

Transformações sócio-territoriais de grandes áreas metropolitanas: Metropolização e Produção imobiliária uma visão a partir de São Paulo.

Paulo César Xavier Pereira
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo
pcxperei@usp.br

Introdução

Neste texto se discute o a metropolização e surgimento de novos produtos imobiliários nas transformações sócio-territoriais de grandes áreas metropolitanas. Nele se busca destacar como a criação de novos artefatos arquitetônicos e urbanos, agravam a segregação urbana reforçando a fragmentação da cidade em inúmeros centros e a constituição do fenômeno metropolitano. Em São Paulo estas transformações deram origem a uma mega-aglomeração algumas vezes chamada de cidade-região global.

Essa discussão objetiva mostrar como o surgimento desses artefatos no mercado imobiliário revela mais que uma crise da arquitetura, mas uma mudança na maneira de habitar e construir a cidade pois consideramos que esta associada a uma reestruturação imobiliária.¹ A partir dessa noção formulamos nossa preocupação inicial sobre a articulação da metropolização e a produção imobiliária perguntando:

Qual a importância da produção de novos artefatos imobiliários – tais como centros empresariais, escritórios, hotéis, flats, shoppings centers, condomínios fechados, etc. – para consolidar o fenômeno metropolitano como uma nova organização sócio-territorial, uma nova cidade?

Com essa indagação, neste texto, se procura verificar até que ponto a consolidação da metrópole em países latino-americanos poderia ser considerada a partir de uma observação da produção imobiliária em São Paulo. Afinal, trata-se de observar uma cidade-região global que configura um “arquipélago”, cujo conjunto conforma o principal pólo de negócios e maior região urbano-industrial do Brasil.²

¹ A noção de reestruturação imobiliária já foi discutida em Pereira (XXXXX)

² Ver artigos de S. Lencioni e de F. Davidovich em Carlos, A. & Lemos, A. (2003)

Assim, se discute o significado das transformações sócio-territoriais de grandes áreas metropolitanas latino-americanas e a consolidação do fenômeno metropolitano observada a partir do maior aglomerado da América Latina, nas últimas décadas. Aqui se terá uma preocupação particular com a relação entre metropolização e a produção imobiliária tendo em vista destacar o surgimento dos novos artefatos do mercado imobiliário. Penso que esse destaque permite revelar a presença desses artefatos arquitetônicos e urbanos, como elementos metropolitanos exprimindo uma nova paisagem nas cidades da América Latina.

O objetivo desta discussão é particularizar o estudo do fenômeno metropolitano na América Latina mostrando: primeiro, que este fenômeno se consolida com uma transformação acelerada do espaço, é de fato uma metropolização; e segundo, que ele ocorreu como mediação entre a globalização e a metropolização reduzindo a importância da *autoconstrução da habitação na periferia* como fator do crescimento arquitetônico e urbano da cidade de São Paulo. Corresponde a inversão da importância da importância da produção imobiliária extensiva em relação a produção imobiliária intensiva. Essa inversão corresponde a uma mudança na hegemonia capitalista na produção imobiliária, em que o motor da expansão metropolitana deixa de ser a autoconstrução habitacional na periferia e passa a ser realizada pela por meio das empresas de incorporação, como metropolização e significativa presença do capital financeiro na produção imobiliária.

Acreditamos que essa perspectiva de análise, pela produção do espaço, seja a maneira mais eficiente para a aprofundar o conhecimento sobre esses fenômenos e permitir que a partir dos processos locais e estudo dos espaços emergentes se formule uma teoria que explique nossas realidades como parte do mundo. Enfim, compreender como a globalização e suas implicações na reestruturação imobiliária atinge nossas cidades e nossas vidas, a partir da reflexão crítica sobre a nossa própria experiência.

1. Globalização, expansão metropolitana e reestruturação.

Esta parte introduz a discussão sobre as transformações sócio-territoriais nas grandes cidades latino-americanas. Ela tem em vista caracterizar a mediação entre globalização e metropolização como uma reestruturação, uma noção útil à compreensão da consolidação e do desenvolvimento da produção imobiliária capitalista na América Latina.

Quanto mais se aprofundam os processos de globalização da produção imobiliária e se mesclam as formas de construção das cidades contemporâneas maior se apresenta a necessidade distinguir os processos globais dos processos locais. Por isso, aqui recupero uma dissociação um tanto quanto artificial mas útil para operacionalizar as noções de Globalização e Metropolização. Por esse artifício já utilizado em outro texto, que identifique **globalização** como um processo social e **metropolização** com o processo espacial.³

Esse artifício se justifica pela tentativa de operar a distinção dos conceitos buscando particularizá-los para a situação concreta da América Latina. Assim, numa primeira aproximação utilizamos a discussão do “Cambio metropolitano em América Latina” apresentada por Carlos A de Mattos (2002), na revista EURE.

Mattos (2002) discute os impactos da globalização na transformação das cidades latino-americanas colocando em dúvida sua real importância. Deixa claro que embora os vários processos no que se considera globalização atinjam todos os países há diferenças para maior e para menor a serem consideradas.⁴ Mas, embora atente para o estudo das diferenças nacionais e locais indica a força da homogeneização capitalista e o surgimento de “uma nova geografia urbana”, que atinge toda América Latina. Apesar da homogeneização, distingue a importância das cidades e do seu crescimento, a

³ Ressaltamos que se este artifício fosse levado às últimas consequências estaríamos incorrendo em erro, porque romperíamos a noção de totalidade necessária à compreensão da produção do espaço. Lembro, que segundo Massey (1985) não há processos puramente espaciais e nem processos sociais não-espaciais, trata-se de algo indivisível, que só para efeitos de análise se pode separar.

⁴ “Todos los países latinoamericanos, en mayor o menor medida, están viviendo profundas transformaciones derivadas de los avances de los procesos de reestructuración socioeconómica y de difusión y adopción de las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación, como partes constitutivas del fenómeno de la globalización.” (Mattos: 2002, 5)

policentralização, a polarização social, a segregação social e a fragmentação da estrutura urbana etc.

Indica que explicar esses fatos apenas pelo processo global é questionado por especialistas e avança um questionamento sobre os processos causadores desses impactos na América Latino sintetizando-os em três argumentos:

- i) as transformações se deveriam a processos endógenos com força transformadora maior que a dos processos de globalização;
- ii) algumas transformações já vinham da industrialização fordista, de modo que o que se observa seria apenas uma exacerbação de tendência anterior;
- iii) as cidades mantêm sua identidade tendo sido apenas superficialmente afetadas pela globalização.

Na discussão arrola outros discriminadores entre processos globais e locais que se acrescentam a aquela primeira distinção entre metropolização e globalização: espacial e social. Permite apresentarmos outras oposições, interessantes para distinguir os processos: endógeno e exógeno, material e imaterial, e localizado e desterritorializado. O processo de metropolização encontraria ênfase nos primeiros termos: endógeno, material e localizado. Assim, além do espacial já sugerido e, também, do endógeno, como ênfases para o entendimento de metropolização conteriam outras determinações como a de material e de localizado. Os outros termos, os segundos, caracterizariam por oposição a globalização como: social, exógeno, imaterial, e desterritorializado.

Assim, ao distinguir esses processos de forma tão descritiva é significativo notar que eles representam tendências que estão conformando “um novo tipo de cidade” perfeitamente funcionais ao capital:

“En lo fundamental, este conjunto de transformaciones puede interpretarse como la culminación de ciertas tendencias y fenómenos inherentes al proceso de construcción urbana capitalista que ya se habían esbozado nítidamente en el período desarrollista. En definitiva, el conjunto de cambios producidos en este periodo no implican ninguna ruptura fundamental con la ciudad heredada y parecen perfectamente funcionales a la afirmación de los cimientos establecidos en el pasado. (Mattos: 1999, 54)

“En todo caso, todos estos fenómenos corresponden, en su dinámica esencial, a procesos de reproducción urbana, donde muchos rasgos y tendencias se redefinen, se transforman y se afirman bajo la lógica específica de la urbanización capitalista.” (Mattos: 2002, 10)

Em síntese, Mattos (1999 e 2002) permite concluir esta parte afirmando que os processos de globalização e metropolização engendram e aprofundam às desigualdades sócio-espaciais, estando ainda vigente a continuidade os mecanismos e lógica da urbanização capitalista. A mudança desses mecanismos ainda que permaneça a lógica capitalista poderá ter o alcance uma reestruturação.

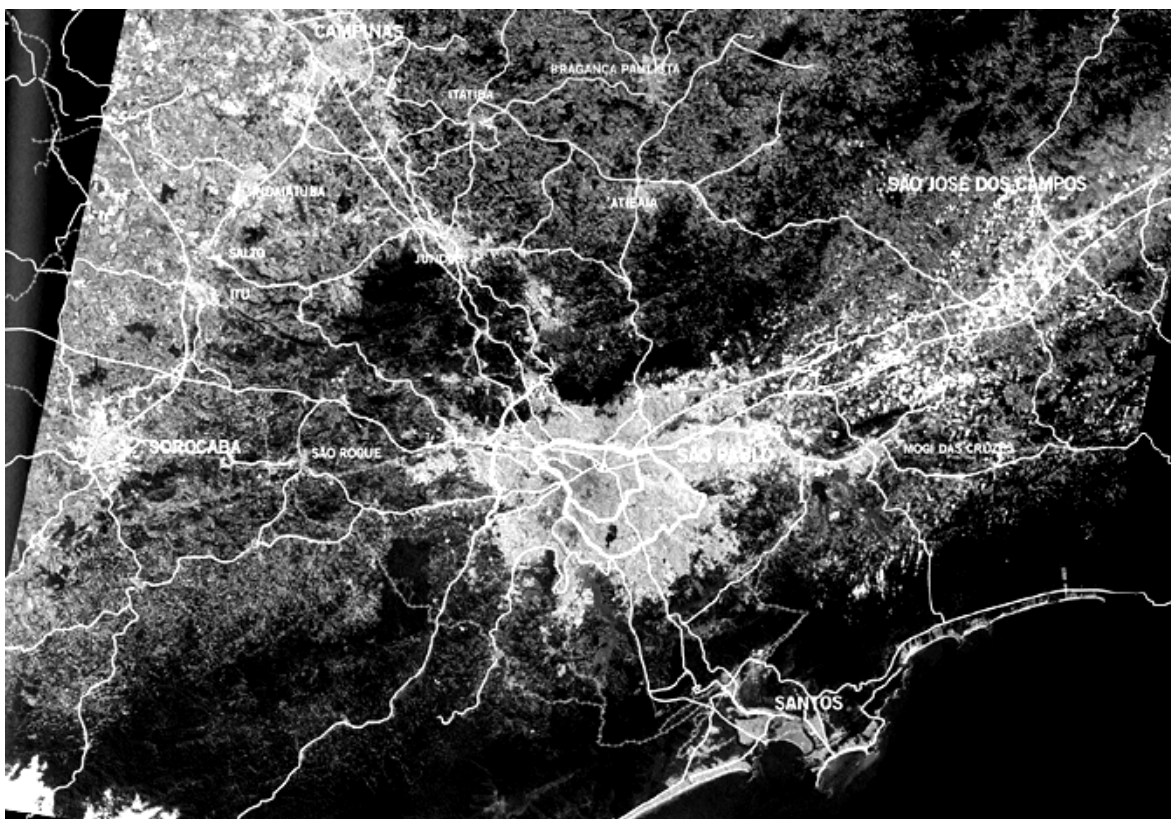
2. São Paulo: metropolização

A metropolização em São Paulo é geradora de um novo tipo de espaço, se constitui como descontinuidade e é um dos processos geradores de um novo fenômeno: um novo tipo de cidade ou uma não-cidade, perguntam os pesquisadores, devido ao ser caráter metropolitano. O fato é que a metropolização associada à produção imobiliária tende a constituir uma nova paisagem urbana. Em texto anterior sugerimos que seria melhor compreendida essas mudanças se precisássemos o significado do termo reestruturação se distinguíssemos reestruturação metropolitana e reestruturação imobiliária.

Aqui propomos a utilização de reestruturação imobiliária no sentido de identificar a mediação dos processos globalização e metropolização. Nesse sentido, esta é uma noção enriquecida por todos aqueles atributos que serviram para distinguir globalização e metropolização. Porque a reestruturação imobiliária seria uma mediação do que indevidamente se enfatizou como separação do espacial e do social. A rigor esta noção reconstruiria a unidade dos processos.⁵ A reestruturação imobiliária seria uma mediação que unifica as dimensões e níveis do processo sócio-espacial, seria como se nessa idéia se preferisse enfatizar a articulação e não o que é articulado, quase que restituindo como terceiro termo entre o espacial e o social: o imobiliário. O que recoloca a questão da propriedade privada da terra em discussão na produção e apropriação do espaço e do valor.

⁵ “O erro do entendimento, [...], não é o de criar essas oposições. Muito ao contrário: essa é a sua função. Seu erro está unicamente na *paralisação do movimento*, no momento em que o movimento pára e em que os opostos ou contraditórios, fundados naturalmente em suas oposições ou contradições, conservavam-se isolados, separados; na verdade, a análise deles deveria oferecer precisamente a ocasião para captar sua unidade racional.” (Lefebvre: 1979, 233) (grifos do original)

Figura 1: São Paulo, a e sua dimensão metropolitana.



Fonte: INPE. Instituto de Pesquisas Espaciais. **Imagem de Satélite do ano 2001.** Landsat 7. São José dos Campos: INPE, 2002 [CD-ROM] Escala: 1: 1000 m.

No sentido dessa questão a reestruturação imobiliária poderia se referir tanto a reprodução industrial como à reprodução urbana como formas que captam valor sobre a forma de renda da terra. A identificação dos mecanismos dessa captura e da mudança de lógica seriam indicativas do tipo de reestruturação que estaria ocorrendo e dos diferentes campos e dimensões que alcançaria. Por exemplo, na produção, consumo e construção da cidade, a reestruturação imobiliária estaria se reportando a novas formas de produção ou de incorporação na construção que resultariam, como de fato resultaram no surgimento de novos artefatos arquitetônicos e urbanos como fator de expansão da metrópole.

Assim, reestruturação imobiliária estaria afinando, de um lado, com a noção de reestruturação produtiva, entendida como mudanças dizendo respeito à produção

imobiliária, introdução de elementos novos e reorganização da incorporação imobiliária determinante da indústria da construção civil e, de outro lado, estaria se afinando com aspectos novos e determinantes da reestruturação urbana, por exemplo, mudanças nos condicionantes da habitação. Há poucas dúvidas de que estejamos assistindo ao surgimento de novas maneira de morar tanto das famílias mais ricas como das mais pobres. Quanto à habitação reconhece-se que esta ocorrendo uma verdadeira polarização social para uns o condomínio fechado ou o vertical num extremo, para o extremo mais pobre esta sobrando o insólito, inclusive as ruas.

O uso da palavra reestruturação não pode ser considerado abusivo desde que houve mudança nas formas e mecanismos, embora a reprodução urbana continua acontecendo em termos capitalista. Não se deve entender a estrutura como uma totalidade fechada, e deve-se recuperar a totalidade dos processos sociais e espaciais. Da mesma maneira pensamos que as propriedades do processo de reestruturação imobiliária transcendem as propriedades das partes constitutivas e determinações que articula. Não só porque reestruturação é registro, produto e movimento em um momento da história e, assim, contém continuidades e descontinuidades que poderiam constituir fases mais duráveis. Nesse sentido a reestruturação imobiliária, no tempo e no espaço, incorpora e se afina com outras reestruturações presentes, tanto do tempo passado que se presentificam (apesar de não se constituírem em formas modernas de propriedade da terra), como novas formas de propriedade que anunciam um tempo futuro (o time-sharing, copropriedade, multipropriedade que verificam, por exemplo, em flats, shopping-centers, escritórios, hotéis e casas de veraneio).

Em outros termos, há na reestruturação imobiliária a combinação de processos que contidos nas estruturas da indústria imobiliária poderiam revelar uma dinâmica metropolitana de apropriação do espaço e do valor.

2.1 Metropolização e Reestruturação Imobiliária

No momento da reestruturação imobiliária já esta presente a emergência da forma nova não só da produção, mas emergência de um novo tipo de espaço, de uma cidade que esta surgindo com e a partir dos novos artefatos arquitetônicos e urbanos.

O que distingue esses artefatos são as suas dimensões e monumentalidade, que presentificam uma lógica histórica em constituição, a da expansão metropolitana. Essa lógica é a da dinâmica imobiliária metropolitana e a compreensão geohistórica dessa lógica (em sua contemporaneidade) tornou-se fundamental para se entender o nexos que se monta na articulação dos processos de reestruturação da produção (e do consumo) do espaço. Não é apenas a questão da apreensão de seu duplo aspecto – produção e consumo urbano – mas da necessidade de apreensão do conjunto dos elementos sócio-espaciais dessa totalidade simultaneamente, globalizada e metropolitana.

Em suma, o emprego do termo imobiliário tende a mostrar a reestruturação com seu devido significado; ou seja, como uma estruturação (da propriedade) imobiliária nova que se impõe por se associar às antigas forças da propriedade da privada da terra (por isso poderia ser considerada uma forma de poder do atraso). Mas, que ao mesmo tempo são germes de um futuro por surgem sob novas formas: fragmentadas, fracionadas ou flexibilizadas. Deve se considerar, pois a reestruturação imobiliária como uma totalidade em processo e não acabada, como articulação dialética de campos, que se renova na captura renda da terra. Algo que se origina a partir da propriedade da terra e se desdobra nos processos de industrialização e de urbanização.

Assim, estamos diante de uma fase do capitalismo na qual a metamorfose da forma social da produção industrial da cidade gesta *na e com* a metamorfose na forma espacial da cidade, de urbana para metropolitana. Já se foi a época em que a relação entre fábrica e cidade tinha modelo acabado, como notaremos adiante, nas cidades latino-americanas essa forma foi menos concentrada e a cidade tornou-se espreada e dispersa sobretudo pelas condições de exploração do trabalho que jogava para o trabalhador os custos de construir a sua casa em áreas menos urbanizadas e distantes.

Mas, na virada deste século em várias metrópoles, por exemplo, emergem as empresas corporativas multinacionais e crescem extensivamente os seus subúrbios

reforçando o papel regional e nacional exercido por uma área policêntrica. Milton Santos fala da nova conformação em São Paulo de uma metrópole corporativa.

“A enorme expansão dos limites territoriais da área metropolitana construída, a presença na aglomeração de uma numerosa população de pobres e a forma como o Estado utiliza os seus recursos para a animação das atividades econômicas hegemônicas em lugar de responder às demandas sociais conduzem à formação do fenômeno a que chamamos de *metrópole corporativa* e considerando os demais como questões residuais.” (Santos: 1990, 95-97) (grifado no original)

Identifica, assim, o momento em que emerge a forma sócio-espacial dominante do capitalismo contemporâneo substituindo a cidade antiga do capital concorrencial, segue sendo materialização das empresas capitalistas, agora de grandes corporações e multinacionais: metamorfose que se consolida como fenômeno metropolitano fragmentada pelo visível e pelo invisível da suas paisagens e subúrbios, apesar de centralizada em São Paulo.

Trata-se, agora, de resultado de um processo intermediado pelo que diz respeito à reestruturação imobiliária, dizendo respeito ao tanto ao campo da produção como ao campo de consumo das corporações multinacionais, que se tornam os motores do processo econômico e emulam a desconcentração urbano-industrial. Por isso, de um lado, a reestruturação intensifica a centralização do capital, bem como amplia e intensifica a internacionalização da atividade imobiliária. De outro lado, se faz acompanhar de formas urbanas e arquitetônicas novas relativa à expansão metropolitana: metamorfoseia-se o urbano na transformação da metrópole incorporando produtos da reestruturação imobiliária. Assim, a metropolização passa a incorporar novos espaços ao processo, a metrópole se reafirma na primazia de seu centro urbano e pela concentração das atividades econômicas e de serviços especializados relacionados, principalmente, à gestão. A gestão do conhecimento e da informação funciona para expandir o capital e contém uma densa rede material e imaterial para intensificar fluxos e a conexão com a rede mundial.

Essa reestruturação significou tanto a homogeneização de condicionante da produção de outras necessidades da acumulação capitalista, mas representou, também, alterações nas funções sócio-espaciais da metrópole e nas relações entre as cidades, agora mais integradas entre si e mais fortemente subordinadas às atividades centrais, em sua

maioria localizada nas novas áreas centrais de São Paulo. Mas, também esse processo de expansão metropolitana acentuou a segregação no interior das cidades da região e algumas diferenças entre elas, dando origem a edge-cities, condomínios, conjuntos habitacionais, etc.

Assim, vemos que processos da globalização e da metropolização se correlacionam na emergência artefatos arquitetônicos e urbanos estruturantes da contemporaneidade capitalista. Essa interação de processos se dá intermediada pela reestruturação imobiliária, que apesar da descontinuidade que essa reestruturação possa representar ela só acontece pela continuidade da função que mantém na estrutura emergente: acumular capital, ainda mais. E é a partir desse entendimento da reestruturação imobiliária como intermediação da globalização e da metropolização, que se conforma a emergência de um novo tipo de metrópole em São Paulo.

Bibliografia

- BORJA, Jordi & CASTELLS, Manuel. LOCAL Y GLOBAL. La gestión de las ciudades en la era de la información. Madrid: Taurus, 1997.
- CAMARGO, C et alli. SÃO PAULO, 1975. Crescimento e Pobreza. São Paulo: Ed. Loyola, 1976.
- CASTELLS, Manuel. A QUESTÃO URBANA. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.
- _____. IMPERIALISMO Y URBANIZACION EN AMERICA LATINA. Barcelona: Gustavo Gili, 1973
- KOWARICK, Lúcio. ESCRITOS URBANOS. São Paulo: Editora 34, 2000
- LEFEBVRE, Henri. A CIDADE DO CAPITAL. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.
- MASSEY, Doreen. SPATIAL DIVISIONS OF LABOUR. London: Macmillan, 1985
- MATTOS, Carlos A de. “Globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo.” in Revista EURE, Santiago do Chile: Vol. XXV, nº 76, diciembre 1999, pp. 29-56.
- MATTOS, Carlos A de. “Mercado metropolitano de trabajo y desigualdades sociales en el Gran Santiago. Una ciudad dual?” in *Revista Eure* (vol. XXVIII, nº 85), pp. 51-70, Santiago do Chile, diciembre 2002
- OLIVEIRA, Francisco. “A crítica da economia brasileira: crítica à razão dualista”. In ESTUDOS CEBRAP. São Paulo: n. 2, 1972.
- _____. CRITICA À RAZÃO DUALISTA O ORNITORRINCO. São Paulo: Boitempo, 2003.
- SANTOS, Milton. SÃO PAULO, METROPOLE CORPORATIVA. São Paulo: Nobel, 1990.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. “A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual.” In SEMINÁRIO INTERNACIONAL SÃO PAULO: 450 ANOS. As “Geografias” da Metrópole. Dep. de Geografia. FFLCH/USP, setembro, 2004. 11p.

_____. “Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação”. In ANAIS DO IV SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES. São Paulo: LARES– Latin American Real State Society, 2004a. 1 CD-ROM.

_____. “Reestruturação e Expansão Metropolitana: a reestruturação imobiliária e a emergência de um novo modelo de metrópole na América Latina.” In ANAIS DO VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA REDE IBERO AMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZAÇÃO E TERRITÓRIO. Rio de Janeiro: IPPUR, 2004b. 1 CD-ROM

_____. “Exclusão Espacial e Exclusão Social: Metamorfose urbana dos processos de exclusão: O caso da periferia em São Paulo.” In ANAIS DO 51 ICA CONGRESSO INTERNACIONAL DE AMERICANISTAS. Santiago do Chile: PUC, 2003. mimeo.

_____. “O local e o global: a dinâmica sócio-espacial de São Paulo vista através de sua arquitetura”. In DEMBICZ, A. (org.) EL ESPACIO EN LA CULTURA LATINOAMERICANA. Varsovia: Ceisal/Cesla, 2000, p. 337 – 342.

_____. “Metrópole e exclusão: a dinâmica dos processos sócio-espaciais em São Paulo.” in ANAIS DO 7 ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Recife: UFPE, 1997.

SEMPLA. SÃO PAULO, CRISE E MUDANÇA. São Paulo: Brasiliense, 1989.

TORRES, Haroldo et alli. "Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo." In. ESTUDOS AVANÇADOS. São Paulo: IEA/USP, Vol. 17, N. 47, Jan./Abr., 2003 p. 97-128.