anos, com a possibilidade de viajar a um destino sem conflitos bélicos, desfrutando de qualidade vida e com reserva econômica suficiente para alcançar a aposentadoria, tendo expectativas de adquirir uma segunda moradia para ser usada nas férias. Outro setor de investidores é chamado “*baby-boomers*”, com um menor poder aquisitivo e que consideram a Costa Rica como um destino onde podem garantir um estilo de vida adequado quando estiverem aposentados. Esse mercado estadunidense abrange cerca de 75 milhões de pessoas, o que representa um alto potencial de investimento na Costa Rica. Essa população procura não necessariamente se localizar no litoral, onde o valor por metro quadrado é mais alto, mas está disposto a investir no desenvolvimento de cidades intermédias ou propiciar “um novo dinamismo na região central do país”. (ROMÁN, 2008).

Para os estrangeiros, Costa Rica continua sendo um destino atraente para o investimento apesar da inflação imobiliária e o encarecimento dos imóveis. Em 2008 se registrou uma relação de preços

de três por um com relação ao seu país de origem. Esse fator atraiu uma grande quantidade de participantes nacionais e internacionais, como, por exemplo, incorporadores, corretores de imóveis, escritórios de advocacia, empresas de seguros, empresas construtoras e uma grande quantidade de subcontratantes da indústria da construção civil.

A liquidez no sistema financeiro, a tendência na queda das taxas de juros e as expectativas de uma menor inflação fomentam o crescimento das carteiras hipotecárias dos bancos para a população nacional com ingressos médios e altos. Detalhando esse aspecto, cabe destacar que as taxas de juros diminuíram para 14% em setembro de 2012 e se estabilizaram em 10% entre abril e junho de 2013. (vide Gráfico 11). Em 2013, a taxa básica de juros esteve em 6,55%, o menor valor nos últimos cinco anos.

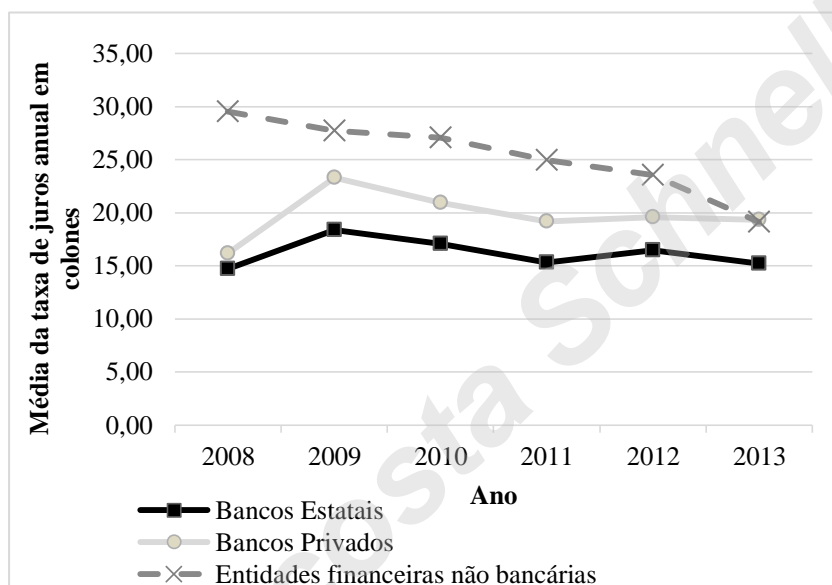
Gráfico 11 - Média da taxa anual de juros para empréstimo para moradia no período 2008 a 10 de setembro de 2013, na Costa Rica



Fonte: Banco Central de Costa Rica, 2013b.

A partir de 2009, a taxa de juros de empréstimos para construções apresenta uma queda e se estabiliza em 15% nos bancos estatais em 2013 e por volta de 20% para os bancos privados e entidades financeiras não bancárias. (vide Gráfico 12).

Gráfico 12 - Média da taxa anual de juros de empréstimos para construções no período 2008 a 10 de setembro de 2013, na Costa Rica



Fonte: Banco Central de Costa Rica 2013a.

Em 2011, o setor financeiro impulsionou o crédito para o setor de construções de moradias, o que permite evidenciar o papel ativo do Estado no mercado imobiliário. Segundo Gonzalo Delgado, presidente da *Cámara Costarricense de la Construcción*: “*Los costarricenses tienen que estar tranquilos, hay crédito y condiciones favorables de acceso*”. (SALAZAR, 2013b).

Também três novos planos para financiar moradias para famílias de classe média estão em processo de aprovação. O objetivo é oferecer uma alternativa para que este segmento social tenha acesso ao crédito. Espera-se que esses projetos, em trâmite no Congresso desde 2010 e até o final de 2013, estejam aprovados para serem adotados pelas entidades financeiras (são o *Fondo de vivienda para clase media*, *Eliminación del encaje mínimo*, *Fondo de vivienda para jóvenes*).

Entre esses planos está a nova lei assinada pela presidente Laura Chinchilla, no dia 30 de julho de 2013, para fixar a taxa de juros dos empréstimos para moradias, nos primeiros oito anos. (RODRÍGUEZ, 2013). Essa é a sétima lei que é aprovada em matéria de moradia nos

últimos três anos. Atualmente os bancos oferecem créditos com taxa fixa com o máximo de três anos e a nova legislação pretende diminuir a taxa de juros:

*La normativa, que reforma la Ley del Banco Central, elimina la retención del encaje mínimo legal hecha por el ente emisor- de un 15%- sobre fondos destinados a los créditos de vivienda. El encaje consiste en que una parte de los recursos que tienen las entidades financieras disponibles para prestar deban ser guardados en el central. (RODRÍGUEZ, 2013a).*

Na recente *ExpoCasa y Decoración 2013*<sup>64</sup> do mês de agosto de 2013, a presidente Laura Chinchilla manifestou que percebeu os impactos da nova legislação e os instrumentos que beneficiam os setores mais vulneráveis e a classe média do país. Essa feira imobiliária se caracterizou por uma maior oferta de projetos com valores inferiores a 50 milhões de *colones*<sup>65</sup> dirigidos à classe trabalhadora e classe média. Aqui se observa o papel contraditório do Estado como regulador ou como capitalista ao incluir ou segregar segmentos sociais, nas suas propostas de moradia. Na feira se contou com a presença de diversos agentes produtores do espaço urbano relacionados ao financiamento como, por exemplo, 13 instituições financeiras entre bancos públicos, privados e entidades financeiras não bancárias creditícias e de poupança e crédito, o que permitiu que a população tivesse acesso às diferentes opções imobiliárias e creditícias para facilitar os negócios. O *Ministro de Vivienda*, Guido Monge, manifestou que estão sendo beneficiadas apenas as famílias de escassos recursos, mas também houve um impulso no desenvolvimento de opções para a classe média. (LEITÓN, 2013). A nova legislação e o desenvolvimento de novas ferramentas financeiras permitirá oferecer um respaldo a determinados grupos sociais como, por exemplo, os jovens, mulheres chefes de família, idosos e pessoas com deficiências.

A maior participação do setor financeiro é um fator determinante no dinamismo e desempenho para a construção civil e o desenvolvimento imobiliário. É um dos principais agentes no processo. Como se apresentou em capítulos anteriores, entre os anos 1800 e 1823,

---

<sup>64</sup> Evento imobiliário onde participam mais de 30.000 visitantes, 84 incorporadoras, 76 de decoração e se estimula a realização de negócios no setor imobiliário.

<sup>65</sup> Equivale a USD 98.802,50 ou BRL 213.500,00. Data cotação utilizada: 18/10/2013.

o acesso ao crédito barato estimulou os camponeses e comerciantes para investir na produção. Destaca-se que o crédito foi adquirindo maior importância com as novas necessidades da burguesia agroexportadora e os camponeses que se mercantilizavam. Atualmente a diversificação dos produtos de crédito para moradias está incluindo mais segmentos sociais e ampliando suas formas de pagamento.

A participação dos bancos locais tem sido fundamental no crescimento da oferta imobiliária na GAM desde 2003. (ROMÁN, 2008). Constantes inovações nos programas de crédito hipotecário têm facilitado o mercado imobiliário. Por exemplo, o *Banco de Costa Rica*, um dos maiores em crédito para moradia, lançou um plano para crédito com uma taxa fixa de 10% nos primeiros 5 anos e depois variável. Essa estabilidade traz tranquilidade para as famílias que têm créditos de moradias com taxas variáveis e amplia a possibilidade para que outros segmentos tenham acesso ao crédito. Nesse contexto, segundo Gerardo Corrales, gerente do *BAC San José*: “*La prima*<sup>66</sup> *en muchos casos es el principal obstáculo.*” (RODRÍGUEZ, 2013d).

Na *ExpoCasa y Decoración 2013* se estimou que 75% do financiamento seria em *colones*. O *Banco de Costa Rica* e o *Banco Popular* ofereceram 75% dos créditos em moeda local e o *Banco Nacional* ofereceu 80% em *colones* também. Mynor Retana, diretor da *Banca Hipotecária del Banco Nacional* afirmou o seguinte:

*Promovemos el crédito en colones y para ellos diseñamos un esquema de financiamiento donde es más atractivo que en dólares. Además, se invitará a los deudores de vivienda en dólares a que trasladen sus saldos a colones.* (RODRÍGUEZ, 2013 b).

O motivo para oferecer créditos em *colones* se justifica, pois a maioria dos créditos está outorgada a um prazo de 20 e 30 anos para famílias cujos ingressos são principalmente em *colones*. Nesse contexto, também o mercado bancário está à expectativa de que a partir do mês de agosto de 2013 mudanças no sistema financeiro dificultarão a disponibilidade de créditos em dólares para pessoas que não tenham seus ingressos nessa moeda. Rodrigo Elliot, gerente de *Productos Activos de DaVivienda*, afirma que as diferentes entidades financeiras estão selecionando os clientes com maior cautela. Para isso, utilizam

---

<sup>66</sup> A tradução de “*prima*” para o português é *entrada*.

ferramentas que simulam cenários de variações no tipo de câmbio e nas taxas de juros em dólares e assim reduzir o fator de risco de endividamento. (RODRÍGUEZ, 2003b).

*ExpoCasa y Decoración 2013* revelou que o ingresso mínimo para financiar casas para a classe média são 700.000<sup>67</sup> colones. O montante mínimo para adquirir uma moradia para o segmento social médio é de 55.942.700<sup>68</sup> colones. (GUTIÉRREZ, 2013).

Nesse contexto sobre a participação do setor financeiro, outros recursos de investimento provêm do exterior principalmente para os projetos nos litorais. Com a chegada da banca internacional na Costa Rica, através de aquisições de bancos locais, se intensificou a concorrência local e se ampliaram as possibilidades de oferecer crédito hipotecário a investidores não residentes e frequentemente clientes destes bancos globais. Este é um exemplo de outro agente interagindo nas relações do mercado imobiliário.

#### 4.2.2 Financiamento para o setor imobiliário

Cabe lembrar que no desenvolvimento do processo de urbanização no *Valle Central* se apresentou como a monetização foi um dos legados mais importantes da época do tabaco, já que permitiu o financiamento da colheita, contratação de transporte e salários. Dessa maneira, a monetização foi a base do sistema creditício, motivo que serviu de apoio para iniciar a indústria cafeeira que modificaria a paisagem entrando no panorama econômico e redesenhando a incipiente urbanização do *Valle Central*. No entanto temos que enfatizar que o processo de produção de moradias como mercadoria implica uma série de características específicas a serem levadas em conta antes de adquirir o produto terminado. Por exemplo, a construção civil requer um tempo de produção e rotação excessivamente prolongado (desde que se inicia o processo até a obtenção do produto terminado), o que se traduz em um obstáculo para os compradores e investidores. Esse tema será abordado com maior detalhe no seguinte tópico sobre limitações ao desenvolvimento imobiliário local. Aqui cabe destacar que o financiamento vai cumprir um papel importante para enfrentar os obstáculos dos preços elevados e longos períodos de produção.

Os produtos oferecidos pelos bancos oferecem uma possibilidade para fazer frente às características desse processo de produção

---

<sup>67</sup> Equivale a USD 1.256,71 ou BRL 2.824,50. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>68</sup> Equivale a USD 100.433,93 ou BRL 225.728,79. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

imobiliária. Assim o grande dinamismo recente da atividade imobiliária tem sido fomentado pela ampliação das linhas de financiamento aos diferentes setores sociais e investidores. O financiamento pode ser canalizado para as empresas que vão realizar o projeto (incorporadores) ou para os compradores.

Quanto ao financiamento para os incorporadores, estes têm consciência que tanto o período de produção quanto o de circulação da mercadoria habitação são longos. Por exemplo, no caso *Torres Paseo Colón*, o tempo médio de construção foi de um ano, aproximadamente. Essa característica da duração do período de produção implica que os incorporadores precisam obter financiamento para assumir os gastos do processo de produção até que a mercadoria habitação garanta um retorno. (SOUZA, 1994; JARAMILLO, 2009). No caso da Costa Rica, existem diversas formas de buscar esse financiamento. Segundo Leal (2013), certos incorporadores têm uma alta porcentagem de investimento e a porcentagem restante provém de crédito de bancos públicos ou privados. Em outros casos, as empresas trabalham com capital próprio. Outro caso que se pode mencionar é o de incorporadores que optam por financiar os projetos com o capital obtido da venda da mercadoria habitação ainda na etapa de projeto. Nesse caso, esses projetos têm uma forte campanha de venda em diferentes meios de comunicação para atrair os compradores com preços mais acessíveis e oferecendo as opções de customizar o produto final, escolhendo os acabamentos, revestimentos e outros detalhes dos apartamentos. Esse método é atraente para o investidor estrangeiro que mora no país, segundo Leal (2013).

Ainda que os incorporadores usem crédito de bancos privados ou não, o Estado sempre estará vinculado, como agente, ao processo de urbanização e verticalização como se observou em parágrafos anteriores. Desde que o café foi introduzido como agronegócio no mercado capitalista e surgiu o crédito para a compra de fazendas, financiamento de colheitas e processamento do grão, o crédito continuou sendo de valiosa importância para projetos onde o valor da mercadoria é elevado ou precisa de um processo de produção prolongado, por exemplo.

Atualmente as diferentes formas de acesso ao crédito habitacional, que estão sendo viabilizadas pela atuação do Estado, constituem um importante elemento para a compreensão da dinâmica do setor imobiliário já que fomentam atualmente a construção civil e o

acesso à habitação para amplos setores da sociedade que previamente tinham sido excluídos em parte. (MENDONÇA; COSTA, 2011).

Segundo Irene Campos, ministra de *Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)*, o governo 2010-2013 aprovou quatro projetos de lei que beneficiarão o acesso ao crédito para a classe média. O ministério trabalha diretamente com os bancos para poder analisar as ofertas de produtos e criar novos instrumentos. Quanto ao financiamento, o *Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)*, banco estatal, capta fundos e realiza empréstimos a mais de 20 entidades autorizadas para que estas ofereçam produtos creditícios aos seus clientes.

Especificamente desde 2011, as entidades bancárias têm criado produtos de crédito competitivos para moradia, oferecendo condições favoráveis para os clientes. Por exemplo, o *Banco Popular* introduziu o produto *Vivienda Total* especificamente para eliminar as barreiras que os segmentos médios enfrentam para ter acesso ao crédito para a entrada do imóvel. Esse produto empresta 100% do custo da moradia através de uma garantia hipotecária de 80% do valor da avaliação da propriedade e uma nota promissória sem fiadores para os 20% restantes. Segundo Milagro Hernández, chefe do departamento de *Crédito Personal* do *Banco Popular*, esse tipo de produtos também é utilizado para adquirir terrenos, casas, apartamentos, realizar a construção, comprar eletrodomésticos, móveis, entre outras necessidades. (LORÍA; NAVARRO, 2012). O produto *Vivienda Total* oferece uma taxa de juros de 13,0% anual revisada e ajustada a cada mês, outorga um total de 150.000,00 dólares e um prazo máximo de 36 meses para cancelar o empréstimo.

No caso da entidade financeira não bancária *Grupo Mutual*, em maio de 2012 estava trabalhando para incluir em sua oferta creditícia o produto *Bono Diferido* direcionado para famílias com ingressos mensais de até 1.189.000,00 *colones*<sup>69</sup>. Esse produto, voltado para os segmentos médios, pretende brindar uma opção de crédito com subsídio do Estado. Para aqueles clientes que obtém pela primeira vez um terreno valorizado em 52 milhões de *colones*<sup>70</sup> ou menos, se utiliza a *Declaratoria de Interés Social*, a qual permite reduzir os gastos de impostos, custos de transferência de propriedade, entre outros. (LORÍA; NAVARRO, 2012). Jorge Solano, *Director de Negocios* de *MUCAP* explica que essa entidade também tem o produto *Metahorro Prima*, o qual é:

---

<sup>69</sup> Equivale a USD 2.407,2 ou BRL 5.201,96. Data cotação utilizada: 18/10/2013.

<sup>70</sup> Equivale a USD 105.275,9 ou BRL 227.501,22. Data cotação utilizada: 18/10/2013.



“[...] una modalidad de ahorro, que será sin duda de gran utilidad para todas aquellas familias o personas que necesitan vivienda, pero que aún no cuentan con el monto de la prima. Por tanto, este producto brinda amplias facilidades para que puedan iniciar exitosamente el ahorro cuanto antes.” (LORÍA; NAVARRO, 2012).

O *Banco de Costa Rica* oferece produtos creditícios que atendem as necessidades de todos os segmentos da população, especificamente da classe média. Entre os produtos para os baixos segmentos está *Vivienda Ayuda Social*, que é voltado para pessoas com baixos ingressos e que não são elegíveis para obter um crédito do *Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)*. Outro produto é *Vivienda Interés Social*, um crédito para famílias que não têm o ingresso suficiente para pagar a entrada.

Entre as opções para os segmentos médios, o *Banco Nacional* oferece três produtos. *BN te compro tu saldo* que está voltado para aquelas famílias que precisam que um banco compre seus saldos hipotecários para fazer somente um crédito e poder cancelá-lo em 30 anos (se for em *colones*) ou 20 anos (se for em dólares). O Produto *BN Vivienda Futura* que é um programa que permite escolher entre dois planos de poupança (36 e 60 meses) no qual o Banco lhe emprestará quatro vezes o total poupado e 30 anos de prazo para cancelá-lo, sendo os primeiros anos com taxa de juros semifixa. Além disso, entre as facilidades está o acesso ao site na internet para que os interessados possam usar um simulador e calcular suas quotas.

Entre os projetos de lei aprovados no governo 2010-2013, se realizou uma modificação na população alvo dos subsídios. Este é mais um exemplo do papel do Estado intervindo ativamente como ator no processo. Previamente o Sistema Financeiro tinha como objetivo famílias com ingressos de 0 a 800.000<sup>71</sup> *colones* e atualmente se incluíram famílias com ingressos de até 1.200.000<sup>72</sup> *colones*. Nessa modificação está o *Bono Diferido* que consiste em um subsídio outorgado para pagar completamente a entrada ou ser recebido em quotas mensais para que as famílias possam pagar os primeiros anos de crédito, que são considerados os mais difíceis, segundo a ministra do

<sup>71</sup> Equivale a USD 1.619,6 ou BRL 3.499,96. Data cotação utilizada: 18/10/2013.

<sup>72</sup> Equivale a USD 2.429,4 ou BRL 5.249,93. Data cotação utilizada: 18/10/2013.

*Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)*. (NAVARRO, 2012). O *Bono de Segundo Piso* está voltado para famílias que não têm um terreno e poderiam construir sua moradia no segundo andar de outra casa pertencente a uma pessoa com relação de parentesco. Este subsídio pode ser combinado com um crédito e assim facilitar a construção de moradias.

Entre as leis aprovadas, se permite que as *Asociaciones Solidaristas* sejam entidades autorizadas para outorgar pequenos créditos. Também se modificou a lei do *Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)* já que essa entidade tem terrenos, mas não os recursos para realizar projetos. Com a modificação da lei, o *INVU* utilizará uma figura de fideicomisso para gerar projetos e vendê-los, por meio de créditos, aos segmentos médios. O dinheiro recuperado poderá ser utilizado na compra de mais terrenos e, desta maneira, introduzir produtos imobiliários no mercado, segundo a ministra do *MIVAH*.

O *MIVAH* trabalhou em 2012 para oferecer aos bancos um instrumento chamado *Garantía Hipotecária* que consiste em evitar que os bancos rejeitem famílias que podem pagar o crédito, mas que não podem pagar a entrada. A *Garantía Hipotecária* cobriria, para os bancos, a porcentagem restante que as famílias não pudessem pagar dos 20% que se exige como entrada. (NAVARRO, 2012). Existem outras opções que se apresentam a seguir (Quadro 5):

Quadro 5 - Produtos de financiamento das diferentes entidades bancárias e não bancárias, públicas e privadas

<b>Banco</b>	<b>Produto ou instrumento de financiamento</b>
<i>LAFISE</i>	<i>Crédito Inmobiliario, Crédito Personal, Vivienda total, Crédito para la compra de lote e o programa Su casa Resuelve.</i> Crédito tramitado em menos de 48 horas. Financiam entre 70% e 80% da avaliação.
<i>BANSOL</i>	Financiamento da entrada para incorporadores autorizados.
<i>GENERAL</i>	Destaca o <i>Crédito Hipotecario Residencial Preferente</i> com uma pré-aprovação em 48 horas. Focado em empréstimos maiores. Requisitos: Ingresso mínimo de USD 2500 <sup>73</sup> e o valor mínimo do imóvel de USD 150,000 <sup>74</sup> .
<i>SCOTIABANK</i>	Financia a compra de casa, terreno, construção e reformas.
<i>BANCO DE COSTA RICA</i>	Diferentes opções para todos os segmentos, em dólares ou colones para pagar em 25 ou 30 anos dependendo da moeda.
<i>BANCONACIONAL</i>	<i>BN Vivienda</i> e outros produtos em dólares ou colones para pagar em 20 ou 30 anos.
<i>BANCO POPULAR</i>	Oferece a possibilidade de financiar até 100% do valor da avaliação sem incorrer em gastos de avaliação, honorários legais, comissões e transferência de propriedade.
<i>BANCRÉDITO</i>	<i>No Más Gastos</i> permite comprar casa, terreno, construir, remodelar pagar outra hipoteca ou financiar uma segunda moradia sem pagar os gastos relacionados com os honorários legais, comissão ou gastos relacionados com a transferência da propriedade.
<i>INVU</i>	<i>Contrato de Ahorro y Préstamo</i> abrange duas etapas: a primeira de poupança (permite escolher entre nove planos de poupança). A segunda de financiamento com 9% de taxa de juros anual fixa.
<i>DAVIVIENDA</i>	<i>90/60/90</i> chama-se o produto creditício oferecido com o objetivo de se adaptar às necessidades específicas de cada cliente.
<i>BCT</i>	<i>Crédito Vivienda.</i> Aprovado em cinco dias úteis.
<i>BAC</i>	<i>BAC Vivienda</i> é um crédito para comprar terreno, casa, construir, reformar, ampliar, ou até hipotecar a casa atual.
<i>GRUPO MUTUAL</i>	<i>Crédito Multi Soluciones</i> para qualquer necessidade do cliente.
<i>MUCAP</i>	<i>Crédito Hipotecario.</i> Aprovado em 10 dias. Créditos para construir, comprar, ampliar ou reformar a casa, para saldar dívidas e resolver outras necessidades pessoais.

Fonte: EN CONSTRUCCIÓN. Suplemento Comercial. La República, abr. 2013; Revista *ExpoCasa 2012 e 2013*. Grupo La Nación.

<sup>73</sup> Equivale a CRC 1.355.000,00 ou BRL 5.619,00. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>74</sup> Equivale a CRC 81.300.000,00 ou BRL 337.140,00 Data cotação utilizada: 17/04/2014.

Entre outras opções creditícias destaca-se a incorporadora e construtora *AEISA* que propõe um novo esquema de vendas denominado *AEISA Easy Payment* voltado para um público selecionado: as pessoas de um padrão mais elevado, que desejam comprar uma moradia sofisticada e com um alto valor na relação preço-qualidade do produto adquirido e que, no entanto, a entrada apresenta uma barreira para eles.

O *Leasing* imobiliário começa a surgir na Costa Rica como outra opção marcando um momento histórico na indústria imobiliária do país, especificamente nos empreendimentos verticais. Levando em conta os elevados preços da moradia como mercadoria, o aluguel também é uma opção para adquirir uma propriedade pagando mês a mês pelo uso parcial do imóvel sem ter que pagar o total do seu valor. É uma forma de ter acesso a formas de circulação que fracionam os pagamentos ao longo do tempo. *Fomento Urbano* (empresa de desenho e venda de projetos habitacionais) em conjunto com o *Banco Nacional* estão fazendo a promoção de um novo projeto habitacional em condomínio com a possibilidade de ser financiado através da figura do *leasing*. Essa nova modalidade permite, através de um contrato de locação financeira, ter a opção de acumular as mensalidades para somar a entrada ou investimento inicial do imóvel para posteriormente, a partir dos cinco anos, optar pela compra da propriedade sem necessidade de desembolsar a totalidade da entrada. Essa opção é voltada para aquelas pessoas que têm a capacidade de pagar as mensalidades da hipoteca, no entanto têm dificuldade para pagar os gastos relacionados à entrada, formalização e transferência de propriedade. (PÉREZ, 2013b). Segundo *Fomento Urbano*, um exemplo de *leasing* pode ser observado no Quadro 6.

Quadro 6 - Exemplo de leasing imobiliário

	<b>Preço</b>	<b>Entrada</b>	<b>Mensalidade</b>
Opção tradicional de compra (sem <i>leasing</i> )	USD 113.000	USD 30.510 (incluindo gastos)	USD 814 (inclui amortização e juros)
Opção de compra com <i>leasing</i>	Não é possível a venda antes dos primeiros 5 anos.	USD 3.390 (Inclui dois meses de depósito).	USD 912 (Locação e poupança da entrada).

Fonte: PÉREZ, 2013b.

O projeto pioneiro nessa área é o *Fuente del Sol*, projeto de moradia vertical localizado em *Desamparados* e também é o primeiro projeto em contar com a certificação *INTECO* (*Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica*) e da *Cámara Costarricense de la Construcción* sobre a qualidade ambiental do projeto na etapa construtiva, entre outras certificações<sup>75</sup>.

Como se observou, a maioria dos produtos oferecidos pelos bancos está voltada para os baixos segmentos, e, nos últimos anos, se expandiram para abranger o segmento médio que está tentando entrar no padrão da moradia vertical. Todos esses são agentes participantes do processo de produção do mercado imobiliário.

#### **4.2.3 Fatores que limitam o desenvolvimento imobiliário local**

A primeira limitante coincide com o panorama do período colonial: a escassez de mão de obra. Atualmente isso se evidencia devido às mudanças nos fluxos migratórios a partir das modificações na *Ley de Migración*. Isto aconteceu na agricultura e agora com os projetos imobiliários. A escassez de mão de obra é em nível operativo e está também relacionada à escassez de engenheiros, mestres de obras e auxiliares de construção. As empresas construtoras têm começado a reduzir a relação mão de obra e o custo total do projeto de 30% a 20% mediante o uso intensivo de máquinas e inovações tecnológicas. (ROMÁN, 2008).

A disponibilidade de novas tecnologias para a construção ampliou as possibilidades de construção especificamente desde o período Republicano com a introdução do concreto armado. Atualmente máquinas e equipamentos para a construção vertical impõem novas necessidades às empresas construtoras na Costa Rica para cumprir com os contratos e os prazos estabelecidos.

A disponibilidade e qualidade dos meios de consumo coletivo são outros fatores que podem limitar o desenvolvimento do mercado imobiliário. Por exemplo, frente aos limites capitalistas do financiamento dos meios de comunicação e de consumo coletivo não rentáveis, o financiamento público permitiu o desenvolvimento de todas as condições gerais de produção, tanto dos meios de consumo como dos meios de circulação. (LOJKINE, 1997). No entanto, existe uma pressão

---

<sup>75</sup> A certificação de *INTECO* garante que os projetos verticais estão cumprindo todos os requisitos legais no país. Visitar <[www.inteco.or.cr](http://www.inteco.or.cr)> para maior informação sobre as certificações relacionadas com os empreendimentos verticais residenciais.

sobre o Estado para prover meios de consumo coletivo, infraestrutura e cobrir as necessidades relacionadas às diversas instituições públicas. Nesse contexto, o fornecimento de água é imprescindível para obter os licenciamentos para iniciar os projetos residenciais. Com o auge imobiliário, o Estado tem o desafio quanto a infraestruturas para disponibilizar água para as zonas de demanda de novos projetos e de povoados já existentes.

Outro fator que dificulta o mercado imobiliário se relaciona com os diferentes agentes no setor de construções que assinalam as constantes dificuldades devido ao excesso de burocracia que incrementam os custos para os projetos em até dois anos. Como se observou no primeiro capítulo, essa burocracia é um fenômeno que a população tem tido que enfrentar desde o período colonial, quando os licenciamentos relacionados à posse da terra e às propriedades tinham que esperar extensos períodos de tempo enquanto os documentos eram enviados até a *Audiencia de Guatemala* e, muitas vezes, resolvidos de forma ilícita para agilizar o processo. Nesse caso, a burocracia continua por outros motivos freando os procedimentos. Isso acontece especificamente no controle sobre os impactos ambientais devido a dificuldades técnicas e orçamentárias e pelo tempo de revisão dos estudos e processamento dos documentos para obter o licenciamento, o que pode demorar meses e até anos em espera. Muitos projetos, inclusive, estão à venda sem contar com a aprovação dos licenciamentos ambientais, com o intuito de reduzir o tempo de circulação do capital.

Com a experiência pessoal durante dois anos de trabalho na área de gestão ambiental com empresas consultoras, destacamos que diversas prefeituras e instituições desconhecem e questionam licenciamentos e documentos outorgados por entidades reitoras, o que se traduz em demoras e gastos nos orçamentos para tornar a confirmar dados que já foram previamente autorizados.

Grandes investimentos a médio ou longo prazo muitas vezes modificam seus planos e projetos dependendo da realidade local ou necessidade do investidor. Nesses casos os projetos são afetados quando as instituições exigem especificar o uso do solo no final do projeto, impossibilitando eventuais modificações.

Os débeis e insuficientes instrumentos de planificação, abordados desde o capítulo 2, incluindo a não existência de planos reguladores em uma grande quantidade de prefeituras, podem ser considerados vantajosos e desvantajosos também. Por um lado podem ser considerados favoráveis devido à flexibilidade para os que querem investir em áreas onde a obtenção de licenciamentos é complicada

permitindo ao investidor desenhar seu projeto adaptado aos seus requerimentos. Por outro lado, a ausência de um quadro regulador põe em perigo o valor dos projetos a longo prazo devido à impossibilidade para o investidor de controlar ou conhecer como desenvolver-se-á o entorno. (ROMAN, 2008). Essa é a importância de entender as consequências das lacunas no quadro legal, comentadas no capítulo 2, na hora de realizar uma efetiva planificação urbana.

Outro fator que limita o desenvolvimento imobiliário local é a irregularidade na transferência de bens imóveis, o que propicia a insegurança jurídica da propriedade. Inconsistências em dados básicos no *Registro Nacional* como tamanho e valor dos imóveis aumentam a preocupação.

Outra limitante para o desenvolvimento do mercado imobiliário são as características da construção civil, que, segundo Jaramillo (2009), atuam como obstáculos na sociedade capitalista e são observados claramente desde a inserção do café na economia costarricense e o desenvolvimento urbano. Esses obstáculos que caracterizam o processo de produção são:

- 1) O período de rotação é excessivamente prolongado. Desde que se inicia o processo até a obtenção do produto terminado não é menor que um ano, no melhor cenário.
- 2) O espaço construído é um bem com um preço muito elevado e o número de demandantes que podem ter acesso é reduzido. Neste caso se requer ter acesso a formas de circulação que fracionem os pagamentos ao longo do tempo. O aluguel é uma forma de ter acesso a um imóvel somente por tempo limitado sem ter que investir em grandes quantidades de dinheiro para comprar uma propriedade. A soma de dinheiro é menor que o preço do imóvel e correspondente à porção que vai ser consumida durante esse tempo. (JARAMILLO, 2009). Essa é uma forma de circulação que permite fracionar os pagamentos pelo consumo em períodos de tempo que são acessíveis ao trabalhadores a curto prazo.
- 3) O longo período de circulação se traduz numa falta de incentivos porque o capital produtivo se imobiliza em tarefas não produtivas, o qual ameaça a continuidade da produção e exige uma acumulação prévia de capital mais elevada que em outros processos de produção, normalmente.

- 4) Outro obstáculo é o acesso à terra e o fato de que está apropriada individualmente. Em certos casos, o capitalista deve lidar com diferentes terratenentes ou inclusive enfrentar a realidade de escassez de terra devido a algumas formas de propriedade que não se adaptam ao funcionamento capitalista do mercado ou estão tão fragmentadas que se desconhece o dono original.
- 5) As oscilações das condições de acumulação são frequentes e vulnerabilizam o processo produtivo. Existem flutuações no suministro e preços de insumos, na disponibilidade de mão de obra e na amplitude da demanda.
- 6) O capital se encontra na construção de um mercado estreito com um preço muito elevado especialmente agora com o novo padrão de moradia vertical em *San José*.
- 7) Existem circunstâncias que dificultam a existência de um número suficiente de compradores para os espaços construídos.

Também cabe destacar que a ameaça de uma desaceleração brusca no mercado de moradias nos Estados Unidos limitaria o desenvolvimento na Costa Rica. Se os clientes são do segmento que compram residências em condomínios por USD 500.000<sup>76</sup> ou mais, os efeitos não se sentirão com força já que é uma população com importantes reservas e não precisam de crédito. Se o caso for de investidores menores (USD 100.000<sup>77</sup> a USD 300.000<sup>78</sup>) que hipotecam sua casa nos Estados Unidos e vêm para a Costa Rica para investir, o efeito seria maior já que terão o acesso ao crédito restringido. Esse é um exemplo de como mais uma vez o mercado costarricense tem que responder às dinâmicas internacionais como se evidenciou nos primeiros capítulos.

#### 4.3 VERTICALIZAÇÃO: UMA ETAPA DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LOCAL

Como foi constatado em capítulos anteriores, a variável tempo é indispensável na relação entre forma, função e estrutura, pois é ele que indica o movimento do passado ao presente. “Cada forma sobre a paisagem é criada como resposta a certas necessidades ou funções do

---

<sup>76</sup> Equivale a CRC 271.000.000,00 ou BRL 1.123.800,00. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>77</sup> Equivale a CRC 54.200.000,00 ou BRL 224.760,00. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>78</sup> Equivale a CRC 162.600.000,00 ou BRL 674.280,00. Data cotação utilizada: 17/04/2014.



presente.” (SANTOS, 2012, p.73). Nesse contexto que explica e apoia as constantes mudanças na cidade, concordamos que o modo de produção capitalista é obrigado a *revolucionar* incessantemente seus meios de produção<sup>79</sup>. Atualmente, o auge do processo de verticalização residencial vem a renovar a produção de moradia como mercadoria. Esse processo de renovação urbana exemplifica como as formas urbanas se recriam ao longo do tempo e mudam de sentidos, o que se traduz em câmbios nos usos dos lugares e dos segmentos sociais participando naqueles usos. Desde os últimos nove anos, novas tendências de moradia se expandem na GAM. Os dados censitários de 2011 indicam que 7% das moradias em San José estão em edifícios de apartamentos.

Segundo as pesquisas realizadas pelo jornal *La Nación*, em abril de 2013 se registrou que os jovens e profissionais são a população que encabeça a demanda do novo tipo de moradia vertical. (SALAZAR, 2013a). Podem-se destacar três tipos de moradores: famílias pequenas ou de uma pessoa, jovens entre 25 e 45 anos e o grupo de pessoas maiores de 55 anos, todos com um nível de classe média, médio-alta ou alta. Em geral, a demanda é diferente segundo o tipo de construção. Segundo Francisco Áviles, gerente do *Grupo Edilicia*, que desenvolve projetos horizontais e verticais, explica que:

*Básicamente la gente que busca (vivir) en horizontal suele ser familias jóvenes, con hijos, con edades entre los 30 y 45 años. Los apartamentos los busca gente debajo de los 30 años que va a adquirir su primera vivienda y también gente mayor, arriba de 55 años.* (SALAZAR, 2013a, p. 26A).

Segundo Alejandra Arias, gerente de *marketing* de *Eurohogar*, empresa incorporadora, eles se focam em um público com um salário mínimo de USD 3.000<sup>80</sup> mensais (SALAZAR, 2013e) o que representa um alto salário para a média do padrão costarricense e que possivelmente são jovens solteiros ou sem filhos que podem dedicar seus salários para investir nos imóveis.

Esses são novos padrões que estão sendo observados e respondem a uma série de fatores políticos, econômicos e sociais. Esta

---

<sup>79</sup> Entende-se por meios de produção o conjunto de meios de trabalho e de objetos de trabalho e tudo aquilo que faz parte do processo de transformação das matérias primas ou a natureza em si.

<sup>80</sup> Equivale a BRL 6.742,80 ou CRC 1.626.000,00. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

pesquisa permite ver como diferentes tipos de moradias, em diferentes espaços urbanos e voltadas para as diversas camadas sociais estão caracterizando a dinâmica urbana nas primeiras duas décadas do século XXI.

Essas propostas de habitação verticalizada pretendem densificar a cidade através da verticalização da moradia, forjando a identidade da GAM e formando geografias fragmentadas nas três dimensões do espaço. Essa iniciativa requer muita paciência, já que implica uma mudança cultural que envolve várias gerações populacionais.

#### **4.3.1 A geografia da verticalização no exemplo dos arredores do Parque Metropolitano La Sabana**

Atualmente o processo de verticalização está dominando as tendências de moradia na GAM. A Figura 21 apresenta um exemplo de como a mídia está evidenciando esse auge. Para o presidente da *Cámara Costarricense de la Construcción*, Gonzalo Delgado, o aumento na renda fundiária propiciou o surgimento de novas alternativas verticais para moradia. (SALAZAR, 2013a). Guido Monge, ministro de *Vivienda y Asentamientos*, concorda com o fato de que o alto custo dos terrenos na zona urbana dificulta a construção de projetos horizontais e assim se estimulam os projetos verticais.

Figura 21 - Extrato da primeira página do jornal *La Nación*, 22 de abril de 2013



Fonte: La Nación, 2013, p. 1A.

O jornal *La Nación* afirma que as “torres de condomínios” são uma tendência comum que está se expandindo na *GAM* desde 2011. Em 2012, a construção edifícios tipo *torre* aumentou em 95% em relação ao ano anterior. (ACUÑA, 2013). Essa tendência se iniciou na Costa Rica há nove anos aproximadamente. Em abril de 2013, 66% dos projetos da *GAM* eram para moradias verticais. (SALAZAR, 2013b). Há dez anos, os licenciamentos para construções de moradias de um ou dois andares representavam quase 100% e atualmente as *torres* representam 40%.

No caso do *casco urbano*, há um aumento de 10% no número de moradias entre os anos 2000 e 2010. Entre 2000 e 2010, *Mata Redonda* registrou um aumento de 22% no número de moradias. Esse aumento se explica com o auge da moradia verticalizada na zona de estudo. As moradias que se edificaram nesses cinco distritos significaram 40% de todas as que se construíram no *cantón San José* durante todo o ano de 2012, segundo a *Cámara de Construcción (CCC)*. Esse aumento se deve aos projetos de condomínios localizados nos arredores de *Mata Redonda*. Nessa zona, os preços do metro quadrado oscilam entre 135.000<sup>81</sup> colones e 425.000<sup>82</sup> colones, segundo os registros fiscais da Prefeitura de *San José*, e, no entanto, no mercado, esses preços podem ser de até 600.000<sup>83</sup> colones quando há oito anos eram apenas de 200.000<sup>84</sup> colones, reconheceu José Luis Salinas, presidente do *Grupo Inmobiliario del Parque*. (RODRÍGUEZ, 2013c).

Existem diversos fatores para entender o auge imobiliário nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. Segundo Milton Santos (2012, p.37), “[...] o espaço é o resultado da geografização de um conjunto de variáveis, de sua interação localizada e não dos efeitos de uma variável isolada [...]”. Diversas variáveis têm contribuído para manter o padrão de altos preços nas áreas circundantes ao *casco central* já que, como se analisou em capítulos anteriores, desde 1920-1928 os preços mais elevados se localizavam no centro do *casco urbano*, nos arredores da *Avenida Segunda* seguindo a direção leste-oeste. Esses valores vêm aumentando ao longo dos anos, como se apresenta no Gráfico 13.

---

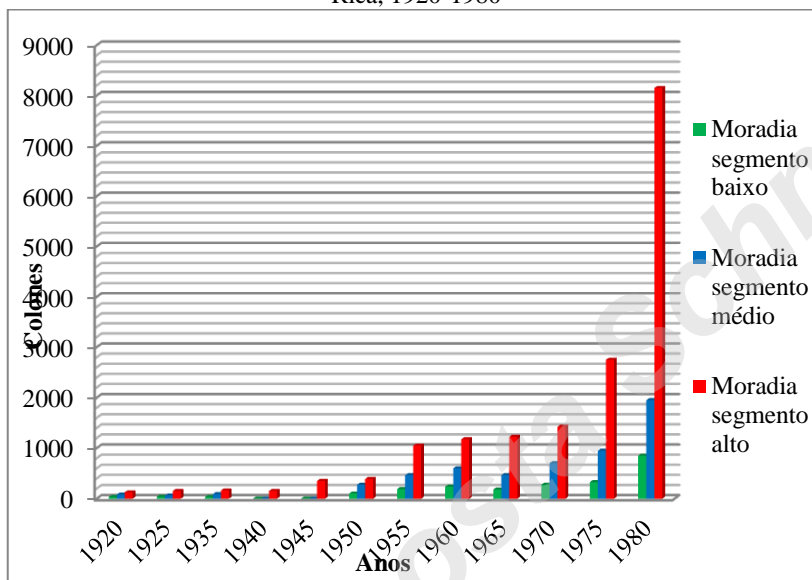
<sup>81</sup> Equivalente a BRL 544,73 e USD 242,37. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>82</sup> Equivalente a BRL 1.714,88 e USD 763. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>83</sup> Equivalente a BRL 2.421 e USD 1.077,18. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>84</sup> Equivalente a BRL 807 e USD 359,06. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

Gráfico 13 - Valor do aluguel da moradia no *Casco Urbano* de *San José*, Costa Rica, 1920-1980



Fonte: ABARCA et al., 1990, p. 69.

Para entender a dinâmica dos preços das moradias verticais, cabe destacar que a verticalização residencial é um fenômeno que se insere em uma rede complexa na qual se articulam diversos agentes, relações de domínio de classe e o Estado tendo como base o sistema capitalista, onde a moradia é entendida como mercadoria que está sujeita à lógica do setor imobiliário que regula as leis do mercado. Mas a utilidade da moradia não é apenas definida pelas características do objeto construído, mas pela interação com os outros objetos imobiliários e meios de consumo coletivo nos arredores. Todo este sistema complexo vai compor o valor de uso dos objetos imobiliários.

O preço de venda não é homogêneo em toda a cidade. Em alguns lugares, os consumidores estão dispostos a pagar por imóveis de características físicas similares, preços muito diferentes. A diferença entre este preço em cada localização e o preço de produção desse espaço gera o lucro que eventualmente se transforma em renda. (JARAMILLO, 2009). A produção em altura permite multiplicar a quantidade de espaço construído, o que aumenta o lucro também. Nesse caso, se explica um dos motivos pelos altos preços das *torres* residenciais nos arredores do *casco urbano*. O preço da venda tem que

ser suficientemente elevado para compensar os custos proporcionalmente maiores com as construções em altura, o que aumenta os preços do solo urbano nos arredores. Desta maneira, Jaramillo (2009) expõe como a relação entre os custos de produção e os preços da venda do espaço construído determinam a densidade de construção utilizada e o preço do solo urbano. Essa explicação corresponde ao tipo de renda diferencial tipo 2, a renda urbana que tem a ver com o papel da diferente intensidade de capital aplicado à terra. Sobre cada um dos terrenos da cidade, interação de maneira simultânea diferentes tipos de renda e as combinações de todas formam a *renda total* de cada lotificação.

Como se observou desde o capítulo 1, também existe o valor simbólico, por exemplo, do bairro cafeeiro tradicional *Rohrmoser*, o que incrementa os valores dos imóveis nos arredores e, por conseguinte, são projetos voltados para as altas camadas em uma zona que historicamente sempre foi ocupada pelas mesmas. Sua proximidade com o *casco urbano* e a alta acessibilidade também contribuem ao seu valor.

Os promotores urbanos agem onde tiverem garantia de que a divisão social do espaço não se alterará. (SOUZA, 1994). Procura-se para os altos segmentos um lugar onde se possa adensar e obter bom lucro. Esse é o caso da verticalização nos bairros de classe média e alta no entorno do *Parque Metropolitano La Sabana* onde se compra uma renda fundiária vinculada a uma baixa densidade e produz-se uma maior densidade.

Para entender o auge da verticalização residencial nesse setor da cidade, podemos partir do exposto por Souza (1994), que explica que esta “segue” a valorização dos terrenos, ou seja, aparece em áreas bem equipadas em infraestrutura, acessibilidade e meios de consumo coletivo. No entanto, o setor de produção de moradia somente poderá se constituir se houver uma disponibilidade permanente de terrenos disponíveis, o que é condição fundamental para a existência do processo contínuo de valorização do capital investido na produção de moradias. No caso do *casco urbano*, essa é uma área já ocupada e quase sem disponibilidade de espaço edificável. Nesse cenário, a verticalização vem a maximizar esse espaço produzido no centro da cidade para revolucionar o “meio” de produção de capital.

Como se analisou previamente, o caso específico no setor oeste do *casco urbano*, os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, especificamente o bairro *Rohrmoser*, é uma zona de prestígio desde o século passado. A reconstrução geográfica e a análise do impulso

histórico desde o período pré-colonial desse bairro permitiram a compreensão evolutiva da organização espacial (SANTOS, 2012) e os significados que a atual zona em estudo está adquirindo e enfatizando com o processo de verticalização voltado para os segmentos sociais de maior poder aquisitivo. Desde o capítulo 1 se enfatizou a importância da produção cafeeira e suas relações interescares nessa zona de estudo e como está associada a famílias de alta renda. Atualmente se localizam moradias alugadas por embaixadas de diversos países, moradias de ex-presidentes da Costa Rica e pessoas renomadas na política e negócios, o que contribui com o prestígio da vizinhança atraindo os investidores dos recentes projetos residenciais verticais para essas zonas próximas ao *casco urbano*. A Foto 34 evidencia como muitas dessas casas são compradas e demolidas para abrir espaço aos novos empreendimentos verticais, processo que constantemente se intensifica repetindo padrões de quarteirões circundantes, causando surpresa aos vizinhos. Muitas casas enfatizam o tipo de uso permitido pela prefeitura para poder atrair investidores a construir nessa propriedade.

Foto 34 - Moradias de alto nível à venda nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*

Foto 33a: Empreendimentos verticais adjacentes a moradias de alto padrão que estão à venda



Foto 33b: Rótulos que se observam com frequência nas moradias de altos segmentos

Fonte: Acervo do Autor, 2013.

Com um extenso trabalho empírico durante anos, podemos afirmar que ao longo do avanço das vias principais de comunicação se começou a dar uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas entrando assim o comércio nos bairros residenciais de luxo e propiciando o deslocamento de seus habitantes longe das principais vias concorridas. Dessa maneira se favorece a instauração de diversos locais comerciais nas principais rotas movimentadas. Alguns setores dos bairros prestigiados conseguiram manter o uso exclusivamente residencial.

O movimento centrífugo do comércio, saindo do *casco central* e colonizando os bairros adjacentes, tem contribuído, entre outros fatores,

para a desvalorização do centro de *San José*, passando este a ser ocupado por serviços direcionados para as classes inferiores ou semi-inferiores. Esse fenômeno não implica na extinção do centro, mas coexiste e até compete com o comércio dos bairros circundantes.

Quanto à centralidade, os capítulos anteriores sustentaram que, por exemplo, desde o período pré-colonial, os índios regularmente moravam em povoados organizados ao redor de uma praça retangular ao lado da qual se encontravam edifícios importantes, como o templo. Essa tendência pela centralidade intensificou-se no período Republicano, quando o centro de *San José* foi o *locus* residencial. O núcleo da pequena burguesia urbana educada dependia das atividades terciárias e catapultou o desenvolvimento em *San José*. “*Esto condujo tanto a una acumulación importante de capital [...] en beneficio de la oligarquía cafetalera cuyo núcleo más poderoso residía y giraba mercantilmente alrededor de la ciudad capital.*” (VEGA, 1988, p. 164). Os diferentes tipos de serviços se especializaram e atenderam as necessidades das diferentes camadas nos diferentes bairros da cidade, contribuindo assim com uma especificidade dos serviços dependendo da localização.

Apesar do movimento centrífugo do comércio e residências, saindo do *casco urbano* durante as últimas décadas do século XX, atualmente podemos estar presenciando o início do retorno das residências ao centro da cidade, conhecido como processo de *gentrification*.

Nesse contexto, *Mata Redonda*, um distrito muito próximo ao *casco central* com diversos serviços fora do próprio centro congestionado, atraiu investidores ao setor oeste do *casco urbano* já que não é uma zona deteriorada e as camadas de alto poder aquisitivo ou de rendimento médio-alto se dispõem a morar nos empreendimentos verticais nessa área, diminuindo assim os riscos mercadológicos consideráveis, mantendo o prestígio dos bairros. É um lugar da cidade com serviços que não correm o risco imediato de que sua manutenção e existência se vejam defasadas em relação ao crescimento dos projetos verticais, os quais aumentam a densidade populacional possibilitando ou empobrecendo a cidade e o cidadão. (SINGER, 1982). No entanto, essa é uma das principais preocupações expostas pela população local.

A questão da acessibilidade, como evitar os grandes percursos, a disponibilidade de serviços e equipamentos são fatores importantes a serem levados em conta para entender a localização dos empreendimentos. Mesmo que o costarriquenho não esteja acostumado a morar em edifícios residenciais no centro da capital, sempre há uma



camada superior da população desejosa de viver no centro, adquirindo essas mercadorias símbolo de luxo.

A disponibilidade de terrenos grandes e a média salarial da população também determinam a geografia da verticalização em *San José*. Constroem-se edifícios porque a divisão do espaço, não mais podendo conquistar terrenos livres (que estão muito afastados), é obrigada a reconstruir zonas para atrair a população ou então para adensar a existente.

Nesse contexto, a verticalização nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* foi possível devido às facilidades que propicia o Plano Diretor de *San José*, permitindo a construção de vários andares, segundo Diana Escobar, vice-presidente de *Hogares de Costa Rica*.

Também existem fatores de atração como, por exemplo, a fácil comunicação, equipamentos e serviços, isenção de impostos e demais infraestruturas urbanas atraentes. Dessa maneira, se observa como a urbanização é orientada a ocupar diversos lugares segundo as necessidades da acumulação capitalista.

A partir do ponto de vista do comprador, se destacam outros fatores de atração, como por exemplo, a proximidade do local de trabalho como um dos principais pontos que atraem a população aos novos empreendimentos verticais nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. A diminuição da distância moradia-trabalho se traduz tanto na economia de combustível como na qualidade de vida. No final do século XIX e inícios do século XX, a extensão da cidade permitia o fácil deslocamento da população sem ter que enfrentar os desafios da atualidade, como, por exemplo, congestionamento, poluição sonora e atmosférica, falta de acesso aos meios de transportes públicos eficientes, entre outros.

O acesso a restaurantes e a outros serviços são fatores de atração para os moradores que decidiram tentar a nova experiência de moradia vertical nas proximidades da capital. Normalmente, a falta de espaço e estacionamentos são fatores de expulsão para esses segmentos que dependem do automóvel para se deslocar. A eleição do automóvel por parte dos cidadãos da *GAM* é estimulada pela insegurança (real e percebida), fato que implicou que em 2007 se tivesse um carro por cada 1,65 famílias. (L.C.R. LOGÍSTICA S.A., 2007 apud SCHÜTTE, 2010). No entanto, o fator proximidade dos empreendimentos residenciais verticais em relação aos fatores expostos estimula o uso da opção do transporte público que, como se expôs no capítulo 3, tem melhorado para dar um serviço mais eficiente e atraente aos cidadãos.

O espaço natural ou construído nas áreas próximas ao *Parque Metropolitano La Sabana* não tem sido obstáculo para o desenvolvimento desses projetos já que a tecnologia da construção possibilita a realização de altos edifícios tanto em terrenos planos como em topografias acidentadas, considerando o fator de alta sismicidade no país. (vide Foto 35).

Foto 35 - Maquete do projeto *Paradisus* mostrando sua proximidade com o rio *Torres*



Fonte: Acervo do autor, 2013.

As técnicas e tecnologias têm possibilitado a demolição de diversas casas em bairros completamente urbanizados para permitir a construção de edifícios residenciais. Por exemplo, a Foto 36 evidencia como em *Rohrmoser* 10,000m<sup>2</sup> de terreno foram expropriados para dar início ao projeto *Duo Luxury Condos*.

Foto 36 - Casas a serem demolidas para realizar a construção do projeto *Duo Luxury Condos*



Foto 26 a: Casas expropriadas, agosto de 2013

Foto 26b: Casas expropriadas, agosto de 2013

Fonte: Acervo do autor, 2013; Disponível em <<http://www.duoluxurycondos.com/>>

Em relação às características negativas associadas à cidade, como por exemplo, o “[...] aumento en la delincuencia, malos servicios públicos, congestión vehicular [...]” (BYRAM, 2013), poluição sonora e atmosférica, estas podem agir como forças centrífugas causando uma rejeição pela localização desse novo conceito de moradia próxima ao *casco urbano*. No entanto, a proximidade aos parques com o *Parque Metropolitano La Sabana*, passa a ser um fator positivo de maior peso na hora de tomar decisões. Isso resgata o tema abordado no capítulo 3 no qual a natureza é tratada como mercadoria para atrair compradores. Mercadorias atraentes como o fator “verde” e “saudável” do parque são utilizadas para disfarçar os fatores negativos associados ao *casco urbano*. Outros produtos como vidros de isolamento acústico são oferecidos para mitigar fatores negativos como a poluição sonora “significativa” registrada nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. O Mapa 17 apresenta como o *casco urbano*, *San Pedro* e

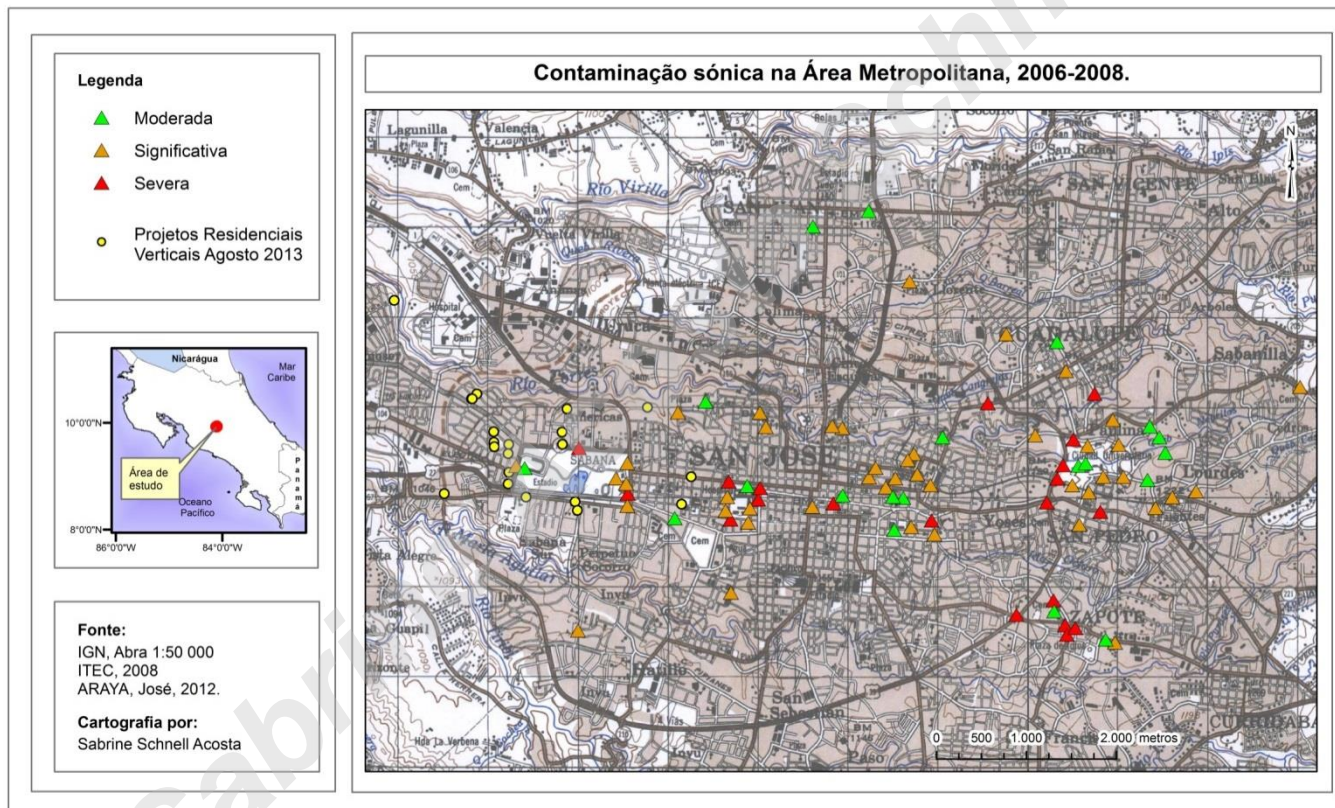
*Zapote* registraram índices moderados e severos de poluição no *cantón San José*.

Como se analisou no capítulo 3, o uso da mercadoria “natureza” também se utiliza para mitigar a característica associada à verticalização: os espaços reduzidos. Dessa maneira, se vende uma ideia mais atraente ao costarricense acostumado com o arraigo à terra e a sua chácara colonial. Atualmente o *Parque Metropolitano La Sabana* está sendo reflorestado com espécies nativas da zona<sup>85</sup> o que resulta também atraente para o imaginário do legado cultural da população. O Parque é vendido como parte das amenidades que os empreendimentos oferecem. Se vende uma vista, uma paisagem, um espaço para lazer e todas as características saudáveis e ambientais relacionadas aos parques e que, como se observou no capítulo anterior, estão em voga como ferramenta de *marketing* imobiliário. O próprio nome dos projetos<sup>86</sup> faz alusão à natureza que, como já se constatou, tem sido um elemento importante da vida e economia costarricense desde o período pré-colonial e atualmente continuando sendo fonte de ingressos por meio do turismo e do mercado imobiliário.

---

<sup>85</sup> O projeto se chama “*Rearborización Parque Metropolitano La Sabana*” e iniciou em 2008 com a aliança do *Scotiabank*, *InBio* e o *Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación*. Posteriormente outros ministérios se uniram ao projeto. Se estima que o projeto demore 8 anos para transformar o espaço urbano em uma espécie de jardim botânico. O projeto investirá cerca de 3.5 milhões de dólares e utilizará 200 espécies nativas. Ao final do projeto o parque terá cerca de 8 mil árvores plantadas. (INBIO, 2008).

<sup>86</sup> Alguns exemplos são: *Paradisus*, *Roble Sabana*, *Condado Del Parque*, *Torres Del Parque*, *Vistas Nunciatura*, *Condominio Miravalles*, *Le Parc Nunciatura*, *Vista Del Parque*, *Sabana Real*, *Torres Del Lago*, *Brisas Del Oeste*.

Mapa 17 - Poluição sonora na *Gran Área Metropolitana*, 2006-2008

#### 4.4 A ATUAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO

O incremento na construção no *casco urbano* e *Mata Redonda* está causando um aumento no custo do metro quadrado de construção no *cantón* e especificamente no setor comércio e moradia. (RODRÍGUEZ, 2013c). Dessa maneira se entende como a verticalização valoriza ou supervaloriza o espaço urbano onde se instala.

Os distritos *Carmen*, *Merced*, *Catedral*, *Hospital* e *Mata Redonda*, concentraram, nos últimos três anos, a metade do total de metros quadrados tramitados para construir.

O *casco central* começou a se valorizar depois que se iniciou o processo de repovoamento da Prefeitura de *San José* com o impulso da edificação vertical. Segundo a *Dirección General de Tributación*, a valorização aumenta devido a aspectos de oferta e demanda em uma zona, atualização do valor fiscal e pela redefinição do uso do solo.

O presidente da *Cámara de Construcción* agrega que o repovoamento da cidade é um dos fatores que contribuem para a valorização da capital. (RODRÍGUEZ, 2013c). Por outra parte, Édgar Santamaría, diretor de *Century 21 Centroamérica*<sup>87</sup>, afirma que a combinação do fator centralidade e a possibilidade de construir edificações de maior densidade são fatores que elevam os custos também. Esses foram os fatores que estimularam a construtora *Hogares de Costa Rica* a investir em uma *torre* de apartamentos, um hotel e um prédio para escritórios no bairro *Don Bosco* no centro de *San José*.

No entanto, como se constatou em capítulos anteriores, essa valorização é de caráter restritivo para segmentos sociais que não podem ter acesso à terra, o que nos permite chamá-la de “*valorização desigual*”.

Nesse contexto, entende-se que:

[...] não há como negar que à geografia da verticalização corresponde uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão, às disponibilidades de infraestrutura, em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados. (SOUZA, 1994, p. 173).

---

<sup>87</sup> Empresa imobiliária

Esse processo fomenta um deslocamento dos povoadores originais favorecendo os segmentos altos que passam a ter um papel “exclusivo” a partir de “[...] *mecanismos de orden extrajurídico-económicos, como la construcción de residencias [...]*.” (JIMÉNEZ, 1980, p. 77).

#### **4.4.1 A renda da terra no solo urbano e os valores diferenciados**

Os diferentes projetos apresentam uma variedade de preços que respondem a diferentes relações e fatores e não somente à localização.

Paul Singer (1982) explica os altos tributos para ter acesso à terra analisada como *condição* e como *meio* de produção. Ele afirma que a propriedade privada é condição fundamental para a existência da renda da terra. Cabe destacar que, segundo ele, a terra não é fruto do trabalho humano, e nem é, em si, meio de produção. É só uma fonte de renda para quem a possui, é a condição de produção em todos os setores da economia. (SINGER, 1982). Nesse contexto então o “capital” imobiliário é um falso capital porque, mesmo que o valor se valorize, a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. Dessa maneira se entende como na produção de objetos imobiliários, especialmente edificações, o proprietário fundiário está em posição de exigir altos tributos para ceder seu monopólio sobre o uso do solo. (QUEIROZ, 1981). Nesse caso se pode entender a renda de monopólio que surge devido à localização privilegiada de um objeto imobiliário, o que permite ao dono cobrar preços mais altos pelo produto. Existem vantagens locacionais que facilitam acesso a serviços urbanos especialmente quando a população cresce a tal ponto que nem todas as áreas estão bem servidas. Assim, as altas camadas, com alto poder aquisitivo, são as privilegiadas para poder pagar os altos preços de objetos imobiliários localizados em áreas com direito de morar.

A maioria das vezes a propriedade imobiliária urbana é dotada de benfeitorias, o que dá a impressão de que seu valor resulta desses investimentos, no entanto a existência de imóveis com as mesmas características podem ter preços diferentes dependendo de sua localização. Essas diferenças respondem a uma série de fatores e relações sociais e culturais que influem nos preços dos imóveis.

Somado aos altos preços, a especulação também cumpre um papel importante já que este mercado imobiliário está sujeito a oscilações de preços. Como se analisou previamente, a disponibilidade

de terras é uma limitante para o desenvolvimento de projetos então os especuladores e donos de terras são atores importantes na produção de espaço urbano. Isso se observa nos novos empreendimentos verticais que estão vazios ou estão sendo revendidos, como se observa na Foto 37. O dono da terra e o especulador influem nas dinâmicas do mercado, decidindo quando e por quanto vender uma propriedade.

Foto 37 - Exemplos de propriedades à venda em empreendimentos residenciais verticais, nos arredores do Parque Metropolitano La Sabana



Fonte: Adaptação do Jornal *La Nación*, Sábado 15 mar. 2014; Sábado 26 abr. 2014; Sábado 3 mai. 2014.

Também apresentamos a visão de Byram (2014), que explica que existem outros dois fatores que influenciam os preços do solo urbano: a alta demanda de terra que conte com fácil acesso a serviços, a meios de consumo coletivo e a lugares de trabalho. Esses espaços urbanos são escassos e elevam os preços do metro quadrado. Posteriormente, o segundo fator importante a ser levado em conta são os lugares que estão em *moda* devido a preferência que os altos segmentos com poder aquisitivo dão a essas localizações. Segundo Byram (2014), desde o



século XX existem bairros de *moda* como *Los Yoses*, *Paseo Colón* e *Barrio Amón*. Atualmente destacam *Pinares* (no leste de *San José*) e *Santa Ana* e *Escazú* (no oeste de *San José*). Os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* se localizam no centro da capital a escassos metros do *casco urbano* e que atualmente estão sendo incluídos nos lugares de *moda* para morar no novo conceito de habitação verticalizada, resgatando a centralidade historicamente preferida pelo costarrriquenho.

A seguir, analisar-se-ão as diferenças de preços e lucros através do ponto de vista dos diferentes tipos de renda. Essa diferença entre lucros pode ser entendida devido ao uso da terra de modo diferenciado. Nas palavras de Singer (1982, p. 147), a renda diferencial é “[...] o componente da renda fundiária que se baseia nas diferenças entre as condições físicas e locacionais dos terrenos e nos diferenciais de investimentos sobre eles, ou no seu entorno, aplicados.” Esse componente se soma à renda absoluta, que também é parte da renda fundiária e é a remuneração paga pela existência da propriedade privada mesmo que sua localização não seja privilegiada. Nesse caso exemplar do *Parque Metropolitano La Sabana*, podemos destacar os principais fatores relacionados às condições físicas e locacionais, que influem nos altos preços do solo:

- 1) O uso intensivo da terra;
- 2) A localização dos altos segmentos;
- 3) A proximidade com o centro da capital e o casco urbano;
- 4) A proximidade com o comércio e escritório dentro do mesmo bairro ou próximos ao casco urbano;
- 5) A escassez de terrenos baldios para futuros empreendimentos;
- 6) Comércio e serviços voltados para os altos e médios segmentos;
- 7) A proximidade com o *Parque Metropolitano La Sabana* e o Estádio Nacional;
- 8) Alta acessibilidade às diferentes rodovias do país e ao *casco urbano*;
- 9) Acesso aos diferentes transportes públicos (ônibus e o trem que foi recentemente reativado) e
- 10) A existência de serviços básicos como água, luz e saneamento básico.

O acesso aos serviços urbanos, aos meios de consumo coletivo, expostos em capítulos anteriores, e a alta acessibilidade do *Parque*

*Metropolitano La Sabana* tendem a privilegiar essa área e aumentar os preços por metro quadrado, favorecendo o acesso das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um valor mais alto pelo direito de morar. Assim se mantém o elemento de “prestígio” que sempre caracterizou esses bairros desde o período Republicano. Inclusive se pode admitir que, nos últimos anos, esse *status* social da vizinhança do *Parque Metropolitano La Sabana* acrescentou-se devido à presença dos empreendimentos verticais residenciais nessa área e está enfatizando seu símbolo de poder desejado por muitos e criticado por outros.

Como se observou ao longo da pesquisa, as estruturas materiais e as tramas simbólicas são construídas por sujeitos em sua realidade cotidiana de forma relacional e a verticalização é uma expressão material e simbólica de um modelo urbano. Não é somente uma nova forma de morar, mas é uma nova relação entre os moradores e a cidade que está sendo associada ao luxo. De forma semelhante ao período Republicano, as casas de dois ou três andares e com amplos jardins eram símbolos de poder, atualmente as *torres* residenciais estão incorporando novos símbolos e significados associados aos altos segmentos sociais.

Nessa área circundante ao *Parque Metropolitano La Sabana* a renda diferencial é paga pelos indivíduos ou empresas em vista do superfaturamento que a localização privilegiada lhes proporciona.

Flávio Villaça (1998) concorda que o fundamental na determinação do valor do lote urbano é a localização. Segundo ele, a terra urbana tem valor como qualquer mercadoria e depende da localização. A localização se interpreta como um valor de uso produzido e não dado pela natureza. Depende do papel que o espaço urbano circundante desempenha nas relações sociais da cidade. No caso do capital fixo incorporado à terra (investimentos públicos), esse apenas contribui a uma parte da valorização. No que diz respeito à distância entre centro e seus arredores, o preço da terra pode variar e, portanto, não existe renda diferencial da terra urbana. Cada localização é única no espaço e não pode ser reproduzida. Não se podem reproduzir dois pontos com as mesmas características no espaço. A infraestrutura pode ser reproduzida pelo trabalho humano. No entanto, a localização, na sua forma pura que está ligada aos tempos e custos de deslocamento, não pode ser reproduzida. Segundo Villaça (1998), o preço da terra urbana depende do valor da terra-localização (a expressão monetária do tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la), no entanto ele coloca como ponto fundamental a metropolização que influi na produção e consumo diferenciado da mercadoria.

Por outro lado, Singer (1982) expõe que o mercado imobiliário tem a característica, diferente do mercado de produtos do trabalho humano, que os preços tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar em função da acessibilidade aos locais de interesse (trabalho, escolas, comércio, lazer, entre outros). Nesse contexto, se entende como certas empresas geram superlucro devido às vantagens de localização (ou também devido ao desenvolvimento de tecnologias para a construção civil ou ainda a atração de mercado através da propaganda) e também de acordo com suas vantagens específicas dependendo dos segmentos aos quais está direcionado o projeto.

A diferença de preços também pode ser entendida com o conceito de renda de monopólio, que pressupõe uma localização privilegiada que lhe permite estabelecer preços acima do valor das mercadorias, como, por exemplo, a localização do bairro *Rohrmoser*, de altos segmentos sociais. No caso do mercado imobiliário nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, a demanda está disposta a pagar até USD 2500<sup>88</sup> pelo metro quadrado, o que revela uns dos preços mais elevados, enfatizando e mantendo a preferência pela centralidade constatada desde o período colonial. Segundo Singer (1982), poder-se-ia supor que a renda de monopólio é um caso extremo da renda diferencial, já que a primeira lhe permite cobrar preços acima dos que a concorrência normalmente apresenta no resto do mercado.

Para visualizar o comportamento dos preços dos imóveis em *San José*, se pesquisaram os anúncios publicados na mídia nacional e se concluiu que os terrenos próximos ao *casco urbano* seguindo o eixo leste-oeste de *San José* registram um custo maior por metro quadrado comparado com outros distritos mais afastados. (vide Mapa 18). Esse padrão é semelhante aos preços apresentados no mapa 13, cuja informação indicava os padrões do zoneamento da renda fundiária em *San José*, Costa Rica, entre 1920 e 1928.

A relação entre a reprodução do capital fundiário e a forma vertical da construção muito próxima ao centro de *San José* pode relacionar-se com duas hipóteses propostas por Souza (1994) para o caso brasileiro. Em primeiro lugar, a verticalização se dá em áreas já valorizadas nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, que estão dotadas de equipamentos urbanos. Nesses lugares se gera um mútuo processo de valorização, a partir dos primeiros edifícios

---

<sup>88</sup> Equivale a CRC 1.355.000,00 ou BRL 5.619. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

construídos. O segundo ponto corresponde aos terrenos dessa área de estudo, que são bastante valorizados, gerando demanda na construção de edifícios de muitos andares e de alto padrão para “diluir” os custos na fração ideal.

Inicialmente os projetos residenciais verticais estavam orientados a segmentos sociais altos, entretanto, estão diversificando suas ofertas para incluir a classe média no mercado. Para abril de 2013 os preços oscilavam entre USD 108.714<sup>89</sup> e USD 679.000<sup>90</sup>, no entanto os preços têm aumentando no decorrer de 2013 e especificamente em alguns setores novos da cidade que estão sendo valorizados. Os valores dos projetos e dos terrenos têm contribuído para uma nova distribuição dos diferentes segmentos sociais. Essas diferenças incluem também os vários tipos de construção (horizontal ou vertical) e sua localização. Também as morfologias influenciam o preço para os diversos tipos de inquilinos ou proprietários tal como se observa no Gráfico 14.

---

<sup>89</sup> Equivale a CRC 58.922.988,00 ou BRL 244.345,59. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

<sup>90</sup> Equivale a CRC 368.018.000,00 ou BRL 1.526.120,40. Data cotação utilizada: 17/04/2014.

Mapa 18 - Preços do metro quadrado de casas e apartamentos em alguns setores do *Valle Central*

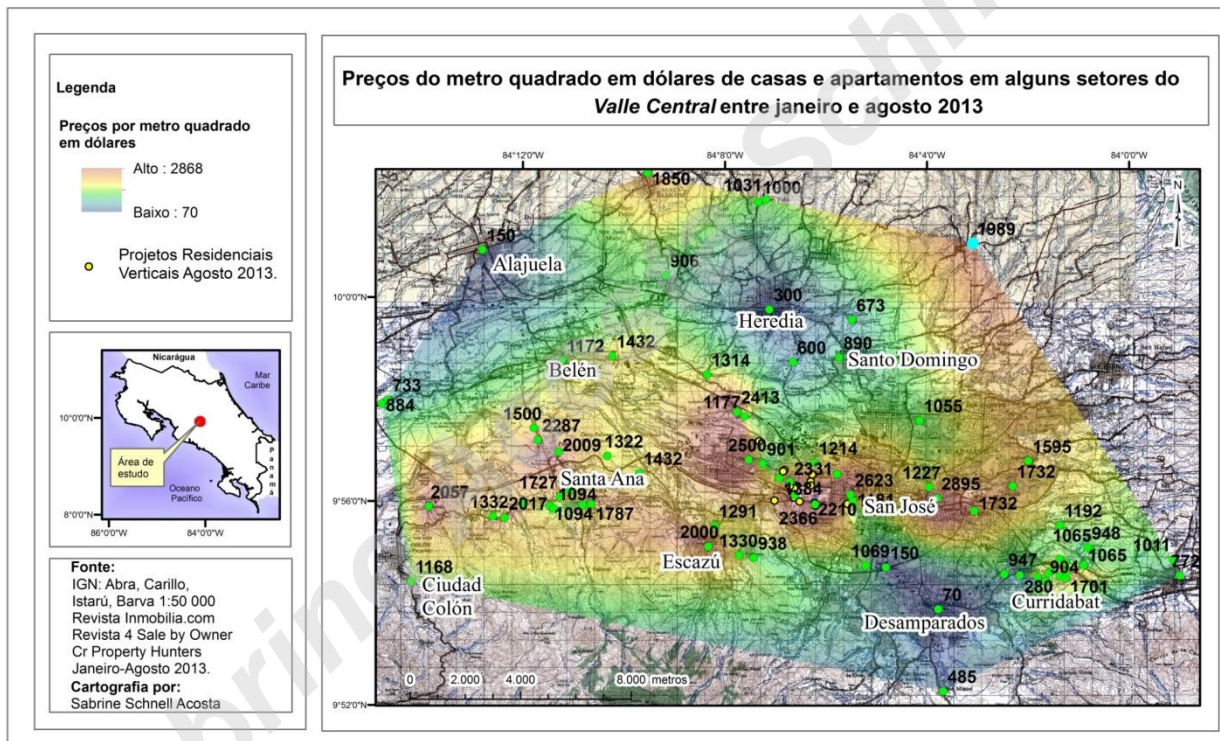
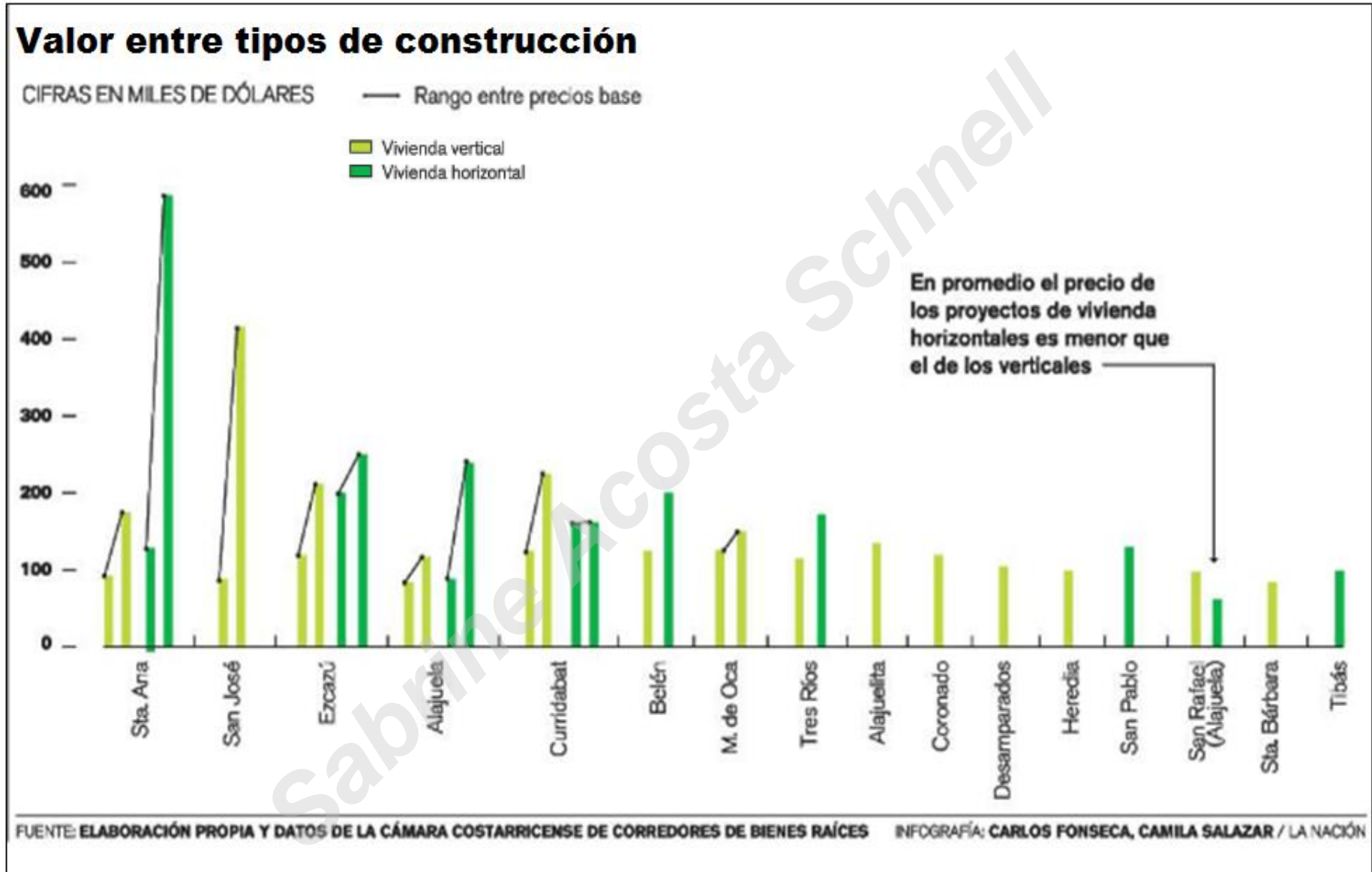


Gráfico 14 - Diferenças de valor entre os diferentes projetos de moradia horizontal e vertical na GAM, abril 2013



Fonte: Adaptação de SALAZAR; FONSECA, La Nación, 2013c, p. 27A.

Ao longo da pesquisa, nos diferentes momentos históricos, analisaram-se os diversos agentes capitalistas e como estes disputam o controle da terra e, por conseguinte, as condições que permitem o acesso a uma rentabilidade excepcional por meio de sua melhor localização. (ROGEDO, 2011). Como se observou no Mapa 18 e no Gráfico 14, as zonas de custo mais alto são os arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*, *Rohrmoser* e algumas áreas de *Escazú* e *Santa Ana* onde interagem zonas francas, rodovias nacionais, centros de ensino médio e fundamental voltados para as classes altas e lugares com variada vida noturna, destacando restaurantes de cozinha internacional, entre outros. As zonas com preços mais cômodos são: *Desamparados*, *San Sebastián*, *Alajuela* e algumas zonas de *Heredia* como se observa na Figura 22.

Figura 22 - Diferentes valores dos projetos no *Valle Central*



*Desamparados San Sebastián Alajuela Heredia Santa Ana Escazú Rohrmoser*  
 Fonte: Autor, 2013.

O Mapa 18 destaca o eixo leste-oeste com preços mais elevados, registrados em diversos projetos de condomínios horizontais, verticais e casas no período janeiro-agosto 2013. Como lembra Villaça (1998), de acordo com a localização desigual da infraestrutura, a cidade apresenta áreas com valores diversificados, tanto simbólicos quanto financeiros, influenciando a apropriação diferenciada do solo e a divisão econômica e social do espaço.

#### 4.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS AO CAPÍTULO 4

Dando continuidade ao processo de urbanização exposto em capítulos anteriores, neste capítulo se corroboraram as principais tendências do mercado imobiliário que têm surgido especificamente desde o auge habitacional na *GAM* durante a primeira década do século XXI. Nesse contexto, apresenta-se como uma transformação da aparência imediata da forma urbana tem causado surpresa entre a população costarrriquenha. A produção do espaço vertical está causando mudanças na estrutura interna da cidade, na legislação urbana, na incorporação imobiliária e nas práticas sociais. Desde o capítulo anterior se contextualiza como o auge do processo de verticalização residencial é um processo extremamente recente com prédios residenciais de mais de

quatro ou cinco andares e não orientados para os baixos segmentos. Representa uma revolução na forma de construir e morar, acumular e reproduzir capital nas classes médias ou altas. É um processo inscrito no espaço que está constantemente sendo transformado no tempo como parte do processo de urbanização e metropolização.

Optou-se por exemplificar esse auge imobiliário com o fenômeno que está acontecendo nas áreas circundantes ao *Parque Metropolitano La Sabana*, próximas ao *casco urbano*. Observou-se que as diversas rendas respondem a uma série de fatores e relações sociais, locacionais, econômicas e políticas onde a complexa rede de agentes envolvidos também tem sua influência na localização e lucro no mercado imobiliário. Constantemente constatam-se esses dados com o verificado em capítulos anteriores nos quais essas relações e dinâmicas no mercado respondiam a outras necessidades e realidades, especificamente desde o período Republicano, no entanto muitos padrões se conservam. Por exemplo, o zoneamento da renda fundiária atualmente mostra padrões similares a aqueles mostrados nos inícios do século. Esses correspondem a um aumento nos preços em áreas seguindo o padrão em direção leste-oeste.

Ao longo da história, diversos fatores como a localização, a renda de monopólio, a renda diferencial, as relações entre os agentes e a distribuição dos meios de consumo coletivo têm influenciado na localização e intensidade do processo de produção do espaço e atualmente se comprovou que continuam influenciando a produção do espaço vertical residencial no *Valle Central* e, especificamente, o auge nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana*. Observa-se, em comparação com o panorama exposto em capítulos anteriores, que ao longo do tempo incorporam-se novos agentes, novas formas de financiamento e novos meios de consumo coletivo os quais se localizam no traçado urbano e a rede de relações se torna mais complexa.

A preferência pela centralidade, característica constatada desde o capítulo 1, se mantém como fator de atração. Os lugares que diferentes segmentos sociais ocupam dentro dos diversos bairros da cidade ao longo das décadas têm apresentado uma dinâmica ativa e que provavelmente estão vivenciando um processo de *gentrification* no centro de San José ao introduzir o novo conceito de moradia voltada para os segmentos de maior poder aquisitivo. Os altos preços e os produtos oferecidos impossibilitam que todos os setores sociais possam ter acesso ao novo conceito de moradia vertical já que muitos destes empreendimentos estão sendo voltados para um setor da população com características específicas como jovens com famílias pouco numerosas,



com alto poder aquisitivo ou inclusive para casais pensionados ou estrangeiros procurando segundas moradias.

Os capítulos prévios permitiram apresentar como a transição para o capitalismo introduziu o conceito de moradia como mercadoria. Essa mercadoria tem características que incluem um longo processo de produção e, por conseguinte, um alto valor, o que implica que somente poucos podem ter acesso a ela. Como se observou em capítulos anteriores, nesse contexto surgiu a importância de fomentar o crédito e o financiamento de projetos, imóveis e atividades econômicas. Ao longo das décadas essas facilidades aumentaram e atualmente os diversos produtos creditícios oferecidos pelos bancos são uma opção tanto para os incorporadores como para os compradores de imóveis. No entanto, o capítulo 4 desvendou que estes produtos financeiros não são acessíveis para todos os grupos sociais. Inclusive diversas leis e projetos têm sido aprovados pela Assembleia Legislativa, e outros estão em espera, para poder ampliar e modificar as ofertas creditícias para atender e se adaptar à realidade do auge da verticalização residencial.

Conforme os imaginários urbanos em torno aos *multifamiliares* transformam-se com a ajuda do *marketing* e a utilização de uma série de símbolos associados ao poder, uma maior porcentagem da população começa a aceitar o novo conceito de moradia e o adota como uma possibilidade de compra ou aluguel, muitas vezes como conceito de luxo, conforto e segurança. Nesse contexto de mudanças, se comprovou como as ofertas creditícias estão tentando abranger outros segmentos sociais, faixas etárias mais jovens ou aposentados que são os grupos populacionais aos quais a publicidade está sendo direcionada, principalmente.

Quanto aos fatores que atraem investimentos, ao contrário do que aconteceu durante o período colonial, quando o território contava com numerosas desvantagens para o desenvolvimento econômico, político e social dos espanhóis, o capítulo 4 corrobora que atualmente existem mudanças consideráveis nos padrões de urbanização e de atração de investimentos. Muitos desses fatores que previamente eram considerados negativos, como o relevo irregular e o clima, agora são utilizados a favor do desenvolvimento do mercado imobiliário. As diversas técnicas de marketing que, por exemplo, utilizam a natureza e a paisagem, continuam sendo importantes na publicidade de imóveis e de turismo. O clima, a biodiversidade, a localização do país no istmo e inclusive sua característica de não ter exército, são fatores de atração

que impulsionam os investimentos tanto no *Valle Central* como no litoral, principalmente no Pacífico.

Dando continuidade aos padrões expostos em capítulo prévios, este também apresenta estatísticas que mostram os padrões no mercado imobiliário e que corroboram como a Costa Rica tem mantido uma economia vulnerável às flutuações do mercado mundial desde sua inserção com o café e atualmente com os investimentos estrangeiros. As diversas crises e flutuações nos preços dos produtos e recursos repercutem no mercado imobiliário desde que este se formou no século XX.

Esses padrões apresentados se exemplificaram com o auge vertical residencial nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* para identificar como os investimentos influenciam a nova produção de moradia e a valorização do solo urbano nesta área e, por conseguinte, em diversos pontos do *Valle Central*.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa abordou o processo de urbanização levando em conta um amplo recorte histórico e enfatizou a utilização do referencial teórico marxista para analisar as principais dinâmicas e processos que, tendo como foco a progressão de eventos históricos desde o período pré-colonial, orientaram a expansão urbana no *Valle Central* da Costa Rica desde a formação da metrópole à verticalização.

Esta pesquisa retomou a grande contribuição do marxismo na historiografia da Costa Rica para aportar novas problemáticas e pontos de análise nos estudos dos recentes processos de produção do espaço urbano no contexto das pesquisas de geografia urbana na Costa Rica. Estes estudos abarcam a época colonial costarricense (especificamente sobre o século XVIII) e enfatizam os dados do período posterior a 1821, destacando o tema do capitalismo agrário, a produção cafeeira e as lutas dos camponeses no país centro-americano. Eventualmente também abordaram a problemática do Estado e do Poder.

Levando em conta este referencial teórico, corroborou-se que o processo de metropolização e de verticalização da área de estudo é o resultado de condicionantes relacionados com o desenvolvimento da dimensão histórica, social e econômica da Costa Rica, desde sua situação como colônia espanhola até sua conformação como país independente. Seguindo essa linha de estudo, que recomenda como base a reconstrução geográfica e a análise do impulso histórico desde o período pré-colonial, foi possível explicitar detalhes da evolução da organização espacial. Por exemplo, em diversas escalas se corroborou que um fator econômico que influenciou de maneira importante no incipiente desenvolvimento de *San José* foi a produção de tabaco. Os preços se elevaram e se produziu na Costa Rica a maior quantidade de tabaco de toda a Audiência de Guatemala. Esse monopólio do cultivo do tabaco no Istmo constituiu uma fonte de ingressos para o governo colonial no século XIX e foi um fator precursor da gênese do capitalismo na região. Posteriormente, o café na Costa Rica transformou a disciplina laboral, a tecnologia, a exportação, o uso do solo, o crédito, a paisagem, o nível de vida, criou uma diferenciação social marcada, favoreceu a especulação regional e definitivamente continuou fomentando a expansão urbana de San José. De maneira paralela, as mudanças na formação social ao longo da época repercutiram na distribuição e hierarquização da propriedade fundiária, base e cenário

dos processos de urbanização e nos padrões de produção do espaço urbano, especificamente, no século XX.

A partir desse panorama, se corroborou como esses fatores influenciaram a urbanização na Costa Rica. Por exemplo, a distribuição das cidades no território e a preferência pela centralidade é um padrão que continua vigente. Desde o século XIX o auge cafeeiro se localizou no *Valle Central*, levando em conta principalmente fatores edafoclimáticos embora o acesso ao vale tenha sido difícil. Atualmente o maior desenvolvimento urbano se localiza no mesmo vale e as recentes tendências imobiliárias verticais estão ocorrendo no *casco urbano* da capital. Assim mesmo se comprovou que a localização das fazendas determinou onde se concentrariam os camponeses em busca de trabalho, definindo assim o surgimento das incipientes cidades.

Concluiu-se que o café e suas relações com os donos da terra contribuíram para privatizar o solo comunal, municipal e baldio devido aos altos custos para preparar um cafezal. O início das transformações massivas de terrenos agrícolas em usos urbanos aconteceu previamente ao processo de industrialização na década de 1950. Essa época coincidiu com uma queda nos preços internacionais do café e com a construção, por parte do Estado, de novas áreas residenciais no sul do *Valle Central*. Assim se evidenciou, ao longo dos capítulos, que a produção de espaço urbano sempre esteve relacionada com o mercado internacional. Esse processo veio a destruir a cultura comunal das aldeias e, com isso, surgiu um auge privatizador no *Valle Central*. No contexto capitalista, a propriedade privada da terra é a relação jurídico-política básica sobre a qual se sustenta o modo de produção. A apropriação privada do solo trouxe como consequência a fragmentação desse valor de uso e sua principal manifestação espacial reside na segregação social e espacial que começou a ser produzida pela diferença de preços no solo. Assim se evidenciou como a terra passou a ser objeto de transações lucrativas por força da urbanização e da valorização da infraestrutura urbana. Atualmente com a introdução da produção do espaço verticalizado, o aumento do número de proprietários é um exemplo de como as transações imobiliárias enfatizam o caráter dominante do proprietário capitalista como sendo o principal controlador do espaço social.

De forma semelhante ao que ocorreu durante o auge cafeeiro, atualmente também os donos das terras ou proprietários de espaços urbanos direcionam os novos projetos habitacionais investindo em construção de *torres* ou como especuladores de terra. Também se confirma que as transformações estruturais estimularam a concentração de atividades terciárias na cidade capital e em outras capitais de

província, orientando assim o crescimento urbano e definindo a hierarquia que atualmente observamos entre as cidades. Conforme essas transformações continuam ocorrendo ao longo dos séculos, assim orientou-se o crescimento da cidade em diversas direções e intensidades registrando a participação de diversos agentes em vários momentos históricos que atuam seguindo seus interesses econômicos e políticos.

A produção do espaço nos obriga a retomar diversos níveis da realidade e diferentes momentos da reprodução geral da sociedade em sua complexidade. Esse é o motivo pelo qual se analisou o contexto histórico geográfico no qual se desenvolveu a disposição dos assentamentos indígenas e coloniais que imprimiram as bases para a realidade urbana atual. Posteriormente, o enfoque do desenvolvimento urbano no *Valle Central* através do ponto de vista de um referencial teórico marxista que começou a ser pouco utilizado nas pesquisas de geografia urbana na Costa Rica, permitiu a abordagem do tema analisando a transição para o capitalismo e as mudanças implicadas no novo modo de produção para entender o processo da gênese das cidades que hoje conformam a rede urbana do país. Por exemplo, no contexto do processo de urbanização, se corroborou a importância da relação simbiótica entre o camponês e o proprietário da terra, que contribuiu a evitar uma massiva proletarização e conseqüentemente um grande movimento migratório. Também se verificou como a abertura da fronteira agrícola em busca de novas terras para cultivo contribuiu para direcionar o desenvolvimento urbano do *Valle Central*, contribuindo assim para entender o padrão horizontal de expansão durante o século XX. O objetivo de estudar essas variáveis em conjunto é ressaltar a essência que rege os fenômenos estudados e entender as conseqüências do contato entre espanhóis e locais na conformação dos espaços urbanos costarrriquenhos em diversas escalas espaciais, especificando o caso da cidade *San José*.

Essa contextualização histórica enfatizou a especificidade do lugar que foi de suma importância para demonstrar como a dinâmica do crescimento urbano foi reorientada respondendo e dependendo diretamente das ações e reações do mercado mundial, da produção cafeeira e de outras tentativas do setor industrial. Corroboram-se como as distribuições das incipientes cidades e os traçados dos primeiros acessos e meios de comunicação constituem um legado que continua definindo a expansão e intensidade do crescimento urbano nas diversas direções do *Valle Central*. Atualmente, as rotas de transporte para sair do *Valle Central* em direção aos litorais direcionam o desenvolvimento,

não somente de residências e segundas moradias, mas também de comércio, *shopping centers* de alto padrão e projetos mistos (incluindo residências, comércio e entretenimento em um mesmo projeto). Outro exemplo corroborado são os primeiros bairros de elite, muitas vezes associados às famílias da oligarquia cafeeira, que mantêm na atualidade sua reputação relacionada aos segmentos sociais de alto poder aquisitivo, fator que cumpre um papel importante na valorização do uso do solo em determinados setores do *Valle Central* e é utilizado para atrair investimentos associados ao auge da verticalização residencial.

Assim, comprovou-se o primeiro objetivo, que é indicar como a localização e a formação social dos habitantes no período colonial influíram no processo de consolidação da rede urbana atual. A partir do referencial teórico utilizado, demonstrou-se que a cada momento da evolução da urbanização correspondem diferentes formas de organização do espaço devido à existência de complexas relações sociais produtoras do espaço onde diversos agentes interagem, inclusive desde antes da expansão capitalista na Costa Rica. Destacamos os cacicados, *senhorios*, chácaras, o surgimento da propriedade privada, os loteamentos fechados, condomínios horizontais e atualmente os verticais.

Concluiu-se como ao longo dos momentos históricos a combinação de fatores sociais, econômicos, políticos e físicos interagiram para explicar a atual composição e funcionamento da cidade, que é o cenário de diferentes etapas de verticalização, com diferentes intensidades e usos, especificamente, desde o século XX na Costa Rica. No período Republicano se comprovou como a verticalização era associada ao poder e aos edifícios do governo, como por exemplo, o *Liceo de San José*, a *Biblioteca Nacional*, a *Caja Costarricense de Seguro Social*, o *Banco de Costa Rica*, entre outros.

Através do ponto de vista do referencial teórico marxista, se corroborou como diversos fatores – como as mudanças nos padrões de posse da terra e o surgimento do Estado – influenciaram a distribuição espacial dos diferentes segmentos sociais na direção do desenvolvimento urbano e consequentemente do traçado urbano. Ao longo da pesquisa se expõe como esses padrões vão variando e adaptam-se à realidade social, econômica e política que o país vivencia. Por exemplo, podemos destacar que a legalização do solo na primeira metade do século XVIII, a distribuição gratuita (doações) e a venda de terras a preços acessíveis foram mudanças nos padrões que propiciaram o início do processo de privatização das propriedades e a expansão da fronteira agrícola. Também cabe destacar que o crédito adquiriu

importância com as novas necessidades da burguesia agroexportadora, o que contribuiu para fomentar os projetos urbanos, principalmente desde o final do século XIX. Atualmente, o crédito continua realizando um papel fundamental na aquisição de imóveis no auge imobiliário. O longo processo de produção da moradia como mercadoria tem exigido que os diferentes bancos (privados e públicos) ampliem e ofereçam diversos produtos creditícios tanto para compradores como para investidores.

A pesquisa permitiu desvendar os diversos elementos estruturadores do espaço urbano ao longo da história no processo de urbanização costarricense. Por exemplo, os elementos religiosos (com as primeiras ermidas), os econômicos (com o café como principal produto agroexportador) e inclusive o atual auge do crescimento vertical residencial tem impactado diversas áreas do *Valle Central*. Esses empreendimentos estão atuando como estruturadores do espaço urbano porque atraem e expulsam população, comércio, investimentos públicos e privados, entre outras atividades. Assim mesmo se comprovou como o investimento em transporte para melhorar as condições precárias de trânsito fez com que o transporte definitivamente fosse um fator impulsor da economia local estruturando e direcionando o desenvolvimento comercial e residencial.

O novo referencial teórico permitiu analisar a relação entre a urbanização no modo de produção capitalista e a cidade como produto da socialização do espaço e das condições gerais de produção no caso costarricense. Esse é o motivo pelo qual se abordou o tema da produção do espaço desde o período pré-colonial no qual o espaço como produção emerge da história da relação do homem com a natureza, tema pouco explorado na geografia costarricense nos últimos estudos sobre metropolização e novas formas de moradia.

Posteriormente constatou-se como o papel do Estado e as políticas urbanas intervêm e articulam as relações econômicas propiciando mudanças na estruturação do espaço urbano nos diversos momentos do processo de urbanização, tal como aconteceu com o projeto civilizatório que se desenvolveu no contexto da economia agroexportadora como parte da intervenção da oligarquia cafeeira na cidade. O crescimento horizontal caracterizou esse momento e atualmente é um padrão que está desvendando suas consequências e se está procurando mudar com as novas políticas como o *PlanGAM 2013*.

O Estado também fortaleceu as relações comerciais entre a Costa Rica e o resto do mundo, o que repercutiu em um processo de “europeização” da cidade de *San José*. Constatou-se que esse novo

espaço produzido pelo Estado, representado pela burguesia cafeeira, foi construído em função de suas necessidades e explica os padrões observados na cidade atualmente. Diversidade de hospitais, bibliotecas, parques e escolas foram construídas respondendo à expansão urbana como parte do projeto civilizatório. Corroborou-se que as principais vias de comunicação atualmente muitas são ampliações do mesmo traçado urbano do século XX e inclusive do padrão de quadrícula do período colonial, o que explica muitas das atuais dificuldades para melhorar a mobilidade urbana e a logística do transporte público em um contexto com ruas estreitas e poucas áreas voltadas para o pedestre.

A partir do referencial teórico marxista, a pesquisa apresenta como o espaço foi produzido e dividido em formas diferentes ao longo de diversos momentos da história, com a participação dos diversos agentes e como foi vivenciado de formas distintas quando o ser humano “se tornou instrumento” no processo de reprodução do espaço, quando a moradia reduziu-se à mercadoria e a atividade humana do habitar passou a ter uma conotação utilitária na economia. A introdução da propriedade privada modificou a divisão de propriedades. A luta pela melhor localização, pelo melhor acesso e pelas terras mais férteis começou a determinar a localização dos segmentos sociais no *Valle Central*. Os de maior poder aquisitivo se localizavam próximos ao centro onde se concentravam os meios de consumo coletivo. Atualmente se conclui que este é um dos principais motivos pelos quais o auge de verticalização está encontrando facilidades na localização central em *San José*.

Demonstrou-se como no desenvolvimento urbano costarricense a apropriação passou a ser definida no mundo da mercadoria e seu uso foi redefinido pela propriedade privada. Assim, ao longo da contextualização histórica se ressalta como o espaço se reproduziu e se reproduz como mercadoria cambiável delimitando os usos e a população que teria acesso à propriedade privada do solo. No caso da intensificação da verticalização da moradia nos arredores do *casco urbano* em *San José* no século XXI, se observa como essa nova forma de propriedade privada reorienta e organiza o uso do solo urbano.

Confirma-se o segundo objetivo, que é analisar como o papel do Estado e as políticas urbanas intervêm e articulam as relações econômicas propiciando mudanças na estruturação do espaço urbano.

Corroborou-se que o processo de urbanização foi mais acentuado na segunda metade do século XX. Embora não tenha sido somente a atividade cafeeira a responsável pela urbanização do caso costarricense, o desenvolvimento do setor industrial, a expansão dos serviços, as atividades financeiras e comerciais provocaram a



transformação e absorção morfológica e funcional dos antigos centros urbanos. O processo de urbanização no *Valle Central* durante a segunda metade do século XX foi um processo complexo em que os velhos padrões de urbanização herdados do período colonial são modificados, em diferentes escalas e agregando novos agentes produtores do espaço. Por exemplo, a ampliação das funções econômicas do Estado reforçou a concentração de atividades secundárias e terciárias nos arredores da capital. Conforme as atividades terciárias ocupavam mais espaço no centro da cidade, um grande deslocamento da população em direção a localidades circundantes da capital ocorreu devido à procura de terras com custo inferior, transformando assim a periferia geográfica em um caráter residencial, com maiores possibilidades de expansão e provavelmente com mais tranquilidade, sempre mantendo a relação dependente com o centro. A projeção desse novo mercado imobiliário caminhou paralelamente às mudanças na divisão do trabalho. Essa nova dinâmica da propriedade imobiliária respondeu às novas relações de produção, aos novos mercados e assim determinou a magnitude e direção da ação expansiva territorial. Esse fator se corroborou ao longo do recorte histórico inclusive até na atualidade, com o auge de verticalização residencial.

Concluiu-se que, ao longo da urbanização da Costa Rica, se manteve no decorrer dos séculos uma alta concentração de população em uma área reduzida (*Valle Central*) e esta concentração não é recente, já que é um resultado da localização dos principais povoados coloniais dos últimos séculos. Nesse contexto, se corroborou o papel importante dos donos da terra e dos especuladores, os quais têm sido atores importantes e influem também no uso do solo urbano, decidindo quando e por quanto se vende um terreno e provavelmente o uso para o qual estaria sendo promovido. A especulação urbana nos terrenos agrícolas foi uma variável de importância já que, durante o século XX, muitos donos de fazendas cafeeiras, fundaram empresas urbanizadoras e imobiliárias que impulsionaram uma expansão urbana e se viram beneficiados com esse câmbio de renda do solo agrícola para o urbano. Os extensos espaços agrícolas que pertencem às grandes famílias cafeeiras agiram como reservas de terras. Assim se concluiu como essas famílias têm grande participação na atividade imobiliária e atualmente muitas residências de luxo estão sendo substituídas por empreendimentos voltados para os segmentos de maior poder aquisitivo. Dessa maneira, se corrobora o papel importante dos donos das terras no processo de produção do espaço.

Destacaram-se as contradições fortes de caráter econômico-social que surgem do efeito que a propriedade privada exerce sobre o uso do solo e de como as políticas do Estado reproduziam as condições da formação social capitalista sem questionar os interesses particulares e sem apresentar alternativas viáveis para o fenômeno estrutural. Nesse contexto, se apresentaram as lacunas do Estado e seu papel contraditório. A cidade apresenta uma integração de maneira contraditória já que o espaço revela, no seu processo de reprodução, interesses divergentes entre as classes em um cenário onde o Estado orienta, define e planifica o espaço. Somado a isto, o Estado apresentou desde inícios do século XX tentativas e dificuldades para definir e gerenciar uma possível área metropolitana. Por exemplo, desde os incipientes estudos de Anatole Solow em 1956, constata-se como o papel do Estado e como as políticas urbanas propuseram, desde o início, diversos termos e tentativas para definir, delimitar e gerenciar o crescimento urbano no *Valle Central*. Por exemplo, corroborou-se a problemática da delimitação de uma suposta *área metropolitana* chamada *Distrito Metropolitano*, *Aglomeración Metropolitana*, *Nueva Área Metropolitana*, *Gran Área Metropolitana*, *Sistema Urbano Metropolitano*, entre outros nomes, delimitações e instituições a cargo. Observou-se que essa classificação foi realizada como um instrumento administrativo sem levar em conta os fatores empíricos quantitativos e qualitativos para identificá-la. Assim se permite entender como a dificuldade para propor um quadro legal atualizado e eficiente é uma problemática herdada do século XX e que *San José* sempre se caracterizou por um crescimento disperso, seguindo uma lógica capitalista. Constataram-se as diversas instituições como o *Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humano* e o *Instituto Nacional de Vivenda y Urbanismo* e suas tentativas para definir uma *área metropolitana* e um processo de *metropolização*, no entanto as definições não abrangiam as características próprias e prioritárias para ser enquadrada nessa categoria. Esse foi um fator importante que dificultou o planejamento de uma área cujo significado não estava claro e muito menos sua delimitação. Embora o centro do país começasse a evidenciar uma macrocefalia evidente ao longo do século XX, ainda não está claro identificar uma região metropolitana propriamente consolidada e delimitada. Podemos destacar um processo de metropolização que se está conformando e está em uma forma embrionária em um âmbito regional.

Nesse contexto, as lacunas no papel do Estado e da legislação nacional influenciaram a estruturação do espaço urbano fomentando

padrões como, por exemplo, o crescimento horizontal próprio da cidade dispersa. Contextualiza-se o auge da verticalização residencial como uma possibilidade para reorientar a cidade em direção a um novo tipo de cidade mais compacta, já que o centro de *San José* apresenta uma alta densidade de construções e os terrenos livres para novos empreendimentos são quase nulos. Nesse contexto, a verticalização se apresenta como um novo estilo de moradia que se localiza no centro e forma parte dos novos projetos da prefeitura para repovoar a área. Realizar esses projetos seria quase impossível seguindo um padrão horizontal, motivo pelo qual a verticalização, neste caso, se baseia no uso misto do solo urbano combinando comércio, trabalho e residências, maximizando assim o espaço construído. Dessa forma, a verticalização é proposta como uma alternativa para atingir os objetivos e direcionar a expansão urbana de *San José* seguindo um padrão mais eficiente e compacto, concentrando a população em áreas que já têm facilidades e meios de consumo coletivo ao alcance.

Essa discussão sobre a eficácia da planificação urbana na Costa Rica permite entender o contexto das novas dinâmicas urbanas que ocorrem na *GAM* atualmente. Nesse momento do processo de urbanização, a produção do espaço vertical, especificamente residencial, é um fator que está causando rápidas mudanças na estrutura interna da cidade, na legislação urbana, na incorporação imobiliária e nas práticas sociais. Por exemplo, o auge da verticalização residencial está ocorrendo em um contexto em que o país contava com um quadro legal pouco eficiente. Em janeiro de 2014, se apresenta o *PLANGAM 2013* que, entre outros objetivos, impulsiona a ideia da verticalização residencial em *San José* para direcionar um padrão de cidade mais densa e integrada. Esse plano atualiza o antigo que datava dos inícios da década de 1980 e evidentemente complicava mais ainda as tentativas para ordenar o território. Com a urgência de compactar a cidade, maximizar o uso do solo urbano e recuperar áreas subutilizadas, encaixam as propostas para verticalizar rapidamente os bairros nos arredores do *casco urbano*. No entanto como se corroborou ao longo da pesquisa, o legado cultural é um importante fator na hora de aceitar novos padrões de moradia ou produção de espaço. Por exemplo, o costarrriquenho se caracterizou, desde o período colonial, por um forte arraigo à terra ou à sua chácara, o que fomenta uma certa dificuldade e rejeição para aceitar as novas formas de moradia verticalizada em uma cidade compacta. A alta sismicidade também contribui como fator decisivo na eleição de morar no novo conceito residencial.

Comprova-se o terceiro objetivo, que é expor o processo de construção vertical em *San José* e apresentar as recentes tendências de urbanização prévias à verticalização residencial. A pesquisa mostra a evolução do processo de verticalização e como este representa uma revolução na forma de construir e morar, acumular e reproduzir capital nas classes médias ou altas principalmente.

Corroborar-se como a moradia verticalizada se encerra em um plano único e as únicas relações que se estabelecem com o meio externo são através das janelas. Não existe mais, como na habitação indígena, um significado da casa profundamente enraizado na natureza que está ao redor. Ao longo da pesquisa corrobora-se como o contato com o mundo exterior, a chácara, era uma característica essencial do costarriquenho que sobreviveu a uma transição para o capitalismo e conseguiu manter a relação simbiótica entre seu modo de produção e o capitalista. Eis a importância da relação entre a natureza, o jardim e o espaço aberto e a cultura costarriquenha de moradia. A propriedade verticalizada vem a mudar esses padrões que existiram durante séculos.

A produção do espaço é um processo inscrito no espaço que está constantemente sendo transformado no tempo e mudando seus usos. Inicialmente se corroborou como a verticalização estava associada ao poder do Estado e atualmente está sendo incorporada como alternativa residencial. Dessa maneira, considera-se que o espaço é regulado pelas instituições, pelas leis, por uma cultura e história que projetam na morfologia urbana uma hierarquia social, acessos diferenciados que tendem a fragmentar o espaço e o tempo levando a uma segregação socioespacial. Isto se constata com o exemplo analisado nas áreas circundantes ao *Parque Metropolitano La Sabana* as quais têm se caracterizado por serem bairros ocupados pelos segmentos de médio e alto poder aquisitivo e que atualmente são o cenário do auge da verticalização residencial com altos preços por metro quadrado.

Essas áreas circundantes ao centro estão começando a representar um espaço social dominado pelas elites e morar no centro simboliza a inserção do indivíduo e sua família dentro das classes altas da sociedade, tentando deixar de lado a visão de centro urbano associado a um lugar decadente e perigoso. Aqui entra outro ator importante que é a publicidade. Os trabalhos de campo e a revisão dos diferentes anúncios publicitários permitiram observar como a mídia enfatiza as assimetrias entre os grupos sociais e o acesso destes aos recursos e serviços urbanos característicos da cidade capitalista. Concluiu-se a importância dos símbolos e a terminologia usada na propaganda imobiliária como um aspecto subjetivo da produção da verticalização e em um contexto

no qual o mercado empresarial de produção de moradias cria “um objeto de desejo” relativo à localização e identificado com a representação simbólica desse desejo. Através da mídia se observou como a moradia verticalizada vem apresentar novas lutas simbólicas em torno do espaço urbano costarriquenho, já que a forma urbana vertical não é somente um aspecto material, mas ela se compõe de significados atribuídos. Comprovou-se como o passado é incorporado ao presente por meio de símbolos alusivos ao período colonial, à produção cafeeira e à oligarquia cafeeira. Também se concluiu a importância do alcance da imprensa na construção de representações sociais de formas verticais. A mídia tem a capacidade de criar e modificar significados hegemônicos para esses prédios verticais. Assim, as redes entre os agentes produtores do espaço urbano não devem ser vistas somente como fluxos de negócios que respondem a uma dinâmica capitalista, mas entendidas como diversos fios que tecem um todo socioespacial com diversos códigos de conduta, símbolos e significados determinados culturalmente e que estão em constante reconstrução.

A análise da mídia e o trabalho empírico permitiu comprovar como o processo de verticalização, associado ao de poder e desenvolvimento econômico, social e político, representa um modelo a seguir que pode propiciar o desenvolvimento de *San José* já que a imagem do edifício é atrelada ao progresso, ao desenvolvimento e se cria uma justificativa interna que leva as pessoas a pensarem que para desenvolver a cidade é preciso verticalizá-la. Por exemplo, a tradicional família *Rohrmoser* – caracterizada por morar e ser proprietária dessas terras próximas ao *casco urbano central* – criou toda uma série de significados relacionados a esses bairros e atualmente esses símbolos de *status* são ferramentas de *marketing* para a produção do espaço urbano vertical. Redefine-se a identidade da elite local e dos segmentos que aspiram a um *status* elevado tomando a responsabilidade da promoção do desenvolvimento da cidade como forma de dar continuidade ao trabalho realizado pela burguesia em *San José* do século XX no processo das reformas liberais.

A pesquisa permitiu observar a produção do espaço através do ponto de vista de sua orientação pelas necessidades econômicas e políticas. As contínuas e atuais tentativas por parte das diferentes entidades governamentais para definir um processo de metropolização e delimitar uma região metropolitana, a falta de coordenação interinstitucional e as lacunas no quadro legal costarriquenho são alguns exemplos para apresentar como a produção do espaço está condicionada

e direcionada segundo as necessidades impostas pela mediação do poder local. Observou-se como o Estado costarriquenho tem sido instrumento político intencional, organizado e manipulado para garantir a reprodução das relações no espaço.

O referencial teórico utilizado permitiu considerar o processo de urbanização na Costa Rica analisando a produção do espaço enquanto *condição*, *meio* e *produto* da reprodução da vida social. Assim se permite entender os diferentes momentos do processo, as diversas morfologias e usos associados para enquadrar o recente auge da verticalização. Analisou-se a verticalização desde o ponto de vista de produção do espaço como *condição* já que o espaço é infraestrutura, mercado de trabalho e matéria-prima que aparecem como capital fixo na circulação do capital e muitas vezes se observou que o espaço construído é inclusive um obstáculo já que a terra está apropriada individualmente. Considerou-se como *meio* já que articula a produção-distribuição-circulação-troca-consumo através de uma classe dominante em determinada época histórica. Isso se constatou desde o período Republicano quando as classes de maior poder aquisitivo comandaram o projeto civilizatório em *San José*. Também se analisou a produção de espaço vertical como *produto* já que a cidade se realiza como condição geral da produção e assim se corroborou o motivo pelo qual o *produto* tem um período de rotação excessivamente prolongado. Isso explicou porque o preço é excessivamente elevado e, por conseguinte, o *produto* tem um reduzido número de demandantes. Através desse ponto de vista, se entendeu a produção do espaço, as dinâmicas e as relações entre os agentes, a valorização dos diferentes espaços urbanos e o papel da verticalização como produção de espaço urbano nesse momento da urbanização na Costa Rica.

Observou-se como a reprodução do espaço urbano não cumpre somente um papel de ampliação do espaço habitável, mas também permite entender a terra urbana como mercadoria e seu papel no processo de acumulação. Também ao abordar o tema sobre os terrenos e os empreendimentos como produtos ou mercadorias, foi possível entender sua forma particular de inserção do terreno na dinâmica espacial de todos os outros valores de uso na cidade.

Mostrando, com exemplos, a verticalização residencial nas áreas próximas ao *Parque Metropolitano La Sabana*, se cumpriu o último objetivo, que buscava identificar como os prédios nos arredores do *Parque Metropolitano La Sabana* influenciaram a nova produção de moradia e a valorização do solo urbano. Apresentaram-se as recentes tendências de valorização do solo, as novas morfologias urbanas

horizontais e verticais e as novas necessidades em um contexto de mudanças que direcionam a cidade a ser mais densa e mais compacta. Especificamente, observou-se como o intenso processo de verticalização, verificado nos últimos anos, nos leva a questionar as novas dinâmicas da atuação do mercado, os novos desafios no planejamento urbano e a ressignificação do conceito de morar.

A verticalização como processo tem implicações na organização do território e na qualidade de vida urbana, e, por conseguinte, é um processo de natureza política que implica o relacionamento entre os diferentes agentes, embora seja de forma contraditória. Mostraram-se os diversos agentes produtores do espaço urbano que intervêm com diferentes intensidades em diversos momentos do processo de metropolização e de intensificação da verticalização. Estes interagem, participam e investem na formação e crescimento do espaço urbano. Adaptam seus papéis e surgem novas formas de financiamento que interagem na criação de um novo conceito de moradia vertical.

Corroborou-se como os diversos fatores que influem no mercado imobiliário mantêm características ao longo do processo de urbanização e também apresentam novos padrões. A Costa Rica apresentava desvantagens econômicas e locacionais no período colonial, mas que agora resultam em fatores positivos que posicionam o país como um destino atraente para o turismo, para realizar investimentos imobiliários e inclusive para morar. Essa mudança se deve à configuração de fatores que, no contexto do passado, eram interpretados como fatores negativos, mas que atualmente são utilizados a favor e inclusive vendidos como mercadorias no *marketing imobiliário*. Por exemplo, no século XXI continuamos sendo testemunhas de como o território, natureza e paisagem são vendidas para impulsionar os negócios e, atualmente, o mercado imobiliário.

Apreciam-se como os diversos produtos creditícios são diversificados ao longo do processo de urbanização. Como se mencionou, corroborou-se a importância do crédito desde o desenvolvimento do processo de urbanização no *Valle Central* quando surgiu a monetização como um dos legados mais importantes da época do tabaco já que permitiu o financiamento da colheita, contratação de transporte e salários. Posteriormente, com a introdução do café como agronegócio no mercado capitalista, surgiu o crédito para a compra de fazendas, financiamento de colheitas e processamento do grão, o crédito continuou sendo de valiosa importância para projetos em que o valor da mercadoria é elevado ou precisa de um processo de produção

prolongado, por exemplo. Atualmente, se observa a importância do crédito no mercado imobiliário ao comprovar uma diversificação dos produtos de crédito para moradias que está incluindo mais segmentos sociais e ampliando suas formas de pagamento. Concluiu-se que a maioria dos produtos oferecidos pelos bancos estava voltada para os baixos segmentos e, nos últimos anos, se expandiram para abranger o segmento médio que está tentando entrar no padrão da moradia vertical. Em geral, se observou como a participação dos bancos locais tem sido fundamental no crescimento da oferta imobiliária na GAM desde 2003, já que constantes inovações nos programas de crédito hipotecário têm facilitado o mercado imobiliário. Entre os novos produtos postos em prática está o *leasing* imobiliário que começa a surgir na Costa Rica como outra opção, marcando um momento histórico na indústria imobiliária do país, especificamente nos empreendimentos verticais.

Nessa discussão sobre o crédito se corroborou que a construção civil requer um tempo de produção e rotação excessivamente prolongado (desde que se inicia o processo até a obtenção do produto terminado), o que se traduz em um obstáculo para os compradores e investidores e o financiamento vai cumprir um papel importante para enfrentar os obstáculos dos preços elevados e longos períodos de produção. Essa característica da duração do período de produção implica que os incorporadores precisam obter financiamento para assumir os gastos do processo de produção até que a mercadoria habitação garanta um retorno. Também se verificou que certos incorporadores têm uma alta porcentagem de investimento e a porcentagem restante provém de crédito de bancos públicos ou privados. Em outros casos, as empresas trabalham com capital próprio ou optam por financiar os projetos com o capital obtido da venda da mercadoria habitação ainda na etapa de projeto.

Entre os fatores que limitam o desenvolvimento imobiliário local, se concluiu que o excesso de burocracia incrementa os custos para os projetos em até dois anos. Os débeis e insuficientes instrumentos de planificação, incluindo a não existência de planos reguladores em uma grande quantidade de prefeituras, podem ser considerados vantajosos e desvantajosos também. Além disso, destacou-se que o período de rotação que é excessivamente prolongado, se traduz em uma falta de incentivos porque o capital produtivo se imobiliza em tarefas não produtivas, o qual ameaça a continuidade da produção e exige uma acumulação prévia de capital mais elevada que em outros processos de produção. Outra limitante é o espaço construído com um preço muito elevado e um reduzido número de demandantes que podem ter acesso.



Também outro obstáculo é o acesso à terra, já que o setor de produção de moradia somente poderá se constituir se houver uma disponibilidade permanente de terrenos disponíveis, o que é condição fundamental para a existência do processo contínuo de valorização do capital investido na produção de moradias. A disponibilidade de terrenos grandes e a média salarial da população também determinam a geografia da verticalização em *San José*. Constroem-se edifícios porque a divisão do espaço, não mais podendo conquistar terrenos livres (que estão muito afastados), é obrigada a reconstruir zonas para atrair a população ou então para adensar a existente. Enfrentando estas limitantes, o capital se encontra na construção de um mercado estreito com um preço muito elevado, no entanto a produção em altura permite multiplicar a quantidade de espaço construído, o que aumenta o lucro também. Nesse caso, se explica um dos motivos dos altos preços das *torres* residenciais nos arredores do *casco urbano*. O preço da venda tem que ser suficientemente elevado para compensar os custos proporcionalmente maiores com as construções em altura, o que aumenta os preços do solo urbano nos arredores.

Com as constantes mudanças na cidade, concordamos que o modo de produção capitalista é obrigado a *revolucionar* incessantemente seus meios de produção. Atualmente, o auge do processo de verticalização residencial vem a renovar a produção de moradia como mercadoria. Não é somente uma nova forma de morar, mas é uma nova relação entre os moradores e a cidade que está sendo associada ao luxo.

Corroboraram-se diversas variáveis que têm contribuído para manter o padrão de altos preços nas áreas circundantes ao *casco central*. Para entender a dinâmica dos preços das moradias verticais, cabe destacar que a verticalização residencial é um fenômeno que se insere em uma rede complexa na qual se articulam diversos agentes, relações de domínio de classe e o Estado tendo como base o sistema capitalista em que a moradia é entendida como mercadoria que está sujeita à lógica do setor imobiliário que regula as leis do mercado. Por exemplo, procura-se para os altos segmentos um lugar onde se possa adensar e obter bom lucro. Esse é o caso da verticalização nos bairros de classe média e alta no entorno do *Parque Metropolitano La Sabana* onde se compra uma renda fundiária vinculada a uma baixa densidade e produz-se uma maior densidade.

Concluiu-se que a localização exerce uma grande influência na determinação dos preços da moradia. A cidade apresenta áreas com

valores diversificados, tanto simbólicos quanto financeiros, influenciando a apropriação diferenciada do solo e a divisão econômica e social do espaço. Isso significa que a utilidade dessa mercadoria não é apenas definida pelas suas características internas e acabamentos enquanto construção. O valor de uso também é dado pela sua articulação espacial com os outros objetos imobiliários. Existem diferenças entre as condições físicas e locacionais dos terrenos e nos diferenciais de investimentos sobre eles.

Comprovou-se como também influem as diferenças de preços e lucros através do ponto de vista dos diferentes tipos de renda. Essa diferença entre lucros pode ser entendida, devido ao uso da terra, de modo diferenciado. Também existe a remuneração paga pela existência da propriedade privada mesmo que sua localização não seja privilegiada. O acesso aos serviços urbanos, aos meios de consumo coletivo e a alta acessibilidade do *Parque Metropolitano La Sabana* tendem a privilegiar essa área e aumentar os preços por metro quadrado favorecendo o acesso das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um valor mais alto pelo direito de morar. Nesse caso, se fomenta um deslocamento dos povoadores originais favorecendo os segmentos altos que passam a ter um papel “exclusivo”. Pode-se concluir que, nos últimos anos, esse *status* social da vizinhança do *Parque Metropolitano La Sabana* acrescentou-se devido à presença dos empreendimentos verticais residenciais nessa área e está enfatizando seu símbolo de poder desejado por muitos e criticado por outros.

Ao longo da pesquisa se corrobora o objetivo principal de analisar as principais dinâmicas e processos que, tendo como foco a progressão de eventos históricos desde o período pré-colonial, orientaram a expansão urbana no *Valle Central* da Costa Rica desde a formação da metrópole até a verticalização. Confirma-se que o urbano não é somente um produto de um processo de produção num determinado momento histórico, mas também se refere à determinação social, política, ideológica, jurídica que se articulam na totalidade da formação socioespacial ao longo dos diferentes momentos históricos e que, atualmente, a intensificação da verticalização, que em um momento foi caracterizada como intermitente, agora vem a imprimir novas relações e morfologias urbanas na realidade costarricense. Concluiu-se como, principalmente a produção do tabaco, a produção cafeeira, as mudanças no uso do solo, a diferenciação social marcada, a especulação fundiária, a preferência pela centralidade do país, a localização das fazendas, o auge privatizador e a transição da terra como objeto de

transações lucrativas foram os principais processos e dinâmicas que orientaram a expansão urbana no *Valle Central* da Costa Rica.

O auge da produção da verticalização residencial, devido a sua característica de ser um processo recente, carece de estudos nas áreas de pesquisa da geografia costarriquenha desde a perspectiva do referencial teórico marxista. O estudo da verticalização através do ponto de vista da geografia permitirá enriquecer os estudos futuros sobre a rede urbana e seus elementos os quais dão conta da localização absoluta e relativa das cidades, da forma espacial das cidades e da rede, da paisagem urbana, das funções urbanas, dos agentes sociais e das relações entre eles em um contexto em que as modificações no espaço urbano ocorrem cada vez mais rápidas e profundas, gerando novas configurações espaciais, novos ritmos de vida, novas concepções de moradia e novas relações entre o ser humano e o espaço.

Pretende-se que com o panorama apresentado nesta pesquisa se fomentem investigações mais profundas em temas específicos relacionados à verticalização como, por exemplo, os impactos físicos na cidade como a pouca circulação de ar, ilhas de calor, crescimento do número e circulação de veículos, a mobilidade e acessibilidade, degradação ambiental e inclusive sobrecarga na infraestrutura básica de serviços públicos urbanos e regionais, entre outros.

## REFERÊNCIAS

ABARCA, Róger; et al. *San José Ensanches 1900-1941 un análisis evolutivo de la ciudad*. 1990. Seminario de Graduación en Historia Urbana - Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes. 1990.

ACUÑA, Carolina. Calientan ventas de torres: Conozca lo que debe saber antes de comprar. *La República*, San José, p. 23, 15 abr. 2013.

ARAYA, José. Calidad del entorno sonoro para los habitantes de la GAM y otras comunidades. Decimotavo Informe Estado de la Nación. Programa Estado de la Nación. San José, 2012. Disponível em: <[http://workspace.unpan.org/sites/Internet/Documents/calidad\\_entorno.pdf](http://workspace.unpan.org/sites/Internet/Documents/calidad_entorno.pdf)>. Acesso em: 21 abr. 2014.

ARAYA, María del Carmen. *San José: De "París en miniatura" al malestar en la ciudad*. San José: EUNED, 2010.

ARCHIVO NACIONAL. Documento: Declárase a San José capital de la provincia de Costa Rica. Mayo 2 de 1823. *Revista de Costa Rica, Ministerio de Cultura Juventud y Deportes*, San José, n. 3. p. 73-74. 1971.

ARCHIVO NACIONAL. La Independencia. *Revista de los Archivos Nacionales*. San José, vol. 5, n. 9/10. 1941.

ARCHIVO NACIONAL. La Independencia. *Revista de los Archivos Nacionales*. San José, vol. 6, n. 11/12. 1941.

ARRIETA, Omar. Desarrollo capitalista y estructuración del espacio agrícola en Costa Rica. *Revista Geográfica de América Central*, n. 19-20, p. 71-88, segundo semestre de 1983, primer semestre de 1984.

BAIRES, Yolanda. Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica (1800-1850). 1975. 97f. Dissertação (Licenciatura em sociologia) – Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 1975.

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA. Bancos Estatales. Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para Construcción. Disponível em:

<<http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%20493>>. Acceso em: 14 set. 2013a.

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA. *Bancos Estatales. Tasas de interés para préstamos en moneda nacional para Vivienda*. Disponible em:

<<http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%20495>>. Acceso em: 14 set. 2013b.

BANCO CENTRAL DE COSTA RICA. Inversión directa en la economía declarante (por sector) (Millones de dólares). Disponible em <<http://indicadoreseconomicos.bccr.fi.cr/indicadoreseconomicos/Cuadros/frmVerCatCuadro.aspx?idioma=1&CodCuadro=%202184>>. Acceso em: 14 set. 2013c.

BARRANTES, Alberto. Vecinos alistan maletas por llegada de edificios. *La Nación*, San José, 9 de dez. 2013. Disponible em: <[http://www.nacion.com/nacional/comunidades/Vecinos-alistan-maletas-llegada-edificios\\_0\\_1310269075.html](http://www.nacion.com/nacional/comunidades/Vecinos-alistan-maletas-llegada-edificios_0_1310269075.html)>. Acceso em: 22 set. 2013.

BRENES, Eduardo; RODRÍGUEZ, Francisco. Propuesta de desarrollo urbano costarricense. Antecedentes, alternativas y desafíos. *Revista Geográfica de América Central*, n. 41, p. 77-119, I y II semestre de 2008.

BRENNER, Robert. Estructura de clases agraria y desarrollo económico en la Europa preindustrial. In: Ashton, T. H. y Philipin, C. H. E. (Eds.), trad. Castellana I. Moll y P. Iradiel. *El debate Brenner: Estructura de clases agraria y desarrollo económico en la Europa preindustrial*. Barcelona: Editorial Crítica, 1988. p. 21-81.

BRUGMAN, Bárbara; TERÁN, Elena. La Evolución reciente del crecimiento urbano de Costa Rica como factor de desarrollo nacional. *Revista Geográfica de América Central*, vol. 1, n. 2, 1975. p.13-27.

BUSTAMANTE, Tirza. *La ciudad de San José: (Ensayo histórico)*. San José: Municipalidad de *San José*. 1996.

BYRAM, Lemuel. Tendências recentes do desenvolvimento do mercado imobiliário costarricense: Entrevista. [Outubro 2013]. San José. Entrevista concedida a Sabine Schnell Acosta.

BYRAM, Lemuel. O mercado imobiliário costarricense: Entrevista. [Janeiro 2014]. San José. Entrevista concedida a Sabine Schnell Acosta.

CARDOSO, Ciro. Flamarion. Santana. Sobre os modos de produção coloniais da América. In: *América Colonial*. T. Santiago (Org.), 2. Ed. São Paulo: Ícon, 1988. p. 61-84.

CARDOSO, Ciro. Flamarion. Santana. Historia económica del café en Centroamérica, siglo XIX: estudio comparativo. *Estudios Sociales Centroamericanos*, San José-CSUCA, n. 10, p. 9-55, ano. IV, jan.-abr. 1975.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A condição espacial*. São Paulo: Contexto, 2011.

CARVAJAL, Guillermo. El crecimiento urbano-metropolitano y los conflictos por la apropiación del suelo en la periferia urbana del área metropolitana San José, 1970-1986. *Revista Abra*, San José, n. 7-8, p. 205-244, 1987.

CARVAJAL, Guillermo; VARGAS, Jorge Culler. Tendencias del crecimiento urbano y demográfico en el AMSJ. Avance Proyecto: Proceso de Estructuración Urbana en Centro América. Caso Costa Rica. CSU·CA·PISPAL. Fev. 1983.

CARVAJAL, Guillermo; VARGAS, Jorge Culler. El surgimiento de un espacio urbano-metropolitano en el Valle Central de Costa Rica: 1950-1980. Anuario de Estudios Centroamericanos, Universidad de Costa Rica, San José, 13 (1), p. 71- 94, 1987.

CASTELLS, Manuel. *Movimientos Sociales Urbanos*. México: Siglo XXI, 1980.

CHAVERRI, Mario Luis. *Proceso de Metropolización: Caso San José – Costa Rica*. Instituto Panamericano de Geografía e Historia. Seccional Nacional de Costa Rica: Universidad Nacional de Costa Rica, 1994.

CFIA, COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS. *Comunicado de Prensa: Sector construcción registra decrecimiento del 12% en el primer semestre*. Disponível em: <<http://www.cfia.or.cr/noticias.htm>>. Acesso em 18 set. 2013.

CFIA, COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS. *Comentarios al Código Sísmico*. Comisión Permanente de Estudio y Revisión del Código Sísmico de Costa Rica. Cartago: Editorial Tecnológica de Costa Rica, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Estudos sobre a rede urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafio*. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. (Orgs.) *A cidade contemporânea, Segregação espacial*. São Paulo: Contexto, 2013.

DOBB, Maurice. Crescimento do proletariado. In: *A evolução do capitalismo*, 7 ed., trad. M. do R. Braga, Rio de Janeiro: Guanabara, 1987. p. 224-255.

DUO LUXURY CONDOS. Disponível em: <<http://www.duoluxurycondos.com/>>. Acesso em: 21 set. 2013.

EDMUR, Proceso de metropolización y el régimen municipal, problemas político – administrativo e institucionales. In: MORALES, M. (Org.). *Proceso de Metropolización en Costa Rica y América Latina*. San José: Instituto Geográfico Nacional, MOPT, 1978. p.115-141.

FERNÁNDEZ, Andrés. El espléndido legado de Chapuí. *La Nación*. San José, 22 de agosto 2010. Disponível em: <<http://www.nacion.com/2010-08-22/Ancora/NotasDestacadas/Ancora2489690.aspx>> Acesso em: 15 mai. 2013.

FONSECA, Elizabeth. *Costa Rica Colonial: la tierra y el hombre*. San José: Educa, 1997.

FONSECA, Elizabeth; GARNIER, José Enrique. *Historia de la arquitectura en Costa Rica*. San José: Fundación Museos del Banco Central de Costa Rica, 1998.

GOMEZ, Manuel; ZAMORA, Fernando. *Costa Rica en fotografías antiguas, Recopilación Libros I y II*. San José: Jadine, 2008.

GONZÁLEZ, Cleto. San José y sus comienzos. *Revista de Costa Rica, Ministerio de Cultura Juventud y Deportes*, San José, n. 3. p. 111-137, 1973.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1997.

GRUPO LA NACIÓN. *Revista Expo Casa 2012. Feria inmobiliaria*. Do 27 de junho ao 1 de julho 2012.

GRUPO LA NACIÓN. *Revista Expo Casa 2013. Feria inmobiliaria*. Do 21 de agosto ao 25 de agosto 2013.

GUTIÉRREZ, Rodolfo. *Propuesta para vivienda de densidad mediana en San José Centro: "Rehabilitación Vertical"*. 191f. Dissertação (Licenciatura em arquitetura). Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 2002.

GUTIÉRREZ, Tatiana. Opciones de vivienda para clase media inician en \$100.000: Desarrolladores promocionan proyectos en ExpoCasa 2013. *La Nación*, San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/Bancos-apuesta-creditos-vivienda-colones\\_0\\_1361063918.html](http://www.nacion.com/economia/Bancos-apuesta-creditos-vivienda-colones_0_1361063918.html)>. Acesso em: 14 set. 2013.

HALL, Carolyn. *El café y el desarrollo histórico-geográfico de Costa Rica*. 2 ed. San José, Editorial Costa Rica, 1976.

HALL, Carolyn. *La jerarquía urbana de Costa Rica: una consideración de la aplicación de modelos geográficos*. *Revista Geográfica de América Central*, vol. 1, n. 1, 1974.



HALL, Carolyn; PÉREZ, Hector. *Historical Atlas of Central America*. University of Oklahoma Press, 2003.

HARVEY, David. *O Enigma do Capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2012.

HERNÁNDEZ, Marco. El centro renace. *La Nación*, San José. Disponível em: <[http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la\\_nacion-19abril2013/2013041901/#22](http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la_nacion-19abril2013/2013041901/#22)>. Acesso em: 16 set. 2013.

HIRSCH, Joachim. *Elemento para una teoría materialista del estado*. Lugar de publicação não identificado, 1979.

INBIO. Unidad de consultorías y capacitación. 2008. Estudio técnico de rearboreización Parque Metropolitano La Sabana. Disponível em: <<http://www.unanuevasabana.com/files/estudio-tecnico-rearboreizacion.pdf>>. Acesso em: 29 mar. 2014.

INEC. *Costa Rica: Población total por sexo, según años calendario. 2011-2050*. Disponible em: <<http://www.inec.go.cr/Web/Home/GeneradorPagina.aspx>>. Acceso em: agosto 2013.

INEC. BOLETIN ANUAL, ESTADÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN, 2012.

Instituto del Café de Costa Rica. *Historia del café en Costa Rica*. Disponível em: <[http://www.icafe.go.cr/nuestro\\_cafe/historia.html](http://www.icafe.go.cr/nuestro_cafe/historia.html)> Acessado em: junho 2013.

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO. Propuesta Reglamento POTGAM 2011-2030. Agosto 2012. Disponível em: <[http://www.mivah.go.cr/Documentos/potgam/PROPUESTA\\_REGLA\\_MENTO\\_POTGAM\\_24\\_agosto\\_2012.pdf](http://www.mivah.go.cr/Documentos/potgam/PROPUESTA_REGLA_MENTO_POTGAM_24_agosto_2012.pdf)>. Acesso: 8 Maio 2013.

ITCR: Investigación del Intituto Tecnológico de Costa Rica. Atlas de Costa Rica. 2008.

JARAMILLO, Samuel. Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. *Revista Desarrollo y Sociedad*, 1984. Disponível em:

<<http://econpapers.repec.org/article/col000090/007859.htm>>. Acesso em: 11 maio 2013.

JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. (2ed). Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009.

JIMÉNEZ, Enrique. *Proceso de Urbanización y Transacciones Inmobiliarias em el Cantón Central de San José 1950-1974* 186f. Dissertação (Licenciatura em historia). Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 1980.

LACLAU, Ernesto. Feudalismo e capitalismo na América Latina. *América Colonial*. T. Santiago (org.), 2. Ed. São Paulo: Ícon, 1988. p. 37-60.

LEAL, Jorge. Tendências recentes do desenvolvimento do mercado imobiliário costarriquenho e as incorporadoras: Entrevista. [Janeiro 2013]. Entrevista concedida a Sabrina Schnell Acosta.

LEFEBVRE, Henri. *The production of space*. Cambridge, Blackwell. 1995.

LEFEBVRE, Henri. *A Revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. 4. Ed. São Paulo, Centauro Editora. 2006.

LEITÓN, Patricia. Tasas para vivienda se estacionan em 10%: Em colones para bancos estatales. *La Nación*, San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/Tasas-vivienda-estacionan\\_0\\_1356664333.html](http://www.nacion.com/economia/Tasas-vivienda-estacionan_0_1356664333.html)>. Acesso em: 14 set. 2013.

LENCIONI, Sandra. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, Catia Antonia et al. (Orgs.). *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A: FAPERJ, 2006.

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LUKÁCS, György. O marxismo ortodoxo. In: *Georg Lukács: Sociologia*. São Paulo: Ática, 1981.

LUNGO, Fernando. Los elementos determinantes en la estructuración de las capitales centroamericanas. In: FERNÁNDEZ, Rodrigo; LUNGO, Mario. (Comps.), *La Estructuración de las Ciudades Capitales Centroamericanas*. San José: EDUCA, 1988. p. 85-103.

MAMIGONIAN, Armen. *Notas sobre o processo da industrialização no Brasil*". In: *Boletim do Depto de Geografia*. FFCL Presidente Prudente. São Paulo: 1969.

MARICATO, Erminia. (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2.ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

MARX. Karl. *O Capital*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

MARX. Karl. *Formações econômicas pré-capitalistas*. 7. ed. São Paulo: Paz e terra, 2011.

MARX. Karl. Introdução. I. Produção, consumo, distribuição, troca (circulação). In: *Grundrisse: Manuscritos econômicos de 1857-1858-esboço da crítica da economia política*. São Paulo: Boitempo; Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 2011. p. 39-64.

MARX. Karl. Os custos de circulação. In: KARL, Marx. *O Capital: Processo de circulação do capital (Livro 2, Vol. III)*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2011, p. 145-167.

MARX. Karl. O método da economia política. In: *Contribuição à crítica da economia política (2 ed)*. Trad. M. H. Alves. São Paulo: Martins Fontes, 1983. p. 218-219.

MELÉNDEZ, Carlos. *Historia de Costa Rica (2 ed)*. Costa Rica: Editorial Universidad Estatal a Distancia, 2003.

MELÉNDEZ, Carlos. *Costa Rica: Tierra y poblamiento en la colonia*. Costa Rica: Editorial Universidad Estatal a Distancia, 1977.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Dinâmica imobiliária e a formação de um "obscuro objeto de desejo": localização residencial e representação simbólica. In: MENDONÇA,

Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs.). *Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS. *Política Nacional de Ordenamiento Territorial. Contexto y Línea Base*. Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, ago. 2012. Disponível em: < <http://www.mivah.go.cr/Documentos/pnot/>>. Acesso: 18 mai. 2013.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS. *Política Nacional de Ordenamiento Territorial. Documento aprobado por el Consejo del Sector Ordenamiento Territorial y vivienda*. Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, oct. 2012. Disponível em: <<http://www.mivah.go.cr/Documentos/pnot/>>. Acesso: 18 mai. 2013.

MOLINA, Iván. *El capital comercial en un valle de labriegos sencillos (1800-1824). Análisis del legado colonial de Costa Rica*. 1984. 458 f. Dissertação (Mestrado em historia). Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 1984.

MOLINA, Iván. *Costa Rica (1800-1850) El legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial de la Universidad de Costa Rica, 1991.

MOLINA, Iván; PALMER, Steven. *Historia de Costa Rica*. 2ed. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, San José: Editorial UCR, 2011.

MOLINA, Iván. La influencia del marxismo en la historiografía costarricense. *Revista A contracorriente*. Vol. 5, No. 2, p. 220-236. Inverno 2008.

MONGE, Guido. En Pocas Palabras. Entrevista outorgada ao jornal *La Nación*. San José, p. 27A, 22 abril, 2013.

NÚÑEZ, Francisco Ma. Panorama de la Villita de la Boca del Monte. *Revista de Costa Rica, Ministerio de Cultura Juventud y Deportes*. San José, n. 4. p. 25-35, 1973.

PEREIRA, Elson. *Gestão do espaço urbano: um estudo de caso das áreas central e continental da cidade de Florianópolis*. 161f.

Dissertação (mestrado em Administração) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. 1992.

PÉREZ, Héctor. *La población de Costa Rica. 1750-2000. Una historia experimental*. Colección Historia de Costa Rica. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, San José: Editorial UCR, 2010.

PÉREZ, 2013. Leasing imobiliário empieza a surgir en Costa Rica. *Actualidades Inmobiliarias*, San José, Julio 2013, Vol. 02, Edición 16, p. 14. Disponível em: <[http://issuu.com/actualidadesinmobiliarias/docs/vol\\_2\\_edition\\_16\\_julio\\_2013](http://issuu.com/actualidadesinmobiliarias/docs/vol_2_edition_16_julio_2013)>. Acesso em: set. 2013.

PIÑON, Márcio. Reconhecendo a metrópole no cotidiano. In: SILVA, Catia Antonia da et al. (Orgs.). *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A: FAPERJ, 2006.

PROGRAMA ESTADO DE LA NACIÓN, 2012. Decimoctavo Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. San José, Programa Estado de la Nación.

QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar de. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. MACHADO de. (Org.). *Solo urbano. Tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

QUESADA, Florencia. *La modernización entre cafetales, San José, Costa Rica, 1880-1930*. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, San José: Editorial UCR, 2011.

QUESADA, Florencia. El derecho a la ciudad y la reconquista del espacio público. *La Nación*. San José, p. 33A, 16 mai. 2013.

RAABE, Carlos; ZUMBADO, Fernando. *Evolución de la distribución de la población en Costa Rica*. Oficina de Planificación Nacional y Política Económica. Serie “Divulgación de Estudios Técnicos”, San José: n.4, 1976.

RAMÍEREZ, Jorge Evelio. *Vivienda de alta densidad*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 2001.

RATTNER, Henrique. *Planejamento urbano e regional*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1974.

RECIO, Patricia. Interlíneas comenzarán a operar a mediados de la próxima semana. *La Nación*, San José, 25 set. 2013. Disponível em: <[http://www.nacion.com/nacional/transportes/Interlineas-comenzaran-mediados-proxima-semana\\_0\\_1368263345.html](http://www.nacion.com/nacional/transportes/Interlineas-comenzaran-mediados-proxima-semana_0_1368263345.html)>. Acesso em: 29 mar. 2014.

RECIO, Patricia. CTP da luz verde a interlíneas para operar por tres años más. *La Nación*, San José, 28 mar. 2014. Disponível em: <[http://www.nacion.com/nacional/transportes/CTP-verde-interlineas-operar-anos\\_0\\_1405059634.html](http://www.nacion.com/nacional/transportes/CTP-verde-interlineas-operar-anos_0_1405059634.html)>. Acesso em: 29 mar. 2014.

RODRÍGUEZ, Adrián; SABORÍO, Milagro. (Editores). *Lo rural es diverso: evidencia para el caso de Costa Rica*. San José: IICA. 2008.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs.). *A cidade contemporânea, Segregação espacial*. São Paulo: Contexto, 2013.

RODRÍGUEZ, Cecilia; TERÁN, Elena. *Aspectos históricos y urbanos del área metropolitana de San José Costa Rica*. Dissertação (Licenciatura em Geografia) - Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes, 1967.

RODRÍGUEZ, Óscar. Plan de vivienda para clase media queda a voluntad de bancos: Presidenta firmó ley que abarata fondos para comprar casa. *La Nación*, San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/Usos-clase-media-dependera-banca\\_0\\_1357064333.html](http://www.nacion.com/economia/Usos-clase-media-dependera-banca_0_1357064333.html)>. Acesso em: 14 set. 2013a.

RODRÍGUEZ, Óscar. ExpoCasa: Bancos apuestan fuerte por los créditos de vivienda en colones: 13 instituciones financieras compitiendo en préstamos. *La Nación*, San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/Bancos-apuesta-creditos-vivienda-colones\\_0\\_1361063918.html](http://www.nacion.com/economia/Bancos-apuesta-creditos-vivienda-colones_0_1361063918.html)>. Acesso em: 14 set. 2013b.

RODRÍGUEZ, Óscar. Vivienda y comercio ganan plusvalía en San José centro: Dinamismo en construcción eleva el precio del metro cuadrado

en el centro josefino, afirman empresarios. *La Nación*, San José. Disponível em: < [http://www.nacion.com/economia/Vivienda-comercio-plusvalia-San-Jose\\_0\\_1356664339.html](http://www.nacion.com/economia/Vivienda-comercio-plusvalia-San-Jose_0_1356664339.html)>. Acesso em: 14 set. 2013c.

RODRÍGUEZ, Óscar. Tres planes de vivienda para clase media avanzan despacio: leyes estarían reglamentadas a fin de año, pero se discuten desde 2010. *La Nación*, San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/planes-vivienda-clase-avanzan-despacio\\_0\\_1353864618.html](http://www.nacion.com/economia/planes-vivienda-clase-avanzan-despacio_0_1353864618.html)> Acessado em: 16 set. 2013d.

ROGEDO, Paola. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs). *Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

ROJAS, Jorge Luis. (cord.). *Costa Rica*. (Volumen II). Barcelona: Grupo Editorial Océano, 1988.

ROLNIK, Raquel. *O que é cidade*. Brasília: Brasiliense, 1998.

ROMÁN, Marcela. *Análisis del Mercado Inmobiliario-Hipotecario de Costa Rica. Parte 1: Características y dinámica reciente*. Unidad Ejecutora del Programa de Regularización del Catastro y Registro Nacional de la Propiedad Inmueble y su compatibilización con el Registro Contrato de Préstamo BID 1284/OC-CR. Marzo, 2008.

ROSA, William. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade (notas de um debate). In: SILVA DA, Catia Antonia et al. (Orgs.). *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A: FAPERJ, 2006.

SAAD FILHO. A dialética materialista. In: *O valor de Marx*. Campinas: Editora da Unicamp, 2011. p. 19-41;

SALAZAR, Camila. Jóvenes y profesionales encabezan demanda. *La Nación*. San José. Disponível em: <[http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la\\_nacion-22abril2013/2013042201/27.html#27](http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la_nacion-22abril2013/2013042201/27.html#27)>. Acesso em: 16 set. 2013a.

SALAZAR, Camila. Torres de condomínios dominan la oferta de vivienda en la GAM. *La Nación*. San José. Disponível em:

<[http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la\\_nacion-22abril2013/2013042201/27.html#27](http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la_nacion-22abril2013/2013042201/27.html#27)>. Acesso em: 16 set. 2013b.

SALAZAR, Camila; FONSECA, Carlos. Valor entre tipos de construcción. *La Nación*. San José. Disponível em: <[http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la\\_nacion-22abril2013/2013042201/27.html#27](http://periodico.nacion.com/doc/nacion/la_nacion-22abril2013/2013042201/27.html#27)>. Acesso em: 16 set. 2013c.

SALAZAR, Camila. Vivienda contuvo caída de la construcción en el 2013: Sector creció 20%, en tanto edificaciones en general bajaron 3%. *La Nación*. San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/empresarial/Vivienda-contuvo-caida-construccion\\_0\\_1387461249.html](http://www.nacion.com/economia/empresarial/Vivienda-contuvo-caida-construccion_0_1387461249.html)>. Acesso em: Jan. 2013d.

SALAZAR, Camila. Costa Rica: 65 proyectos residenciales de la GAM buscan compradores: ‘La Nación’ recopiló información de casas y condominios a la venta. *La Nación*. San José. Disponível em: <[http://www.nacion.com/economia/empresarial/Costa-Rica-residenciales-GAM-compradores\\_0\\_1388861134.html](http://www.nacion.com/economia/empresarial/Costa-Rica-residenciales-GAM-compradores_0_1388861134.html)> Acesso em: Jan. 2013e.

SAMPER, Mario. *Producción cafetalera y poder político en Centroamérica*. San José: EDUCA, 1998.

SANTOS, Milton. *Por uma economia política da cidade*. 2 ed. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, Milton. *Ensaio sobre a urbanização Latino-americana*. 2 ed. São Paulo: Edusp, 2010a.

SANTOS, Milton. *A urbanização desigual*. 3 ed. São Paulo: Edusp, 2010b.

SANTOS, Milton. *Metamorfose do espaço habitado*. 6 ed. 1<sup>era</sup> reimpressão. São Paulo: Edusp, 2012.

SANTOS, Milton. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. *Boletim Paulista de Geografia*, 54, jun. 1977.

SCHÜTTE, Oliver. Sobre Urbanismos. Cuaderno de GAMISMO. Cultura y desarrollo urbano en la *Gran Área Metropolitana* de Costa Rica. San José: FLACSO, 2010. p. 15-43.



SILVA, Catia Antonia da et al. (Orgs.). *Metrópole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A: FAPERJ, 2006.

SILVA, Catia Antonia da; CAMPOS, Andreilino (Orgs.). *Metrópoles em mutação*. Dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva. Rio de Janeiro: Revan: FAPERJ, 2008.

SILVA, Joseli Maria. A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

SILVÉRIO, Maria Conceição. Mercado imobiliário e a expansão urbana pós-1990 na Região Metropolitana de Campinas. In: MEDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (ORGS). *Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

SINGER, Paul. *Economia política da urbanização*. 4 ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1977.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. p. 21-36. In: MARICATO, Erminia. (Org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. 2.ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SOLOW, Anatole. *Proyecto para el desarrollo urbano de la capital de San José*. San José, Costa Rica, 1956.

SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador, São Paulo 1920-1939*. São Paulo: EDUSP, 1997.

SOUZA, M. A. DE. *A identidade da metrópole. A verticalização em São Paulo*. São Paulo: Huittec, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Capitalismo e urbanização*. São Paulo. Editora Contexto, 2002.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Segregação socioespacial e centralidade urbana*. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. (Orgs.) *A cidade contemporânea, Segregação espacial*. São Paulo: Contexto, 2013.

SWEEZY, Paul. Ee al. *A transição do feudalismo*. 5ed. Trad. I. Didonnet. Rfo de Janeiro: 2004.

TAKAHASHI, Kohachiro. Uma contribuição para o debate. In: SWEEZY, O. et al. *A transição do feudalismo para o capitalismo*. 5 ed. Trad. I. Rio de Janeiro: Didonnet. 2004. p. 85-122.

TELLO, ROSA. Áreas metropolitanas: espaços colonizados. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; Carreras, Carles. *Urbanização e mundialização. Estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2004.

THIEL, Bernardo. Monografía de la población de la república de costa rica en el siglo XIX. 2 ed. In: *Población de Costa Rica y los orígenes de los Costarricenses*. 1 ed. San José: Editorial Costa Rica, 1977. p. 19-72.

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. *Plan de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana 2011-2030*. Dirección de Urbanismo. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Disponível em: [http://www.mivah.go.cr/Documentos/potgam/PROPUESTAS-21\\_AGOСТО\\_2012.pdf](http://www.mivah.go.cr/Documentos/potgam/PROPUESTAS-21_AGOСТО_2012.pdf)>. Acesso: 10 mai. 2013.

VEGA, José Luis. *Aspectos de la diferenciación social-urbana del siglo XIX en Costa Rica*. Proyecto “Poblamiento y Ocupación territorial en Centro América; 1870-1940”. Instituto de Investigaciones Sociales, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Costa Rica, 1981a.

VEGA, José Luis. San José en la transformación social del espacio regional: siglo XIX. *Anuario de Estudios Centroamericanos*. n. 7, p. 85-109, 1981b.

VEGA, José Luis. San José: Tenencia de la tierra y nuevos grupos sociales en el siglo XIX. In: FERNÁNDEZ, Rodrigo; LUNGO, Mario. (Comps.), *La Estructuración de las Ciudades Capitales Centroamericanas*. San José: EDUCA, 1988. p. 161-181.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

ZANIN, Lucia. Empresas construtoras, capital financeiro e constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs). *Estado e capital imobiliário*.

*Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.* Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

Sabrina Acosta Schnell