

A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO NA PERIFERIA METROPOLITANA DE SÃO PAULO E A AÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO FINANCEIRIZADO

Danilo Volochko¹

Universidade de São Paulo – Brasil

dvolochko@usp.br

Considerações iniciais

As grandes cidades no Brasil vêm passando na última década por um acentuado processo de transformações, que acompanha o vigoroso desenvolvimento do modo de produção capitalista no país e que torna mais complexo o processo de produção contemporânea do espaço das metrópoles. A partir de meados da década de 1980 a cidade de São Paulo, principal aglomeração urbano-industrial do Brasil, passa a ser marcada pela reprodução em vários planos, marcadamente pela passagem da hegemonia de uma economia industrial para a hegemonia de uma economia financeirizada. Esta passagem – que não é absoluta – acarreta a produção de novas formas de produção capitalista do espaço urbano, mais complexas e segundo lógicas crescentemente internacionais. Com efeito, é a partir das últimas décadas que parece haver uma mudança expressiva nas estratégias mundiais de acumulação, o que irá influenciar sobremaneira a produção capitalista da urbanização na cidade de São Paulo. Em linhas gerais, a configuração espacial desta metrópole passa a obedecer os nexos de uma relativa desindustrialização e desconcentração industrial e do recrudescimento dos setores avançados da economia, o que implicará em um novo arranjo da produção imobiliária do seu espaço urbano potencializado cada vez mais pelas finanças.

Segundo as idéias de HARVEY (1990), a solução das crises de acumulação no capitalismo são resolvidas em grande parte através dos investimentos na produção do ambiente construído, principalmente nas cidades, e afirma que “a reprodução de configurações espaciais pode ser tratada como um momento ativo dentro da dinâmica temporal global de acumulação e reprodução do capital”. Ao abordamos a dimensão espacial implicada na reprodução social, delineamos um entendimento preliminar sobre o próprio espaço, na medida em que este é entendido como processo, movimento, e não apenas como o plano mais raso da localização, embora esta continue sendo um conceito importante. Assim, buscamos caminhar para a superação da discussão em torno da organização do espaço para o debate que envolve a *produção do espaço* na contemporaneidade, em que a espacialização aparece como um momento central da realização das relações sociais que se materializam como relações espaciais (segundo LEFEBVRE, 1991; 1999). Partimos, portanto, da idéia de que a reprodução da sociedade é imediatamente produção do espaço em vários níveis.

Neste quadro teórico, conceitos e categorias marxistas assumem relevância para a análise geográfica, como a divisão (territorial) do trabalho, a produção de mais-valias (globais), os processos de valorização do valor através da valorização espacial. Fundamentalmente, o método marxista nos permite perguntar à Geografia: quais são as contradições com as quais nos deparamos ao analisar o espaço contemporâneo? A reprodução do modo de produção vigente tem envolvido a vida cotidiana numa marcha

¹Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo, sob a orientação da Prof.^a Dr.^a Ana Fani Alessandri Carlos.

totalizante, o que nos leva à necessidade de investigar os termos dessa espacialização, já que este processo inclui crescentemente o espaço como condição, meio e produto de sua realização (cf. CARLOS, 1986), definindo um caminho de pesquisa: compreender os fundamentos da produção do espaço no mundo moderno tanto para a reprodução lógica – espaço da reprodução do capital e do poder estatista – quanto para a reprodução da sociedade, o que compõe um campo da dialética – contradições à lógica global postas pelo uso do espaço na vida cotidiana.

Contexto macroeconômico emergente

Este texto busca apresentar algumas idéias sobre a problemática das novas espacialidades e dinâmicas produzidas no contexto da urbanização contemporânea da metrópole de São Paulo, tendo como foco de análise a ação do setor imobiliário em suas novas estratégias reprodutivas. O propósito de se discutir um tal processo encontra justificativa no crescente alcance socioespacial que vem tomando as ações dos sujeitos econômicos – grandes grupos imobiliários e investidores financeiros – quanto à produção do espaço das cidades brasileiras. Isto pode ser em parte associado ao fato de que nos últimos três anos houve um movimento na economia mundial e brasileira que permitiu uma acentuação da capacidade de produção e consumo das mercadorias imobiliárias, notadamente pela redução nas taxas de juros e pela maior oferta de crédito, seja para os compradores dos imóveis, seja para as incorporadoras e construtoras. Segundo artigo na internet (Caderno C, pág. 2, 26/12/2008) de Amarilis Bertachini pela Gazeta Mercantil:

De janeiro a outubro, foram feitos 427 lançamentos, que somaram 53.725 unidades residenciais, um volume 36% maior do que as 39.370 lançadas em igual período do ano passado e 123% superior às 24.068 unidades ofertadas no mesmo período de 2006. O resultado dos dez meses de 2008 é maior que o de anos inteiros, como 2003, 2004 e 2005, segundo Luiz Paulo Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp). No acumulado até setembro, o número de lançamentos chegou a 47.393 unidades.

Este quadro de retomada do crescimento acelerado do setor imobiliário brasileiro permitiu que o setor retomasse e até superasse os patamares de lançamentos observados em anos anteriores. Se de 1997 a 2005 o mercado imobiliário nacional esteve em declínio ou estagnado, a partir de 2005 há uma forte inversão dessa situação, que está associada também à abertura de capital em bolsa de valores (BOVESPA) de 2005 até 2008 por parte das maiores empresas desse segmento da economia. A entrada dessas empresas no mercado de capitais internacional tem contribuído, segundo entendemos, para uma significativa reestruturação dessas empresas, resultando em uma nova racionalidade financeira, a qual, por sua vez, implica em um perfil mais complexo de produção do espaço, notadamente mais diversificado, descentralizado e amplificado.

O quadro 1 a seguir atesta esse crescimento das empresas imobiliárias brasileiras em comparação com o crescimento de outras grandes empresas de outros ramos da economia na virada do ano de 2005 para o ano de 2006:

Quadro 1: Receita e crescimento das incorporadoras imobiliárias entre as 500 maiores empresas do Brasil – 2005 / 2006

RANKING	EMPRESA	RECEITA LÍQ. 2006 (milhares de reais)	RECEITA LÍQ. 2005 (milhares de reais)	VARIAÇÃO (%)
1	Petrobras	158.238.819,00	136.605.078,00	15,84
2	Cia. Vale do Rio Doce	45.292.000,00	33.993.000,00	33,24
3	Ipiranga Distribuidora	25.714.728,00	22.757.503,00	12,99
4	Gerdau	23.547.774,00	21.245.748,00	10,84
5	Cia. Bras. Petróleo	22.225.121,00	19.476.501,00	14,11
199	Cyrela Realty	1.116.681,00	688.848,00	62,11
254	Gafisa	663.847,00	457.024,00	45,25
322	Brascan	393.695,00	263.481,00	49,42
364	Company	288.628,00	149.634,00	92,89
403	Even	205.450,00	73.904,00	178,00
466	Camargo Correa Des.	125.308,00	79.429,00	57,76

Fonte: Anuário Estatístico Exame
Elaboração: Danilo Volochko

A elevação considerável da receita das incorporadoras² pode começar a ser explicada pela necessidade de aumento da estrutura financeira de tais empresas, devido ao problema histórico da grande exigência por capital de giro (fluxo de caixa) por parte das empresas incorporadoras. Isto porque os terrenos, no processo de sua constituição como uma mercadoria imobiliária, são vistos como a “matéria-prima” da produção, representando um grande volume de capital a ser imobilizado e sendo por isso uma das principais dificuldades à continuidade do processo. Em São Paulo, esta dificuldade está relacionada também, e talvez principalmente, ao fato desta ser uma cidade altamente densificada/edificada, limitando de alguma forma a prospecção de terrenos para a produção imobiliária.

As novas dinâmicas financeiras para o setor imobiliário, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), Fundos de Investimentos Imobiliários (FII's), mecanismos de permuta e recentemente os *IPO's*³, tem servido, em grande medida, para viabilizar a atividade de incorporação da terra. Fundamentalmente, o valor da terra parece adquirir uma fluidez até pouco tempo atrás desconhecida, quando ainda não havia sido iniciado o que alguns chamam de “financeirização imobiliária”. A partir do momento em que investidores financeiros internacionais atuam no setor imobiliário brasileiro, há uma dinamização do valor da terra, que se torna um ativo ou um bem financeiro indireto, pois o estoque de terra e sua lucratividade potencial ainda constituem a principal referência, para os investidores, da capacidade de endividamento e também de crescimento das incorporadoras.

² Compare-se a maior variação positiva das receitas dessas empresas em relação às cinco principais empresas ranquiadas.

³ Ofertas Públicas Iniciais de Ações para negociações em bolsa de valores, na sigla em inglês.

Novas espacialidades, novas morfologias urbanas

A esta nova complexidade implica-se a tendência à definição de uma nova morfologia urbana no Brasil, marcada pelo *desenvolvimento urbano* de grandes áreas outrora desurbanizadas e desvalorizadas nas periferias metropolitanas, contrastando com a tradicional produção mais pontual e centralizada de empreendimentos imobiliários verticais realizados pelas incorporadoras de ponta. Este movimento atinge, evidentemente, um mercado consumidor que apresenta um perfil sócio-econômico mais diverso, com padrões de rendimentos sensivelmente mais baixos. Nas áreas periféricas das maiores cidades do país, e também nas cidades chamadas de “médias”, são construídos empreendimentos habitacionais que são condomínios fechados voltados à população que apresenta rendimentos mais baixos, que passa a viver nesses espaços.

A dinâmica recente das incorporadoras – principalmente aquelas sediadas na cidade de São Paulo – institui uma espécie de atitude “imperialista” (cf. ROBIRA, 2005) ao adquirir ou firmar parcerias com empresas menores e de atuação local, que possuem a chamada *expertise* (conhecimento de mercado) local que passa a ser compartilhada com as grandes incorporadoras. O que está na base desse processo parece ser um novo arranjo espaço-temporal dos investimentos das incorporadoras que faz com que a acumulação urbana atualize/acelere o movimento reprodutivo dos capitais envolvidos sob o comando das finanças. Assim, pensamos que uma parcela importante da reprodução das finanças mundiais no Brasil se dá através de uma expansão da acumulação fundiária urbana realizada pelo setor imobiliário avançado. Podemos ainda pensar, baseado em autores como FIX (2007) e FERREIRA (2003), que o setor imobiliário paulistano conjuga uma acumulação local – grandes famílias dos tempos das grandes indústrias e da economia cafeeira – com uma acumulação mundial. A partir daí, tal acumulação deve encontrar saídas espaciais para sua reprodução, ou “novas rodadas de investimentos” (cf. SANTOS, 2006) que abandonem a contigüidade do tecido metropolitano, provocando um “salto” para acumular em outras cidades/áreas urbanas e metropolitanas, transformando pedaços improdutivos do território nacional e das periferias urbanas em espaços francamente produtivos.

Alguns aspectos nos chamam a atenção quando examinados os empreendimentos que tem sido lançados: o tamanho maior das áreas que vem sendo adquiridas. Outra característica se refere à localização destes terrenos, que só poderiam situar-se (pelo seu tamanho) em áreas periféricas, semi-ocupadas, desvalorizadas pelo entorno que geralmente apresenta-se ocupado por habitações precárias como autoconstruções e favelas. Um terceiro elemento que aparece nestes empreendimentos é o número elevado de unidades habitacionais construídas, frequentemente atingindo mil unidades habitacionais. Estes novos empreendimentos apontam para uma série de novos processos em curso, tanto do ponto de vista da produção lógica do espaço quanto das formas de habitar a metrópole. Com eles, desenha-se a produção de uma nova morfologia urbana, marcada pela produção capitalista da periferia através da construção de grandes conjuntos residenciais voltados à população de mais baixos rendimentos.

Estes novos conteúdos e formas nos suscitam algumas indagações. Do ponto de vista da reprodução capitalista, estaríamos diante do fato de que o desenvolvimento urbano de glebas desurbanizadas na periferia metropolitana vem se tornando uma atividade central devido ao aumento da velocidade de realização dos ciclos imobiliários possibilitado pela tecnologia e padronização construtivas que permitem empreender um escala mais ampla aos empreendimentos imobiliários? Estaríamos diante de um movimento tendencial no qual o capital financeiro global absorve a massa da população urbana em seu favor ao lucrar sobre investimentos destinados à produção de grandes

espaços residenciais? Poderíamos pensar que o setor imobiliário capitalizado está expandindo sua atuação inclusive para modalidades de empreendimentos tradicionalmente oferecidos por cooperativas habitacionais e pelo próprio Estado? Nesta situação, a valorização e a rentabilidade do solo urbano da periferia pode ser vista como uma nova fronteira da acumulação do capitalismo contemporâneo?

Paradigmático desse processo é o empreendimento *Bairro Novo Cotia*, fruto de parceria entre a Gafisa e a Odebrecht, que se destina ao desenvolvimento urbano de uma gleba de 500 mil m² próxima à Rodovia Raposo Tavares e ao Rodoanel, na Região Metropolitana de São Paulo, onde estão sendo construídas, em fases, 2.400 habitações. Vale dizer que a *Bairro Novo* também iniciou a construção de outro empreendimento ainda maior que aquele de Cotia. Trata-se do *Bairro Novo Camaçari*, que contará com a construção de cerca de 5.000 unidades habitacionais na Região Metropolitana de Salvador. O horizonte desse processo parece ser a extensão de uma urbanização segregada e privada (cf. LENCIONI, 2003) às periferias, integrando/desintegrando populações menos abastadas à cidade e à vida urbana. As fotos a seguir, extraídas do site do empreendimento, nos dão uma idéia das características do Bairro Novo Cotia:

Fotos extraídas do sítio da Bairro Novo



Outro empreendimento que chama a atenção é o *Cidade Paradiso*, que está sendo construído na Baixada Fluminense, na cidade de Nova Iguaçu, pela incorporadora CR2 (uma empresa também listada na BOVESPA) e outras construtoras em parceria com a Prefeitura do Rio de Janeiro. Este empreendimento conta com uma área total de 4,5 milhões de m², onde serão construídas, em etapas, mais de 30.000 casas. O primeiro condomínio deste empreendimento, o *Jardim Paradiso* (foto abaixo), está em construção e contará com quase 2.000 casas.

Foto extraída do sítio do empreendimento



Estes empreendimentos se apóiam na idéia de desenvolvimento urbano, no qual são feitos grandes *masterplans* que contam com projetos integrados de implantação de infra-estrutura (arruamento, iluminação, rede de água e esgoto) das áreas residenciais, comerciais, institucionais, de circulação, de lazer, etc. Trata-se de um perfil de produção do espaço que vai além da produção de uma casa ou um pequeno conjunto de edifícios.

Novíssimo contexto: a crise financeira e urbana

O contexto atual da economia financeira e a entrada do setor imobiliário nesta nos permite entrever ao mesmo tempo a centralidade da terra urbana de alguns países como o Brasil enquanto possibilidade de reprodução rentável de investimentos internacionais e a volatilidade de toda esta dinâmica. Neste sentido, a formação de um banco de terras – *land bank* – pelas incorporadoras, inicialmente decisivo no movimento de negociação das ações dessas empresas pois influente na flutuação dos preços desses ativos pelas possibilidades que apresentam em termos de realização de novos negócios – portanto, em outras palavras, quando o banco de terras torna-se um índice de valorização financeira das ações das incorporadoras na bolsa – o espaço passa a ser uma abstração financeira, muitas vezes descolado da possibilidade concreta de realização dos empreendimentos. Além disso, trata-se de um capital que é visto pelo capital financeiro como um capital parado, imobilizado, e que deixa de entrar na formação de novas fontes de rentabilidade.

Se num primeiro momento o capital externo participa com a maior parte dos investimentos nessas empresas, a crise financeira mundial, aliada à percepção de que muitas empresas compram mais terrenos do que sua capacidade de investir – portanto, apenas para valorizar e inflar seus ativos monetariamente –, esse processo faz com que haja uma saída dos investidores externos e uma grande desvalorização dos papéis da maioria das incorporadoras na Bovespa, além de induzir, com isso, uma onda de fusões entre elas. Das 25 empresas imobiliárias listadas na bolsa em setembro de 2008, apenas 4 apresentaram valorização das suas ações desde a abertura de capital, sendo que apenas 6 empresas correspondiam a 78,69% do volume financeiro total do setor negociado na BOVESPA. Assim, a perspectiva da crise coloca alguns limites a esse processo, embora, como hipótese, a produção do espaço das metrópoles e cidades brasileiras vem se tornando, tendencialmente, uma condição, um meio e um produto da acumulação financeira mundial.

Diante disso, nos perguntamos: quais são as implicações colocadas pelos movimentos/estratégias atuais das finanças mundiais e do setor imobiliário paulistano para a reprodução socioespacial não apenas em São Paulo como em outros espaços metropolitanos – Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Salvador, Porto Alegre? O surgimento de alguns empecilhos à acumulação imobiliária na metrópole de São Paulo, como a raridade de terrenos incorporáveis que representem negócios lucrativos, participa como um elemento importante na geração da necessidade de criação de novas centralidades/pólos/fronteiras de valorização fundiária, principalmente para além do território metropolitano – cidades da Região Metropolitana, do interior do Estado de São Paulo, periferias urbanas e para as principais metrópoles brasileiras. Este processo introduz novos elementos do ponto de vista da prática socioespacial, do cotidiano, das relações de sociabilidade dessas populações, condicionando práticas de segregação na periferia por moradores da própria periferia.

Porém trata-se de um processo que podemos definir como crítico, na medida em que revela uma instabilidade (das oscilações monetárias e financeiras internacionais), tendo um sentido experimental e tendencial, sendo, assim, em parte uma dinâmica em

realização e em parte uma dinâmica ainda irrealizada. Neste sentido, tal dinâmica mostra uma crise do capital em sua reprodução espacial, pois a propriedade fundiária produz a raridade da terra urbana, que se coloca como uma barreira à produção imobiliária formal nas áreas de maior centralidade e valorização imobiliária das cidades.

A crise financeira que atingiu particularmente o setor imobiliário no Brasil – devido a alguns problemas como a ausência de parâmetros confiáveis para a avaliação das atividades e investimentos das empresas do setor pelos investidores financeiros na BOVESPA – tornou evidente aquilo que tendencialmente sustentará a estratégia de reprodução imobiliária como produção do espaço urbano e acumulação do capital futuramente: a exploração econômica da moradia como necessidade universal e vital de todos, principalmente dos mais pobres. O fato da moradia ser uma necessidade humana garante de certa forma a continuidade da estratégia de produção do espaço para a população de mais baixa renda, já que o público alvo são aquelas pessoas que buscam sair do aluguel, o que no Brasil trata-se de um enorme mercado. Ao mesmo tempo, esses consumidores apresentam uma maior fragilidade do ponto de vista da capacidade de pagamento e financiamento, o que aparece como uma ameaça a esta estratégia.

É justamente aí que entra o papel fundamental do Estado no plano da articulação dessa dinâmica com o nível do político e do social. A idealização e a organização da *Campanha Nacional pela Moradia Digna* pelas principais entidades que representam os interesses imobiliários – como, por exemplo, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CBIC – e por alguns movimentos sociais que lutam pela moradia – como o Movimento Nacional de Luta pela Moradia, MNLM – nos dá uma idéia da importância da mobilização social para que se fortaleçam as representações envolvidas na ideologia da “casa própria” e do chamado “déficit habitacional” no sentido de viabilizar socialmente e politicamente a reprodução dos interesses empresariais no Plano Nacional da Habitação, em elaboração pelo Ministério das Cidades. Esta Campanha escancara, de um lado, a intensa atuação do setor imobiliário nos âmbitos constitucional e jurídico à cata de subsídios e mais subsídios, inclusive redundando na apresentação de uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) à Câmara dos Deputados⁴. Mas de outro lado coloca, dialeticamente, a possibilidade efetiva de garantir mecanismos de incentivo ao acesso à moradia por parte das populações mais empobrecidas garantindo ao mesmo tempo a reprodução dos interesses econômicos.

Algumas idéias se abrem ao debate

Diante do conjunto de pesquisas que vimos realizando e daquilo que expusemos até aqui, nos encontramos diante da hipótese segundo a qual a produção da urbanização, através da produção dos espaços periféricos das metrópoles brasileiras, vem se tornando condição, meio e produto (cf. CARLOS, 1986) da reprodução do capital financeiro, seja a finança mundializada ou as finanças nacionais. Estas, articuladas cada vez mais ao setor imobiliário avançado, permitem o alargamento da incorporação da terra para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais numa escala mais ampla, resultando

⁴ Segundo trecho do texto Tornando a habitação uma prioridade nacional, publicado na barra “notícias” do site da Moradia Digna: “Está em tramitação no Congresso Nacional, desde o início de agosto, uma Proposta de Emenda à Constituição (PEC) que garante a destinação de 2% das receitas da União e de 1% das receitas de estados e municípios para a habitação de interesse social. A chamada PEC da Moradia é uma das principais iniciativas da Campanha Nacional pela Moradia Digna, que nasceu com o objetivo de colocar a habitação de interesse social na pauta da sociedade brasileira, reduzindo gradualmente o grave déficit habitacional do País”.

na produção de novas morfologias espaciais que impõem novas práticas socioespaciais no plano da urbanização contemporânea.

Assim, este processo sinaliza para a necessidade da popularização/generalização do consumo da produção capitalista do espaço como condição para a marcha de sua acumulação contemporânea, produzindo uma dinâmica que promove tendencialmente um patamar ampliado daquilo que poderíamos chamar urbanização capitalista do espaço urbano. Pensamos que é a partir do momento em que se vislumbra a produção de empreendimentos fechados para milhares e dezenas de milhares de habitantes mais pobres através da urbanização de grandes espaços desurbanizados/desvalorizados nas áreas periféricas e semi-periféricas das cidades brasileiras – apoiada no conceito e na prática dos *masterplans* – que o processo de produção de mercado (ou simplesmente capitalista) do espaço urbano pode ser visto em sua complexidade e alcance atuais.

Referências bibliográficas

- CARLOS, A. F. A. *A (re)produção do Espaço Urbano*. 1986. 437 pág. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. *São Paulo: o mito da cidade-global*. São Paulo: 2003. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.
- FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- HARVEY, D. *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.
- LEFEBVRE, H. *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.
- _____. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Moraes, 1991.
- LENCIONI, Sandra. *Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço*. In: CARLOS, A. F. A. & LEMOS, A. I. G. (orgs.) *Dilemas Urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003.
- ROBIRA, Rosa Tello. *Áreas metropolitanas – Espaços Colonizados*. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.) *Urbanização e Mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2005.
- SANTOS, César Ricardo Simoni. *Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte de acumulação primitiva do espaço*. In: *Cidades: Revista Científica*, vol.3, número 5. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2006.

Sítios consultados

http://www.bairronovo.com/bairronovocotia/galeria_obras.html

<http://www.bovespa.com.br>

<http://www.cidadeparadiso.com.br>

http://www.gazetamercantil.com.br/GZM_News.aspx?Parms=2257219,6,20

http://www.moradia.org.br/index.php?option=com_content&task=view&id=61&Itemid=81