

A PRODUÇÃO DOS NOVOS ESPAÇOS RESIDENCIAIS NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO: O CASO DO PANAMBY

Danilo Volochko¹

Pensar a metrópole de hoje envolve um esforço teórico bastante árduo. A sociedade urbana, que se coloca como realidade concreta e inacabada, como sentido contraditório em constante formação, nos coloca diante de múltiplas perplexidades: o que é isso que afinal chamamos de cidade, de metrópole, esse movimento incessante de pessoas e coisas? O que é isso onde vivemos realizações e privações de tantas ordens, reconhecimentos e estranhamentos, separações, constrangimentos, violências e possibilidades inusitadas? A cidade de hoje muitas vezes escapa à apropriação pelos sentidos, escapa ao entendimento, e, no entanto, nos envolve numa prática concreta, vivida cotidianamente, praticamente. Este sentido parece marcar e atravessar a vida cotidiana na/da metrópole.

O processo de urbanização contemporâneo estende e aprofunda algumas contradições que efetivam o processo de reprodução espacial na metrópole, colocando concretamente (no plano da prática espacial) diversos processos que devem ser tratados enquanto questões teórico-metodológicas no âmbito das nossas pesquisas em geografia urbana. Uma delas seria o desafio de se construir uma análise sobre a cidade de São Paulo a partir de um fragmento, de um processo particular que, no entanto, abrisse a possibilidade de transbordá-lo, rompendo o isolamento de sua própria condição fragmentada para alcançar as relações que o articulassem ao movimento da totalidade, abarcando a metrópole como um todo e não apenas o fragmento pelo fragmento.

O processo de reprodução do espaço, posto no horizonte da metrópole, nos coloca diante do fato de que na metrópole nos deparamos com a produção contínua do “novo”, inclusive com a produção dos “novos” espaços. Tal processo de reprodução espacial na metrópole se realiza seja destruindo o tecido urbano preexistente, as antigas construções materializadas na paisagem, seja produzindo nos seus vazios (que não são vazios em si, por acaso, eles tem uma lógica que é a lógica da retenção estratégica, da valorização, da especulação imobiliária). Pensar a produção deste novo significa tentar apreender o sentido da cidade e da sociedade que se forma enquanto cidade/sociedade futura, urbana, em parte real e em parte virtual. É tentar apreender suas tendências, suas direções.

Esta produção do novo não ocorre na totalidade do tecido urbano da metrópole, há uma lógica de produção segundo estratégias de valorização que selecionam pedaços da

¹ Aluno de Pós-Graduação em Geografia Humana da FFLCH-USP
dvolochko@usp.br

cidade para investimentos. É um destes pedaços que nos propomos analisar. O que retoma o desafio teórico-metodológico acima exposto: como é possível pensar a metrópole de São Paulo a partir de um processo particular, da análise de um fragmento da cidade, sem isolar e vedar os nexos deste objeto de estudo em relação ao movimento da totalidade? De que modo analisar o conteúdo, o sentido das transformações ocorridas num espaço específico da cidade? Estas questões emergem da pesquisa que estamos iniciando e irão atravessar toda a reflexão que será desenvolvida neste texto.

O fragmento em questão é marcado pela produção de um “novo” espaço residencial na metrópole, ou em outras palavras, pela produção residencial “moderna” na zona sudoeste da cidade de São Paulo (região sul do distrito do Morumbi). O estudo de caso será o empreendimento imobiliário Panamby/Villaggio de Panamby, que inclui edifícios residenciais de altíssimo padrão, pólo empresarial e centro de convenções.

Pensamos que este negócio, posto enquanto produção do novo, do moderno, pode sinalizar o sentido da produção/reprodução do espaço na metrópole atual. Trata-se de um novo projeto imobiliário cujo discurso seria o da consideração de um novo conceito de vida dos paulistanos que procuram uma região para morar com segurança, área de lazer e muito verde em volta. Ao lado do parque Burle Marx, com acesso pela Marginal Pinheiros e avenidas Giovanni Gronchi e Morumbi, numa área de 230 mil metros quadrados, foram projetados e construídos 12 edifícios residenciais que formam um condomínio de altíssimo padrão. Segundo o arquiteto responsável pelo empreendimento, Roberto Candusso, esses edifícios representam apenas 5% dos 230 mil metros quadrados, que é a área total do empreendimento, sendo que o restante (95%) ficaram “preservados” para a estrutura de lazer e para a mata nativa. O complexo imobiliário conta com quadras, piscinas, pistas de cooper, cabeleireiro, salão de jogos. Também como parte da infra-estrutura, o empreendimento oferece 24 horas de monitoramento (feito pela empresa Graber), sistemas de TV por assinatura e rede internet IBM (que dispensa o uso de linha telefônica particular do morador), bar, restaurante e “Child Care” – idéia importada dos EUA para atender “as necessidades da vida moderna”, em que os pais deixam seus filhos nas mãos de babás especializadas). Todos estes serviços oferecidos compõem um aparato para o “novo” morar, ou para o morar “moderno” na metrópole.

É importante perceber que o Panamby não expressa um processo inerente e automático ao crescimento urbano e às exigências do homem moderno. Na verdade, o Panamby configura-se antes de tudo como uma *produção*, que abriga planos e interesses diversos numa articulação complexa. Tal produção, que expressa a produção de um espaço para moradia, realiza estratégias imobiliárias e envolve numa trama todos os planos da sociedade, agregando múltiplas estratégias: econômicas, políticas e de classe; trazendo implicações importantes quanto à produção de uma prática sócioespacial na metrópole.

Neste sentido, há um objeto / objetivo estrito da pesquisa: desvendar a ação imobiliária e as implicações sócioespaciais colocadas por um tal negócio imobiliário no contexto da urbanização contemporânea de São Paulo. Este estudo “estrito” traz a possibilidade de alcançar um objetivo mais amplo, que é na verdade o desafio metodológico: entender como o estudo da produção desse espaço específico (o Villaggio de Panamby), num fragmento da metrópole (região sul do Morumbi, junto à Marginal Pinheiros) pode ajudar a fundamentar uma teorização sobre o processo de produção / reprodução do espaço urbano. Destes objetivos emergem algumas questões, tais como: Em que termos a produção dos espaços residenciais na metrópole de São Paulo nos possibilita elucidar o movimento da dinâmica urbana atual? Que tendências apontam e quais implicações a produção destes “novos” espaços para moradia coloca para a crítica do cotidiano no processo de urbanização contemporâneo da metrópole?

O Panamby, não por acaso, localiza-se no eixo da centralidade do setor terciário moderno da economia em São Paulo. O centro financeiro da cidade coincidiu durante muito tempo com o centro histórico, ou seja, onde as grandes empresas estavam instaladas e onde os grandes negócios se realizavam. Aos poucos alguns bancos importantes e sedes de grandes empresas começaram a se deslocar para a região da Bela Vista, mais propriamente para o divisor de águas (o Espigão Central), onde se situa a avenida Paulista. Mais tarde, a partir da década de 70, o arquiteto Carlos Bratke investiu pesadamente na compra de terrenos na várzea do rio Pinheiros, na região da avenida Luís Carlos Berrini, atraindo grandes empresas multinacionais para os edifícios de escritórios inteligentes. Tais edifícios apresentavam técnicas de construção que permitiam a mobilidade, a fluidez, a flexibilidade para as empresas que exigiam um espaço “adequado” às suas necessidades num mundo globalizado, competitivo. Nesta avenida localiza-se atualmente o “World Trade Center”, o Shopping D&D, o Centro Empresarial Nações Unidas, a Rede Globo, entre muitas multinacionais importantes, como a Microsoft e a Nestlé. Segundo WILDERODE (2000):

“Do ponto de vista da empresa, as mudanças na economia mundial foram relacionadas à adaptação, à internacionalização do comércio, à interdependência global crescente, ao uso intensivo das tecnologias da informação e a um padrão mais complexo de ligações entre os serviços e a indústria. Mudanças dentro do setor de serviços, como a internacionalização das corporações de serviços e o comércio de serviços, (...) a busca de economias de escala, aglomeração e especialização produziram um padrão espacial caracterizado pela concentração de atividades de serviços nas áreas metropolitanas”.

Evidentemente que este deslocamento do eixo financeiro produz a valorização em torno da Marginal do rio Pinheiros e avenida Berrini, inclusive ultrapassando para a outra

margem do rio, do lado do Morumbi. Esse deslocamento do eixo, na sua origem, tem a ver com a expansão da cidade no sentido sudoeste como resultado do processo de modernização da cidade de São Paulo. Neste sentido, como nos diz SEABRA (1987), desde a década de 1930, com os processos de retificação dos rios Tietê e Pinheiros, inicia-se a ocupação das várzeas pela implantação do sistema viário. As avenidas marginais expressavam/expressam a conexão de São Paulo com o território nacional, pela integração que representam com outras vias de circulação e escoamento de mercadorias e pessoas, como as rodovias: Fernão Dias, Anhanguera-Bandeirantes, Presidente Dutra, Castello Branco, Raposo Tavares, Régis Bittencourt, Anchieta e Rodovia dos Imigrantes. Hoje, podemos pensar no Rodoanel Mário Covas como uma produção espacial que realiza a expansão das rodovias marginais enquanto racionalização dos processos de circulação de mercadorias em escala nacional e internacional (Mercosul) que tem na metrópole paulistana uma mediação central.

Um aspecto importante marca a produção destes novos espaços no interior deste eixo de expansão do terciário moderno da economia representado pela Marginal do Pinheiros: a forma de capitalização dos recursos necessários para a construção de empreendimentos para escritórios e também para residências, como é o caso do Panamby. Trata-se da composição de cotas para que os investidores apliquem e negociem os preços; em outras palavras, temos a criação dos chamados Fundos de Investimento Imobiliário, como o Panamby/Villaggio de Panamby, que apresenta como principais investidores as fundações dos funcionários do Banco do Brasil (Previ), da Petrobrás (Petros) e da Campanha Vale do Rio Doce (Valia), tendo como administrador o Banco Brascan S.A. A apresentação do prospecto de distribuição de cotas representativas do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby demonstra a tentativa de atrair investidores, explicitando alguns elementos que nos possibilitam iniciar um esboço interpretativo sobre a dinâmica e a lógica deste tipo de empreendimento:

“Trata-se de terreno a ser adquirido em caráter fiduciário pelo administrador em nome e por conta dos cotistas (...). O desenvolvimento imobiliário da área ocorrerá através de seu desmembramento em lotes, já aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Os lotes serão objeto de incorporações para fins residenciais e comerciais, sobre a responsabilidade de empreendedores imobiliários de primeira linha. Constituindo-se em oportunidade de investimento, para a realização do Projeto Panamby/Villaggio de Panamby, busca-se aliar a segurança tradicional da aplicação em imóveis com a liquidez e flexibilidade conferida pelo mercado de capitais, através da constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário, aprovado conforme Lei N°8.668/93 e regulamentado pela instrução C.V.M. 205/94. As participações

no Fundo de Investimento Imobiliário são representadas por cotas, correspondente a frações ideais de seu patrimônio, que se constituem em valores mobiliários com colocação junto ao público e negociação no mercado de Bolsa, Balcão, ou através de operações privadas. (...) A viabilidade econômica e financeira definida no programa de desenvolvimento das áreas em questão, representam o desempenho básico esperado pelo administrador e seu operador, a ser obtido por ocasião das diversas operações de venda dos setores ou lotes, a serem realizadas com os empreendedores.”

Desvendar esta lógica imobiliária moderna é um dos objetivos da pesquisa (objetivo estrito) que estamos iniciando. Primeiramente, faremos um esboço de apreensão mais geral deste processo (a lógica da produção imobiliária), que se realiza num contexto cuja lógica hegemônica tende a absolutizar-se. Assim, podemos pensar que a economia capitalista, e mais propriamente o capital – entendido como relações sociais que realizam, em sua reprodução, a totalidade social –, tem um sentido único em sua dinâmica: a acumulação ampliada de capital. Para tanto, o limite não está na produção e troca simples de mercadorias no mercado, atravessa a sociedade inteira sob diferentes formas, inclusive produzindo o espaço (como os espaços verticalizados, os condomínios etc.) para realizar a acumulação. Isto não ocorre de modo linear no tempo e no espaço, nem tampouco de forma tranqüila, pois há níveis e desníveis, rachaduras, tensões e conflitos envolvidos na produção do espaço sob a lógica capitalista. Esta lógica subjuga a História pela limitação da historicidade, entendida como a possibilidade prática de realização da História enquanto negação dos processos lógicos, principalmente o processo capitalista.

Para a análise da articulação da economia capitalista moderna com a produção do espaço, que na metrópole é traduzida pela ação do capital imobiliário, é central considerar mais profundamente o que chamo de trama imobiliária, na medida em que a *trama* revela um plano que, ao mesmo tempo, vai além e sustenta o plano da economia. Trata-se de relações estratégicas envolvidas na produção imobiliária do espaço, nas quais a ação dos grupos devem ser analisadas a partir de um ângulo que privilegie os nexos estratégicos entre eles. Complexas combinações entre incorporadores, construtores, engenheiros, arquitetos, economistas, planejadores de vendas, advogados, corretores, realizam operações como financiamento, promoção, estudos técnicos, construção e comercialização. Dessa forma, é importante ressaltar que não há uma sistematização rígida para a apreensão teórica do processo, não há modelização ou esquematização, pois cada empreendimento parece comportar uma estratégia particular conforme as variáveis (conjuntura econômica, localização, situação jurídica do terreno etc.) presentes naquele momento para aquela produção.

A forma que marca a produção imobiliária estratégica do espaço na metrópole parece ser a verticalização. Esta é uma forma específica de produção do espaço, em que se sobrepõem diversos agentes na tentativa de realizar sobretaxas de lucro, viabilizando assim a reprodução ampliada do capital e a reprodução espacial ampliada da metrópole sob a forma da propriedade privada. Segundo SOUZA (1994):

“(...) sua produção (dos espaços verticalizados), (...) materializada na produção de edifícios, constitui-se numa possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas do capital num objeto, o edifício, num mesmo lugar, o urbano, num tempo / circulação extremamente reduzidos”.

Neste sentido, a verticalização realizaria espetacularmente a acumulação e a reprodução dos capitais investidos em sua produção.

Esta produção imobiliária é realizada por grupos cujos papéis muitas vezes se confundem. Construtores por vezes são também incorporadores que, no entanto, podem ter vínculos com os vendedores e estes com os demais atores do processo de verticalização. Por exemplo, a incorporadora Inpar – que detém cerca de 3,81% do mercado de incorporação – é também construtora – com 3,23% do mercado das construtoras. O mesmo tipo de combinação ocorre com a Gafisa, Company, Tecnisa, Cyrela (Cyrela/Brasil/Realty), Rossi, ZAF e outras. As tabelas abaixo exemplificam de forma mais detalhada a posição das principais empresas no ranking imobiliário geral (empreendimentos para residência e escritório) para o ano de 2002, bem como esse aspecto a fusão entre estas empresas.

Tabela 6 – Ranking das Incorporadoras em 2002

Posição	Incorporadora	Pontos	% do mercado
1	CYRELA/BRASIL/REALTY	64,13	4,28
2	INPAR	57,21	3,81
3	GAFISA	53,93	3,6
4	TECNISA	36,3	2,42
5	PATRIMÔNIO	34,45	2,3
6	ROSSI	22,58	1,51
7	COMPANY	20,56	1,37
8	SISTEMA FÁCIL	19,69	1,31
9	ZAF	19,26	1,28

10	AMERICA PROPERTIES	18,18	1,21
Estas 10 empresas		346,29	23,09
369 outras empresas		1.153,7 1	76,91
Total 379 empresas		1.500,0 0	100

Fonte: EMBRAESP, 2002

Tabela 7 – Ranking das Construtoras em 2002

Posição	Incorporadora	Pontos	% do mercado
1	GAFISA	91,46	6,10
2	INPAR	48,52	3,23
3	CYRELA	39,44	2,63
4	COMPANY	35,87	2,39
5	TARRAF	34,26	2,28
6	TECNISA	33,77	2,25
7	ROSSI	28,83	1,92
8	CRONACON	25,65	1,71
9	TENDA	24,23	1,62
10	ZAF	23,39	1,56
Estas 10 empresas		385,42	25,69
295 outras empresas		1.114,5 8	74,31
Total 305 empresas		1.500,0 0	100

Fonte: EMBRAESP, 2002

E de que modo se relacionam os atores no processo de verticalização? Um movimento possível e mais ou menos recorrente seria o seguinte: em primeiro lugar, os proprietários do solo monopolizam o tipo de uso atribuído a um pedaço do solo, controlando, por meio da especulação sobre o preço do terreno, o acesso à significativas porções dos bairros. Os proprietários especulam através da localização do terreno, uma vez que seu preço será tanto maior quanto melhor for a inserção deste terreno no caminho da valorização, o que está relacionado a uma série de fatores, entre eles a possibilidade de

distribuição, circulação e troca de mercadorias e serviços, além da infra-estrutura da qual o terreno dispõe. A condição, portanto, de acessibilidade aos locais relevantes da cidade (locais de trabalho, compras, lazer, serviços, infra-estrutura, grandes vias etc.) é central na formação da quantidade de dinheiro que se está disposto a pagar no mercado imobiliário por aquele terreno. Ainda quanto a questão da localização, é importante fazer uma ressalva, conforme SOUZA (1994):

“(...) no período recente, não existe praticamente relação entre a topografia e a construção vertical (...) aquela não oferece nenhum tipo de obstáculo à expansão desta, tanto no nível físico (de salubridade, pedologia etc.) quanto no nível de status de determinadas regiões em função de sua localização altimétrica.”

O maior obstáculo, portanto, à expansão da verticalização, é a valorização fundiária, que deve ser pensada numa perspectiva mais ampla, pois está atrelada à dinâmica espacial da metrópole e não apenas da do bairro.

O terreno é então comprado pelos incorporadores, os quais irão, através do lançamento do empreendimento (edifício) no mercado – antes mesmo do início da construção – viabilizar a realização do negócio, contratando os arquitetos, agenciando os construtores e articulando-os ao grupo responsável pelo financiamento da construção do edifício. A verticalização irá, portanto, instalar-se em áreas previamente equipadas, projetando-se como valor, como valorização de terrenos já valorizados. O incorporador arca com a maioria dos custos do processo de produção do edifício (pelo pagamento das taxas na Prefeitura e pelo registro do imóvel em cartório, além da campanha de lançamento), porém é quem realiza o maior lucro, justamente por embutir estes custos (de modo sobrevalorizado) na transação de venda do terreno.

Os construtores irão construir o imóvel de fato e, para tanto, devem adquirir os materiais necessários à construção junto à indústria da construção civil, contratar a mão-de-obra, além de serem os responsáveis técnicos pela obra. Os construtores, ao comprarem os materiais para a construção, o fazem de modo a obter preços mais baixos devido ao grande volume de materiais necessários à construção de um prédio. Mas, na verdade, trata-se de uma aliança estratégica entre as empresas construtoras e a indústria da construção civil. A construção do edifício apenas é iniciada após seis meses (ou até um ano) do seu lançamento no mercado. Isso ocorre porque as empresas construtoras constroem o prédio em parte aplicando seus próprios capitais e em parte utilizando o dinheiro das prestações daqueles clientes que compram o apartamento na planta. Entre o início da construção e a entrega das chaves, em média, gasta-se de 2 anos e meio a três anos.

Algumas empresas construtoras podem recorrer a financiadores – bancos federais, estaduais, privados e agências financiadoras – que participam assim do processo de verticalização atuando na fase inicial da construção do imóvel, obtendo juros sobre os recursos financiados aos construtores.

Concluído o processo de obtenção do terreno, viabilização do negócio e construção do imóvel, encerra-se a ação dos empreendedores e inicia-se a ação dos grupos encarregados da comercialização desta mercadoria (os apartamentos). Os responsáveis pela inserção e comercialização dos imóveis no mercado imobiliário são chamados de empresas comercializadoras (Abyara, Lopes, Coelho da Fonseca, entre outras), que geralmente contam com uma equipe de vendas ou de corretores imobiliários, que agem no “planejamento de vendas”, de forma a persuadir e influir na decisão dos consumidores em aceitar esta ou aquela forma de construção, além de coordenar a negociação dos preços, induzindo decisões de compra e de venda.

Em síntese, temos um processo de valorização do solo urbano através da incorporação de trabalho e de infra-estrutura neste, e um processo de fragmentação (via propriedade privada) do espaço que se efetiva no momento do consumo; este, por sua vez, realiza esta produção através da compra/aluguel no mercado.

O consumo dos imóveis é realizado mediante sua compra ou aluguel, de modo a ser absoluto ou relativo. Aqueles que compram apartamentos residenciais são geralmente famílias de camadas de alto rendimento que, seduzidas pelas construções ideológicas de tranquilidade, bem-estar, conforto, segurança e *status* social, acabam se dirigindo e aceitando facilmente esta forma de morar. Vão em busca do valor de uso, da utilidade real do imóvel para a satisfação de suas necessidades reais², diferente dos empreendedores, que realizam o valor de troca de sua mercadoria.

Para se entender, todavia, o consumo dos edifícios, faz-se necessário refletir as características próprias dos imóveis enquanto uma modalidade diferenciada de mercadoria. Os imóveis expressam a unidade terreno-construção, além de não circularem como as demais mercadorias (daí a importância de sua localização). Eles contêm *a probabilidade de compensar a desvalorização, considerando-se que a propriedade do imóvel contém a propriedade de um dado terreno e por isto de uma dada localização, que potencialmente tende a se valorizar no mercado, em função da diminuição do estoque de terras desocupadas*³. A frequência de compra e venda dos imóveis ocorre com maiores intervalos

² se bem que, ao mesmo tempo que são valor de uso (moradia) para os consumidores, os imóveis são, do ponto de vista do mercado, potencialmente valor de troca.

³ Maria Encarnação Beltrão Sposito, O Chão Arranha o Céu: a Lógica da (Re)produção Monopolista da Cidade (p.162). Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1991.

de tempo que as outras mercadorias, devido ao requerimento de elevada disponibilidade de recursos para sua aquisição. Estes aspectos permitem que os imóveis sejam vistos como investimentos de alta rentabilidade, de baixo risco e não necessariamente os menos fluidos. A partir daí podemos começar a entender como e porque se dá o consumo dos edifícios – que são o resultado da produção múltipla de imóveis num determinado ponto do espaço.

Observa-se, portanto, que as ações de produzir, vender e comprar edifícios vão, ao mesmo tempo, fragmentando a cidade e afirmando a propriedade privada, pois a propriedade de cada edifício carrega um dado monopólio de uso, que no caso dos grandes empreendimentos é um uso exclusivamente privado que traz ou o eclipse ou a privatização do entorno. Neste sentido, a verticalização residencial gera algumas implicações quanto ao uso do espaço, comprometendo a relação da moradia com suas demais articulações espaciais tais como a rua e o bairro, minando o significado social e de sociabilidade dos espaços residenciais na metrópole através da segregação espacial como produto da hierarquização social.

Este trecho esboça a produção geral da verticalização, evidenciando o fato de que a verticalização na metrópole é realizada enquanto trama e enquanto negócio. Mas quais seriam as novas implicações de tal negócio na construção de um Projeto como o Panamby? Do exposto quanto à trama imobiliária que produz a verticalização, quais seriam os novos elementos, onde situar a financeirização nesta produção espacial complexa? É justamente esta face financeira que pretendemos desvendar nesta pesquisa, que acha-se, entretanto, de forma bastante preliminar neste momento. Poderíamos citar a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário como um novo elemento a ser considerado na trama. A citação a seguir, sobre a constituição dos fundos, foi extraída do Trabalho de Graduação Individual de Kátia Mara da Silva, que cita inclusive alguns artigos da CVM (Comissão de Valores Mobiliários):

“Primeiramente, o empreendedor imobiliário efetua os estudos de viabilidade técnica para a formação de um fundo de investimento e escolhe uma instituição financeira-administradora, a quem necessariamente caberá a gestão do patrimônio e a titularidade da propriedade fiduciária dos bens imóveis e os direitos sobre imóveis adquiridos com os recursos do fundo de investimento. Após isso, a instituição financeira-administradora solicitará à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) a autorização para constituição e funcionamento do fundo e o registro de distribuição de cotas. A CVM, após análise de toda documentação pertinente, efetuará o registro e autorizará a emissão de cotas no mercado financeiro, observando a evolução do empreendimento e realizando a fiscalização das atividades desenvolvidas dentro dos limites previstos na legislação. As instituições financeiras, que

atuam em bolsas de valores (...), efetuarão a venda das cotas a investidores privados. A instituição financeira-administradora receberá do cotista o numerário correspondente à integralização das cotas subscritas, aplicando-se os recursos provenientes da venda das cotas no desenvolvimento e implantação do projeto originalmente concebido, tal como previsto no 'regulamento de operações' do fundo (...) (art. 10 da Instrução CVM nº205/94). (...) As cotas do fundo de investimento imobiliário corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e os compradores tornam-se acionistas do empreendimento, recebendo dividendos, a exemplo do que ocorre nas empresas de capital aberto, não sendo permitido o resgate de cotas, tendo em vista que os fundos foram concebidos como condomínios fechados. O investidor, com a aquisição de cotas do fundo de investimento imobiliário, não se torna titular do domínio sobre o imóvel, mas sim proprietário de um valor imobiliário, razão pela qual o titular da cota não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo (art. 13, inciso I, da Lei nº8.668/93).”

Este trecho nos dá uma idéia acerca do funcionamento dos fundos de investimento imobiliário. No entanto, temos que atentar para o fato de que se trata de um discurso técnico-jurídico, portanto que não revela totalmente as implicações mais profundas deste processo. Por enquanto, tentaremos balizar nosso raciocínio a partir de uma hipótese que busca contextualizar e embasar o sentido mais amplo de aparecimento desta nova forma de captação de recursos para a produção imobiliária. Trata-se de colocar o problema a partir de uma hipótese que o justifique, e não que o explique totalmente neste momento. Com o desenvolvimento da pesquisa tentaremos desvendar os meandros internos do fundo de investimento imobiliário em questão.

A hipótese seria aquela que coloca a perspectiva da cidade mundial. Neste sentido, colocamos como pano de fundo para pensar São Paulo o duplo processo que esta parece realizar: o local e o mundial. Esta reflexão se coloca como um exercício bastante profícuo, na medida em que busca estabelecer relações entre problemáticas localizadas, de ordens próximas e imediatas, à problemáticas mais amplas, do plano das ordens mais distantes que passam a mediar as primeiras. É, antes de mais nada, uma tentativa de pensar o sentido do processo estudado numa perspectiva de totalidade aberta e movente que aponta na direção da totalidade máxima: o plano do mundial. A partir desta hipótese, uma questão se coloca: quais são os elementos do processo estudado na pesquisa que apontam a mundialidade?

A compreensão dos nexos contraditórios da reprodução da metrópole *na perspectiva da mundialidade enquanto totalidade que atravessa a produção do espaço urbano* passa por múltiplas produções, como de idéias, signos, símbolos, ritmos, gestos, gostos, atitudes etc., produzidos por esta mundialidade. Fica evidente que a mundialidade no Panamby se realiza tanto com a financeirização (que traz uma clara internacionalização) da produção imobiliária – que está inserida na economia globalizada pela forma do fundo de investimento imobiliário e das redes e fluxos mundiais de informação que, por exemplo, possibilitam a negociação do valor das cotas no mercado de ações e nas bolsas de valores do mundo inteiro – quanto na banalidade do cotidiano, na prática da vida cotidiana desta forma tida como “o modo moderno de morar” e que não passa da absolutização da forma segregada como novo espaço do morar na metrópole.

A tendência mundial está no fato de que os espaços são cada vez menos espaços sociais e de socialização e cada vez mais espaços fragmentados, especializados, funcionalizáveis, porque intercambiáveis na lógica global e homogeneizante da troca e da propriedade privada. Tais espaços tendem a totalizar os planos da vida, e cada vez mais os espaços da moradia se confundem com outros espaços produtivos, num *mix imobiliário* residência/escritório que esvazia o morar como ato improdutivo efetivando-o como mais um negócio a ser empreendido, mais um serviço que a metrópole moderna e mundial deve oferecer aos seus moradores-clientes que demandam esta forma “moderna” de morar.

O projeto Panamby/Villaggio de Panamby é um empreendimento que realiza o espaço do morar enquanto norma e ideologia, que são também normas e ideologias mundiais por trazerem o que há de mais “avançado” não apenas na forma de consumo (o uso se torna consumo do uso) como também de técnicas de construção, seguindo a ordem da fragmentação, a hierarquização espacial que acompanha a hierarquização social e produz intencional e explicitamente a segregação sob o rótulo de condomínio fechado. A metrópole de São Paulo, por sua posição nacional como centro de negócios e de gestão econômica e cultural, cria as condições necessárias para que a lógica mundial produza um espaço da repetição e do homogêneo, como valores que orientam um tipo stantartizado e padronizado de produção inclusive para o mais banal e imediato do urbano: o morar. Os referenciais práticos e estéticos que deveriam constituir a identidade nos lugares, que são particulares, são implodidos por uma forma pronta e homogênea oriunda de padrões internacionais, inclusive na forma elementar da moradia.

A produção imobiliária residencial moderna na metrópole de São Paulo é assim atravessada pelas inúmeras formas da mundialidade (que no Brasil se “confundem” ideologicamente com modernidade) tanto pela financeirização crescente do setor imobiliário como pelas formas de apropriação mediadas pela exacerbação da segregação espacial como produto da hierarquização social. O Panamby, como um projeto de pseudo

sociabilidade na mistura entre consumir e morar, demonstra o sentido último do significado da produção capitalista do residencial na urbanização contemporânea da metrópole de São Paulo, que incorpora uma lógica cada vez mais exteriorizada e avessa aos espaços sociais improdutivos. Este processo vai realizando a moradia enquanto serviço e a produção do espaço para este serviço – os prédios de apartamentos espaçosos e luxuosos – é certamente um ótimo negócio para investidores nacionais ou internacionais interessados em valorizar seus capitais. A meu ver, este esvaziamento do sentido do morar e do pertencer, dos laços de solidariedade, reciprocidade, confiança, vão produzindo interdições cada vez mais graves no sentido do uso, enquanto apropriação, reduzido ao privado.

Este processo engendra uma prática sócioespacial nos termos da reprodução social capitalista, que abarca todos os níveis do homem e da sociedade, chegando ao nível mais imediato da vida cotidiana: o morar. Esta prática socioespacial é marcada pela fragmentação e isolamento, pela constituição de fracas relações de vizinhança entre os moradores e destes com o entorno. O ritmo da passagem e não do encontro qualifica a rua, e as relações espontâneas dão lugar à relações de consumo programadas. O significado mais amplo desta prática socioespacial é talvez a reprodução de relações capitalistas no nível elementar da moradia. Ao restringir as relações imediatas para o domínio do apartamento, os moradores se relacionam com o bairro via de regra pela mediação do consumo (Shopping Center, lojas, bares, restaurantes etc.), portanto diluindo o sentido de sociabilidade possível da rua e do bairro. Neste sentido, temos, ao mesmo tempo, uma negatividade, expressa pela fragmentação (das relações de vizinhança, da rua, do bairro), carregando no entanto uma positividade (não realizada), expressa pela possibilidade da reunião, do encontro, da vida comunitária. Esta positividade não se realiza pois é atravessada por uma sociabilidade normatizada, em que o regulamento exerce a sistematização e o ordenamento das relações entre os moradores.

O Panamby, em suma, realizaria uma prática sócioespacial fragmentado e segregado, na medida em que se coloca como um “novo espaço”, um novo produto da frente de acumulação de capitais mundializados e também na medida em que propõe novas formas de pseudo-apropriação de um espaço tão elementar da vida cotidiana: o espaço do morar.

REFERÊNCIAS

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-Tempo na Metrópole*. Ed. Contexto. São Paulo, 2001.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro*. In: Geografias da Metrópole 2 – A metrópole do século XXI. CARLOS, A. F. A. & OLIVEIRA, A. U. (orgs.).
- CHESSAIS, François. *A Mundialização do Capital*. Ed. Xamã. São Paulo, 1996.
- DAMIANI, Amélia Luisa; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (organizadoras). *O Espaço no Fim de Século: A Nova Raridade*. Ed. Contexto. São Paulo, 1996.

HARVEY, David. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Fondo de Cultura Económica. México, 1990.

LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. Ed. Moraes. São Paulo, 1991.

_____. *A Revolução Urbana*. Ed. UFMG. Belo Horizonte, 1999.

MARTINS, José de Souza (org.). *Henri Lefebvre e o Retorno à Dialética*. Ed. HICITEC. São Paulo, 1996.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Bairro e Vida de Bairro*. In: Revista Travessia, set.-dez. 2000. São Paulo, 2000.

SILVA, Kátia Mara. *Além da curva do rio Pinheiros: uma leitura da transformação do espaço no sudoeste da cidade de São Paulo – O Projeto Urbanístico Villaggio de Panamby*. Trabalho de Graduação Individual. São Paulo, 2003.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole: A Verticalização em São Paulo*. Ed. HUCITEC e Ed. da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *O Chão Arranha o Céu: A Lógica da (Re)produção Monopolista da Cidade*. Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. São Paulo, 1991.

Outras fontes

Prospecto de Distribuição de Cotas Representativas do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby. Registrado na C.V.M sob o nº SEP/GER/RFI-95/004, em 09 de março de 1995.