

A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo

Adriano Botelho

Resumo

O artigo tem como tema a crescente inserção da produção do espaço nos circuitos de acumulação capitalista, espaço esse que, além de produto, se torna produtivo na lógica de valorização do capital. Nesse sentido, seu objetivo é analisar os impactos da acumulação na configuração espacial urbana e na estrutura de desigualdades socioespaciais através do estudo do caso do processo de formação do mercado imobiliário no município de São Paulo, destacando-se a recente atuação dos Fundos de Investimento Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Tais instrumentos representam um novo grau de interação entre o capital financeiro e o mercado imobiliário, com profundos efeitos para a configuração do tecido urbano e para a segregação socioespacial.

Palavras-chave: urbano; capital financeiro; mercado imobiliário; segregação socioespacial; São Paulo.

Abstract

The subject of the present article is the increasing insertion of spatial production in the circuits of capitalist accumulation. This space, besides being a product, is also productive in the logic of capital valuation. In this sense, the article aims to analyse the impacts of accumulation on the urban space configuration and on the structure socio-spatial inequalities. To achieve this, it studies the process of real estate market formation in the City of São Paulo, highlighting the case of the Real Estate Investment Funds and the Real Estate Bonus. These financial tools represent a new level of interaction between the financial capital and the real estate market, with deep consequences to the urban tissue configuration and to socio-spatial segregation.

Keywords: urban; financial capital; real estate market; socio-spatial segregation; São Paulo.

Introdução

O espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja por seu parcelamento (por loteamento ou por verticalização) ou, como vem ocorrendo mais recentemente, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro. A produção do espaço passa a ser um elemento estratégico para a acumulação do capital. Segundo Henri Lefebvre, escrevendo em 1970, ocorreria uma crescente dependência do capitalismo em relação à produção e ao consumo do espaço nas últimas décadas, pois:

[...] o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial. (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão. (1999, p.142)

A relação entre o espaço (sua produção, vivência, percepção, concepção e conceituação) e o modo capitalista de produção deve ser vista como uma via de mão-dupla, como parte de uma relação dialética e complexa. Pois o espaço não é o *locus* passivo das relações sociais, já que possui um papel ativo, como saber e como ação, utilizado

operacional e instrumentalmente pela classe hegemônica. O espaço capitalista não estaria, porém, purgado de suas contradições, apesar da hegemonia de uma classe. Segundo Lefebvre (1976), a burguesia, enquanto classe dominante, dispõe de um duplo poder sobre o espaço: através da propriedade privada do solo, que se estende à totalidade do espaço (exceção feita aos direitos das coletividades e do Estado) e através da globalidade, a saber, o conhecimento, a estratégia, a ação do Estado propriamente dito. Existiriam conflitos inevitáveis entre esses dois aspectos (burguesia e Estado) e, no plano institucional, essas contradições se fariam patentes entre os planos gerais de ordenação espacial levados a cabo pelo Estado e os projetos parciais dos negociantes “de espaço”.

Para o entendimento da produção do espaço, sobretudo do espaço urbano, deve-se levar em consideração, então, o monopólio de uma classe, o que exclui principalmente os pobres da propriedade fundiária (Harvey, 1980). Isso porque a classe que detém a maior parte dos recursos pode, através do dinheiro, ocupar, modelar, fragmentar o espaço da forma que melhor lhe convém. A maximização dos valores de troca produz benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminui as oportunidades para outros.

Faz-se necessário, portanto, uma compreensão de como o capital, crescentemente, domina o espaço para que temas como a estruturação do espaço urbano, a segregação socioespacial e a fragmentação desse espaço, entre outros, possam ser devidamente tratados.

O presente trabalho tem por objetivo analisar como a crescente inserção do espaço urbano nas estratégias de acumulação do capital tem efeitos profundos na sua

produção e configuração, e como, por sua vez, estrutura as desigualdades socioespaciais. Ou seja, na medida em que a cidade se torna um grande negócio para o capital, as leis de mercado passam a ditar as regras do ordenamento da configuração socioespacial urbana, com efeitos devastadores para a boa parte de sua população.

Assim, no próximo item, será discutido como o espaço é integrado na acumulação capitalista, sendo, além de produto, também produtivo para o capital. Em seguida será analisado o caso da evolução histórica do mercado imobiliário no município de São Paulo, destacando-se os Fundos de Investimento Imobiliários e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, para exemplificar como o espaço é crescentemente modelado pela ação do capital ao inserir-se nos circuitos de valorização financeira. Por fim, serão feitas algumas considerações sobre os efeitos que essa dominação do espaço pelo capital acarreta para a população que vive nas grandes cidades através do exame do caso da metrópole paulistana.

O consumo e a produção do espaço sob o modo de produção capitalista

O espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade. No modo de produção capitalista, ele é utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia (além de propiciar a obtenção de uma renda aos proprietários fundiários), sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. O consumo produtivo sempre faz desaparecer uma realidade material ou natural –

uma energia, uma força de trabalho, um instrumento, por exemplo – para transformar-se em valor adicionado à mercadoria resultante do processo de trabalho. O consumo produtivo usa a realidade material ao mesmo tempo em que também produz (Lefebvre, 2000). E, como a privatização dos meios de produção é uma determinação geral do capitalismo, isso implica uma crescente privatização do espaço, na medida em que este se incorpora ao capital como meio de produção.

À dimensão utilitária do espaço, que o torna um valor de uso para a sociedade, se sobrepõem determinações históricas da produção e da reprodução social, as quais, sob a vigência das relações capitalistas de produção, sintetizam o valor de troca e o valor de uso. O valor de troca se sobrepõe historicamente ao valor de uso, o que significa que, para usufruir determinados atributos do lugar é preciso que se realize, antes de tudo, seu valor de troca. Assim, os processos de valorização do espaço passam, necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, mais concretamente pela mercantilização dos lugares (Seabra, 1988).

De forma mais abrangente, a produção e o consumo do espaço, assim como a urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são guiados pelos ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital, de gerar valor excedente. Segundo Lefebvre:

[...] não é somente a sociedade inteira quem se torna o lugar da reprodução (das relações de produção e não somente dos meios de produção), mas é o espaço inteiro. Ocupado pelo neo-

capitalismo, setorializado, reduzido a um meio homogêneo e, portanto, fragmentado, esmigalhado (somente migalhas do espaço são vendidas à “clientela”), o espaço se torna a sede do poder. (1973, p.116)

O espaço – e em particular o espaço urbano – passa, então, a ter cada vez maior importância para o capital, ao mesmo tempo em que é “influenciado” pela dinâmica do modo de produção capitalista. A predominância do financeiro nas estratégias de acumulação capitalistas tem a produção do espaço como uma das condições de sua realização (Carlos, 2004). São exemplos desse espaço produzido em consonância com o capital financeiro a construção de *shopping centers*, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios verticais e horizontais, hotéis e *flats*. Além disso, grandes operações de rearranjo espacial são levadas a cabo pelo Estado em parceria com o capital, com a finalidade de criar novos espaços que sirvam à lógica da circulação do capital, como é o caso de algumas das Operações Urbanas de São Paulo (Faria Lima, Águas Espraiadas, Água Branca, etc.).

Da mesma forma que o capital “imobiliza-se no imobiliário”, o ambiente construído e o solo, de bens imóveis passam a ser “bens móveis”, que circulam através dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser transformados em dinheiro. Para que possa haver um valor de troca do espaço, é necessário que haja também intercambiabilidade de frações desse espaço, que é conseguida através do fracionamento e da homogeneização de parcelas crescentes do espaço (a produção de “células” intercambiáveis). Nes-

se sentido, a propriedade fundiária (e suas metamorfoses em direção à transformação do título de propriedade em uma ação negociável no mercado financeiro) assume importante papel na circulação capitalista, sendo a garantia contratual de intercambiabilidade entre compradores e vendedores, bem como a garantia legal de extração da renda fundiária.

O circuito do imobiliário foi, durante muito tempo, um setor subalterno, subsidiário, e, paulatinamente, se foi convertendo em um setor paralelo, destinado a inserir-se no circuito de reprodução capitalista, podendo, inclusive, tornar-se o setor principal se o circuito de reprodução capitalista, baseado na produção-consumo se vê interrompido por algum motivo conjuntural ou mesmo estrutural (Lefebvre, 1976).

Os capitais buscam, assim, um circuito secundário, baseado na mercantilização da terra e do habitat, anexo com respeito ao circuito normal do capital (produção-consumo de mercadorias), como setor compensatório da reprodução capitalista. Deve-se ter claro, porém, que o espaço não é uma coisa entre as coisas, um produto qualquer entre os produtos, ele compreende as coisas produzidas e suas relações na sua coexistência e simultaneidade. Por isso, produzir o espaço não é o mesmo que produzir uma mercadoria qualquer, como um quilo de açúcar ou um metro de tecido (Lefebvre, 2000).

Para se ter uma idéia do peso do setor imobiliário, tem-se o exemplo de São Paulo, onde as atividades imobiliárias foram responsáveis por 20,8% dos investimentos realizados na Grande São Paulo no período de janeiro de 1995 a maio de 2000, seguidas pela indústria automobilística, com 17,4%, a indústria química, com 9,8%, o comércio

varejista, com 7,1%, e telecomunicações, com 6,2% (Carlos, 2004).

O setor imobiliário teria, assim, uma função essencial a desempenhar na luta contra a tendência de baixa da taxa de lucro média, característica do modo de produção capitalista, já que o setor da construção auferia lucros superiores à média da produção industrial, pois esse setor emprega, relativamente a outros setores da economia, mais capital variável com relação ao capital constante, apesar dos importantes avanços técnicos no setor. Trata-se, então, de uma fonte de mais-valia considerável. Mas esse setor enfrenta uma grande dificuldade: a lenta obsolescência de seus produtos, dificultando a rotação do capital e o aumento da demanda do seu mercado. Essa obsolescência, dados os avanços tecnológicos externos ao setor da construção e ao *marketing* que cria continuamente novas necessidades aos consumidores, pode ser acelerada, criando um movimento constante de realocação, destruição e reconstrução no e do espaço.

A existência de “bolhas imobiliárias”¹ nas diversas economias capitalistas em momentos que precedem crises é um indicador de que o setor imobiliário é, num primeiro momento, um setor compensatório da economia, atraindo os capitais excedentes, mas que, ao se sobrevalorizar e “explodir”, é comumente o estopim de crises prolongadas e sérias, que envolvem toda a economia. O Japão experimentou uma “bolha imobiliária” nos anos 80, e a explosão dessa bolha indicou o início de uma longa recessão nesse país. Nos anos 70, antes da crise no capitalismo que se iniciou nessa década, também houve uma “bolha imobiliária” nas economias dos países capitalistas centrais. Ou seja, há limites para a absorção de capitais pelo

setor imobiliário, e se é tomada em consideração a crescente integração desse setor à reprodução capitalista, ele estaria cada vez mais sujeito às oscilações cíclicas do modo de produção capitalista, diminuindo sua margem de autonomia para a absorção de capitais excedentes.

Dessa forma, o espaço, consumido produtivamente nas estratégias de acumulação capitalista, é transformado, tem suas qualidades alteradas pelo consumo; porém, possui a capacidade de, ao ser transformado, também transformar e produzir o novo; como nos lembra Lefebvre, o consumo do espaço é duplamente produtivo, na medida em que produz tanto mais-valia como outro espaço (2000).² No caso da sociedade regida pelo modo de produção capitalista contemporâneo, o novo, o “outro espaço”, seria a urbanização do planeta. E essa urbanização, comandada pelos princípios da geração de mais-valia, estaria marcada pela crescente segregação socioeconômica e cultural (ibid., 1978).

A Formação do mercado imobiliário paulistano

Da Fundação de São Paulo a meados do século XVIII

Com relação à mercantilização da terra e à formação da propriedade fundiária, o período que vai da fundação do núcleo que deu origem à cidade de São Paulo até meados do século XVIII poder ser caracterizado como marcado pela quase inexistente separação

entre o público e o privado: as terras eram concedidas na forma de datas, sem critérios precisos e definidos para sua concessão pela Câmara, não havendo um mercado imobiliário na São Paulo de então (Silva, 1980).

O regime político de propriedade de terras teve como fundamento, no Brasil, até 1822, a sesmaria, forma de propriedade instituída pelo Estado absolutista português em 1375, introduzido no Brasil em 1530. A concessão se fazia gratuitamente, sob a exigência de ocupação com cultivo e desbravamento da terra, e a obrigatoriedade do pagamento de um dízimo da produção à Ordem de Cristo, à qual o Brasil oficialmente pertencia (Andrade, 2002) e em certos casos, pagava-se também um foro anual. Dada a vasta extensão do país e sua escassa população, a oferta de terra era tão grande que limites precisos das propriedades não eram estabelecidos, nem eram relevantes.

O mecanismo de sesmarias configurava uma das formas de organização fundiária dos núcleos urbanos que, na maioria das vezes, se combinava com as datas, espécie de sesmaria urbana. Uma vez constituída a vila, a Câmara detinha o poder de doar e retirar terras, ou seja, cabia à municipalidade a concessão de “terras e chãos” a partir do “rossio da vila”, ou seja, as terras comunais pertencentes à vila, outorgadas pelo donatário da capitania (Rolnik, 1999). O processo de obtenção de sesmarias era bastante moroso e burocrático, o que estimulava, ao lado do processo legal de apropriação de terras pela doação de datas e de sesmarias, a apropriação direta por pessoas de menores recursos e prestígio: eram os chamados posseiros.

Dentro da área demarcada da vila de São Paulo, as mais antigas cartas de data

conhecidas são de 1583 (Taunay, 2003). As terras eram facilmente concedidas pela Câmara, como seria natural numa localidade em que havia muita terra e pouca gente. Os beneficiários tinham que pagar, em contrapartida, foros anuais, de valor muito baixo, havendo ainda concessões sem foro nem pensão alguma, pagando o concessionário somente o dízimo. A população que vivia nos arredores da vila não se preocupava em estabelecer a propriedade fundiária, na medida em que a posse já lhes garantia o direito de uso da terra.

A existência de algumas poucas transações de compra e venda de terras na São Paulo quinhentista revela que o preço cobrado pela terra e pela construção era irrisório. Assim, em 1594, quatro mil réis valiam “umas casas situadas no centro da vila”, valor igual ao de uma espada (Taunay, 2003). Segundo Saes (1992), esse paradoxo seria apenas aparente, pois construir uma casa exigia apenas o uso do trabalho do indígena escravizado que não custava praticamente nada em termos monetários, já os produtos manufaturados eram provenientes do exterior, sendo transacionados em moeda, que era escassa na vila.

A cidade comercial e o *boom* cafeeiro

São Paulo, em fins do século XVIII, inicia sua transição para o período de predomínio do capital mercantil, que articularia a produção de sua hinterlândia com o exterior. Segundo Paul Singer (1977) a função comercial de São Paulo ampliou-se a partir do século XVIII e começos do século XIX, ao servir a cidade de entreposto ao intercâmbio entre

diversas regiões do país, que não lhe eram diretamente tributárias e o interior paulista, cuja agricultura perdera parcialmente seu caráter de subsistência, adquirindo um modesto setor de exportação de açúcar, principalmente com a produção de cana-de-açúcar nas áreas de Campinas e Itu, o que possibilitou o desenvolvimento de alguns circuitos propriamente urbanos de riqueza (Seabra, 1987).

Em 1822, com a Independência, foi extinto o regime de sesmarias e iniciou-se um período de amplo apossamento de terras, sem clara definição dos procedimentos a serem adotados para a sua obtenção. Mas não podemos dizer que nesse momento já havia uma disputa pela propriedade da terra; segundo Seabra (1987), os contornos dessa disputa apenas estavam começando a se definir, tornando-se mais acirrados em meados do século XIX, com o maior desenvolvimento das relações capitalistas na cidade.

Com a Lei de Terras de 1850, ficou estabelecido que a única forma legal de acesso à terra seria a compra devidamente registrada. Reconhecia-se, assim, a mercantilização da terra e distinguia-se legalmente sua posse e seu uso de sua propriedade legal. Em 1854, em decorrência da regulamentação da Lei de Terras, todos os moradores que estivessem em vilas ou cidades, em áreas urbanas e rurais, obrigatoriamente, deveriam ir até a igreja da freguesia em que moravam para definir ou provar sua propriedade (Glezer, 1994/95).

Anteriormente ao *boom* cafeeiro, São Paulo passou por um desenvolvimento econômico lento, porém cumulativo, desenvolvimento esse também incentivado por fatores extra-econômicos (Singer, 1977). Em 1822, a cidade tornou-se a capital da

província, passando a ser a sede da burocracia, o centro dos gastos de receitas provinciais e, em 1828, a Faculdade de Direito é aí estabelecida, atraindo estudantes de muitas partes do Império, membros das elites regionais, o que impulsionou o comércio e o setor de serviços que atendia a esses estudantes. O crescimento econômico e populacional da cidade, porém, ainda era lento, o que contribuía para o pequeno desenvolvimento do mercado imobiliário. As relações sociais tinham por base as relações escravistas, o que minimizava a necessidade de segregação espacial no interior da cidade, já que a hierarquia social estava bem definida por essas relações.

Somente com a expansão da cafeicultura no oeste paulista, justamente a partir de meados do século XIX, é que a cidade passará a experimentar um novo surto de crescimento, mais acelerado que o ocorrido no século XVIII e primeira metade do XIX. É a partir de 1868 que o sistema São Paulo-Santos se insere de forma cada vez mais sólida no grande negócio cafeeiro, com a construção da ferrovia (1867), e, a partir da última década do século XIX, arrebatada ao Rio de Janeiro sua posição hegemônica, tornando-se o grande eixo de comercialização do mais importante produto de exportação brasileiro no período.

Os anos iniciais da década de 1870 seriam fundamentais para o desenvolvimento de São Paulo, na medida em que esse foi o período em que, no oeste paulista, a zona pioneira da época, se dá uma inflexão na relação entre terra e trabalho, iniciando-se o processo de desaparecimento da renda capitalizada na pessoa do trabalhador (escravo), que é substituído pela terra como principal fonte de riqueza.

Apesar do comércio cafeeiro localizar-se sobretudo em Santos, foi em São Paulo que se concentraram os estabelecimentos bancários, dado o seu *status* de capital da província, tendo em vista a dependência dos negócios bancários da política econômica do governo. Outro fator, proveniente da cafeicultura, que influiu no desenvolvimento econômico e urbano de São Paulo foi o fato de que numerosos fazendeiros fixaram residência na capital, ampliando o mercado imobiliário da cidade e o setor comercial e de serviços para atender a esse grupo. De acordo com Saes (1992), a transferência dos fazendeiros para São Paulo também teve por efeito a transferência para a cidade, não apenas de sua residência, mas também de crescentes parcelas do seu capital, configurando a “capital do capital” dos fazendeiros. Outro elemento importante foi o estabelecimento da Hospedaria dos Imigrantes,³ transformando São Paulo em um mercado de força de trabalho para a economia cafeeira. O grande afluxo de imigrantes para o trabalho na lavoura teve por efeito o estabelecimento de muitos deles na cidade, contribuindo para o crescimento desta.

Segundo Langenbuch (1968), aproximadamente até a década de 1890, a cidade de São Paulo era circundada por um cinturão de chácaras, que, além de fins agrícolas, encerravam importante função residencial para as famílias abastadas. Essas chácaras formavam um bloco relativamente compacto, que circundava a cidade, estendendo-se até as atuais áreas de Ponte Grande, Pari, Brás, Mooca, Cambuci, Vila Mariana, Jardim Paulista, Vila América, Santa Cecília, Barra Funda e Bom Retiro. Foram loteadas por seus proprietários, desde fins do Império. O desmembramento das antigas cháca-

ras de São Paulo, “mais do que indicar os vetores de crescimento da cidade, expressa uma mudança de mentalidade e de interesse sobre o valor do solo urbano” (Costa, 2003, p. 60).

Pode-se dizer que, a partir de 1880, algumas circunstâncias levaram os imóveis urbanos a se tornarem uma das mais interessantes opções de investimentos (Brito, 2000): a disponibilidade de capitais, que vinha se configurando pelo menos desde 1850, com a proibição do tráfico de escravos liberando os recursos aí imobilizados por comerciantes e fazendeiros; o crescimento demográfico e econômico da capital, o que aumentou bastante a demanda por imóveis por todas as classes de renda; a busca por aplicações seguras em uma conjuntura política incerta nos últimos anos do Império e início da República. Vale lembrar que a economia cafeeira era sujeita a muitas oscilações (problemas climáticos, crises externas, superprodução e oferta excessiva, etc.), o que fortalecia o papel da terra urbana como reserva de valor para os capitais excedentes. Outro elemento importante para o estímulo à formação de uma atividade imobiliária importante nos primeiros anos da República foi o chamado “Encilhamento” (1889-1891),⁴ que teve em São Paulo o efeito de criar quinze bancos e 207 companhias, muitas delas baseando seus negócios na atividade imobiliária (Barbosa, 1987).

Como exemplo do processo de valorização das terras na cidade tem-se o caso de Frederico Glette e Vitor Nothmann que, ao lotearem a Chácara Mauá para famílias de cafeicultores, gastaram cerca de cem contos na aquisição do terreno e auferiram um resultado final de oitocentos contos na venda dos lotes (Toledo, 1978).

Ao mesmo tempo em que se forma um mercado fundiário na cidade, formas pré-capitalistas de uso e apropriação da terra ainda eram comuns: a concessão de datas e enfiteuses continuava a ser prática corrente, da mesma forma que a grilagem de terras municipais era muito comum (Brito, 2000). Em 1893, pela lei nº 39, de 24/5/1893, o serviço de enfiteuses e arrendamentos foi regulado, suprimindo-se formalmente a cessão de terrenos por datas. Apesar de regulamentado e interrompido sob o ponto de vista formal, o processo de grilagem das terras municipais, muitas vezes de enormes extensões e por um único indivíduo ou empresa, continuou a ocorrer, num momento em que o mercado imobiliário da cidade se consolidava e a cidade enfrentava grande falta de moradias decorrente de seu rápido crescimento.

De acordo com Seabra (1987), com a inauguração da fase das ferrovias como modalidade de transporte, surgem novas tendências quanto aos processos de ocupação da cidade: os baixos terraços das várzeas do Tietê e do Tamanduateí foram ocupados pelas linhas férreas, provocando uma valorização das faixas de terras por elas percorridas. E os vetores ferroviários foram predominantemente ocupados pela indústria e pelas camadas de mais baixa renda da população (Villaça, 1978), sendo que tanto o Rio Tamanduateí quanto a linha férrea constituíram um marco que delimitava as áreas da população mais rica e a mais pobre. A oeste desse marco situavam-se os bairros das camadas de mais alta renda. Dessa forma, durante décadas, a cidade encontrou-se dividida entre os bairros centrais e os além-Tamanduateí (oeste e leste do rio, respectivamente). E a segregação socioespacial tornou-se assim nítida, bem demarcada.

Ao findar o século XIX, já se havia estabelecido na cidade de São Paulo um mercado imobiliário considerável, constituído por casas, oficinas e quartos para aluguel e loteamentos de antigas chácaras. O crescimento demográfico decorrente, principalmente, da imigração e a diversificação econômica resultante da riqueza gerada pela atividade cafeeira acirraram a disputa por localizações na cidade, o que favoreceu o mercado de venda de terras e aluguel de edificações. Entre 1887 e 1890 o preço médio dos terrenos em São Paulo teria triplicado (Raffard, 1892). Já existia, por sua vez, uma segmentação desse mercado em submercados: as casas de negócio do centro, os quartos e casas de aluguel residencial em vários bairros da cidade, os loteamentos elegantes e as glebas para lotear para os trabalhadores.

A Formação da metrópole industrial

Nos primeiros anos do século XX, o processo de industrialização já se encontra consolidado na capital paulista e a racionalidade do capital monopolista já se manifesta de forma clara através das grandes concessionárias de serviços públicos, na incorporação de novas tecnologias importadas do exterior (iluminação, bondes elétricos), das grandes companhias loteadoras e das próprias indústrias já instaladas, com o seu par indissociável, a formação de um proletariado que se concentra nos bairros operários e nos cortiços. Segundo Petrone (1955), nos primeiros cinquenta anos do século XX, o processo de industrialização transformou a “metrópole do café” na dinâmica e movimentada “metrópole industrial”, sendo que no final

dos anos 30 São Paulo já era o maior centro industrial da América do Sul.

Nesse período a cidade se expande, com o crescimento dos subúrbios, localizados a cerca de três, quatro ou mais quilômetros dos limites urbanos, como Santana, Penha, Ipiranga, Pinheiros e Água Branca (Azevedo, 1961). Ocorre um aumento no número de edifícios e do número de andares de muitos deles, cresce o número de veículos motorizados, criam-se os “bairros-jardim” para a população de maior renda, e a população da cidade aumenta a um ritmo acelerado.

Nas primeiras décadas do século XX o ritmo da construção civil se intensificou, tornando-se uma importante fonte de acumulação: expandiram-se as atividades industriais e comerciais ligadas à construção física da cidade, à expansão dos prédios, ao calçamento de ruas e à urbanização de bairros. Pelo menos até a década de 1930, a construção de casas de aluguel, de diversos tipos e tamanhos, era vista como uma forma de investimento de retorno certo e seguro, pois, além de uma renda mensal, o investidor contava com a excepcional valorização imobiliária ocasionada pela expansão da cidade (Bonduki, 1998).

A partir de 1910, esses empreendimentos passam a ser feitos também por companhias prediais e mútuas. As companhias prediais eram, ao mesmo tempo loteadoras, incorporadoras, construtoras e administradoras de imóveis. Já as mútuas eram companhias de Crédito Imobiliário, que operavam captando poupança através de um sistema de pagamento mensal dos sócios. Esse capital era investido em terrenos e construções de “habitações econômicas” (que podiam ser pequenos grupos de casas geminadas até centenas de habitações,

como a Vila Economizadora⁵), e os sócios podiam adquirir essas moradias através de financiamento da companhia que distribuía bonificações, pensões e aposentadorias.

Algumas companhias de maior porte dedicaram-se ao negócio imobiliário nesse período, reunindo capitais nacionais e estrangeiros. Não se pode deixar de mencionar, como exemplos de grandes empresas que atuaram no setor imobiliário em São Paulo, o caso da Companhia City (Wolff, 2001), criada em 1911, reunindo sócios brasileiros e estrangeiros e o caso da Companhia Light, grande proprietária de terras nas margens do Rio Pinheiros (Seabra, 1987).

Inicia-se, concomitantemente à expansão da cidade, o processo de verticalização: as construções verticais passaram de 4% do total em 1910 para 33% em 1920 (Barbosa, 1987). O capital imobiliário, então em constituição, exigia a multiplicação do solo urbano, o que foi conseguido através da verticalização das áreas centrais mais valorizadas, constituindo uma nova estratégia de valorização do capital (Somekh, 1997).

Ao lado da verticalização do centro, observa-se nesse período já uma expansão horizontal da cidade decorrente das facilidades de transporte. A operação da The São Paulo Tramway Light and Power, iniciada em 1899, acarretou uma segunda onda de explosão das vilas na zona suburbana, nas superfícies vazias situadas às margens dos rios, nos interstícios da rede de estradas de ferro ou nas proximidades dos terminais da Light.

No final dos anos 30, lentamente, começa a ocorrer uma mudança no padrão de crescimento da cidade, marcado pela substituição do transporte sobre trilhos (bondes) pelo transporte sobre rodas (ônibus, auto-

móveis) e pela constituição da autoconstrução na periferia como forma predominante de habitação das camadas de baixa renda, o que resultou no espraiamento progressivo e na diminuição da densidade da cidade. Soma-se a isso, principalmente a partir dos anos 40, a verticalização nas zonas centrais e a consolidação do centro/sudoeste da cidade como centralidade privilegiada, concentrando os bairros residenciais de alta renda e os principais centros de comércio e serviços.

Nesse contexto, a especulação imobiliária tornou-se intensa. Segundo Langenbuch (1968), a falta de lotes disponíveis nas áreas mais próximas à ocupação mais densa da cidade e seu alto preço obrigaram parte dos novos moradores (sobretudo migrantes nacionais) a se estabelecerem em áreas mais afastadas. A instalação das indústrias ao longo das ferrovias estimulava os operários a se estabelecerem em torno das estações ferroviárias fora da “cidade”, onde poderiam adquirir terrenos ou alugar casas a preços mais baixos. Surge, assim, um extenso “cinturão de loteamentos residenciais suburbanos”, mas ainda escassamente edificadas e ocupadas. A enorme oferta de lotes baratos – pois distantes e desprovidos de benfeitorias urbanas –, podendo ser pagos a prestação, com a possibilidade de serem ocupados sem os custos e os aborrecimentos envolvidos na feitura e aprovação de uma planta e sem o risco de perturbação pela fiscalização viabilizou o mercado de loteamentos distantes e criou uma alternativa habitacional de massa para os trabalhadores (Bonduki, 1998).

A cidade de São Paulo, centro industrial do país, teve sua população aumentada de 1,3 milhão de habitantes em 1940 para 2,2 milhões em 1950. Esse aumento demográfico criou uma necessidade adicional de mo-

radias, sem contar com o déficit já existente e o número considerável de prédios demolidos em função do *boom* imobiliário e de desapropriações para obras viárias (ibid.). Para agravar a situação, deixara de ser interessante investir na construção de casas de aluguel devido ao congelamento dos aluguéis (Lei do Inquilinato de 1942) e às restrições governamentais ao financiamento de incorporações de edifícios. Em virtude dessa situação, nos anos 40, houve uma aceleração da construção de arranha-céus na área central, destinados a investidores ou aos setores de rendas mais altas, e queda na edificação de prédios para o mercado de locação residencial de menor renda. Exemplo ilustrativo do agravamento da escassez de moradia em São Paulo é o surgimento, na década de 1940, das primeiras favelas, localizadas em terrenos municipais.

A partir de 1950 a produção imobiliária diversificava-se, com empreendimentos realizados e financiados pelas companhias construtoras e com a atuação dos Institutos Previdenciários e outros órgãos estatais ou paraestatais no desenvolvimento suburbano (Langenbuch, 1968). Muitos loteamentos seguiram a implantação industrial, localizando-se nos novos eixos rodoviários iniciados a partir do final da década de 1940, especialmente ao longo das vias Dutra e Anchieta. A cidade se expandiu em várias direções, ocupando as várzeas e as colinas, englobando antigos núcleos isolados, adensando loteamentos e áreas já ocupadas, levando a população para cada vez mais longe do centro. Ao lado das atividades propriamente industriais, a atividade de lotear, exercida pela iniciativa privada, foi uma das locomotivas dessa urbanização acelerada (Sampaio, 1994). Dentre os loteadores, havia empre-

sários industriais (os Matarazzo, os Álvares Penteado, os Abdalla, etc.), proprietários de empresas de material de construção, loteadores proprietários de empresas imobiliárias e construtoras, banqueiros, etc. Na maior parte dos casos dos empresários imobiliários, a atividade de lotear não constituía nem a única e nem a mais importante atividade da empresa, e sim um lucrativo complemento de suas atividades.

O crescimento que a cidade experimentou na primeira metade do século XX continuou, de forma acelerada, nas duas décadas seguintes à década de 1950. A Região Metropolitana de São Paulo, ou Grande São Paulo, foi a sede do chamado “milagre brasileiro” da década de 1970, sendo objeto de intensos investimentos que remodelaram o espaço urbano de maneira radical: construção de vias expressas, pontes, viadutos, alargamento e abertura de novas avenidas com vistas a facilitar a circulação automobilística e das mercadorias.

O processo de periferização se acelerou a partir de 1964, impulsionado pelo arrocho salarial e pela intensificação da especulação imobiliária, num período de acentuado crescimento industrial e expansão do aglomerado metropolitano, provocando um aumento de nove vezes da mancha urbana do município de 1960 a 1990.

Esse padrão de crescimento periférico mostrou-se uma grande fonte de lucros derivados da especulação imobiliária. Segundo Kowarick e Campanário (1994), a terra retida para fins especulativos, em meados da década de 1990, atingia 27% da área disponível para edificação. O desenvolvimento extensivo e horizontal da Grande São Paulo, alimentado pela abertura dos loteamentos irregulares, foi, sem dúvida, proveitoso para

os proprietários fundiários e para os promotores imobiliários graças à valorização dos vazios urbanos criados e zelosamente mantidos no processo.

Num contexto de constante arrocho salarial, desemprego e alta rotatividade no trabalho, tornou-se cada vez mais difícil para a população trabalhadora ter acesso à propriedade (mesmo que irregular) do terreno para realizar a autoconstrução. As “soluções” de moradia encontradas por uma crescente parte da população mais pobre foram as favelas, os cortiços ou a migração para as áreas mais distantes do município ou de seu entorno. Ao lado das iniciativas particulares de promoção habitacional (o cortiço, a favela e a casa autoconstruída na periferia), o Estado assumiu um papel mais ativo na questão habitacional. A criação do BNH em 1964 foi um indicador desse fato, mas não conseguiu atender às camadas mais pobres da população, pois grande parte de seus recursos serviu ao financiamento de moradias para os estratos de rendimento médio e alto, de acordo com o interesse das empresas do ramo da construção civil. O BNH produziu mudanças radicais no sistema financeiros público e privado, bem como propiciou a modernização e concentração das empresas do ramo de construção civil, visando sempre a acumulação capitalista mais do que o atendimento ao problema habitacional (Souza, 1994).

A metrópole a partir da década de 1970

A partir da década de 1970 observa-se uma relativa e restrita desconcentração industrial

no país, na região Sudeste e no estado de São Paulo (Lencioni, 1994). De acordo com Rolnik (2001), a indústria mudou radicalmente, com grandes reflexos não apenas sobre a estrutura de empregos, como também sobre a organização espacial da cidade: grandes e médias indústrias deixam a localização junto aos eixos ferroviários e rodoviários e milhares de pequenas fábricas se misturam com outros usos no tecido urbano, ocupando até mesmo áreas da extrema periferia. À medida que as indústrias saíram da cidade ou se deslocaram para outras áreas dela, os bairros industriais tradicionais tiveram seu uso redefinido para usos residenciais, comerciais e de lazer.

Ao lado das transformações nas indústrias, o setor terciário adquiriu maior peso nas atividades econômicas da metrópole, destacando-se o setor financeiro, o que contribuiu para uma produção do espaço ligada a estratégias monopolistas, com maior participação do capital financeiro nos empreendimentos imobiliários. Ao mesmo tempo, deu-se o aumento do desemprego, do subemprego e da economia informal e a precarização da moradia de grande parte dos trabalhadores (com o aumento do número de favelados e moradores de cortiços).

Segundo Caldeira (2000), a São Paulo do final dos anos 90 seria mais diversa e fragmentada do que era nos anos 70. A oposição centro-periferia continuaria a marcar a cidade, mas a São Paulo de hoje seria uma região metropolitana mais complexa, que não poderia mais ser mapeada pela simples oposição de rico *versus* pobre, sendo, antes de tudo, uma cidade de muros, com uma população obcecada por segurança e discriminação social (ibid.).

A cidade ilegal, forjada a partir da década de 1940, cujo processo de formação de periferias se intensificou na década de 1960, continua a representar a maior parte da área urbanizada e é o local de moradia da maior parte dos habitantes de São Paulo. Já a expansão urbana da cidade “legal” das duas últimas décadas passou a ser determinada por grupos empresariais que se deslocam para o quadrante sudoeste do município, evadindo-se do centro tradicional. O velho centro torna-se, então, um problema social, engendrando associações e projetos (com o apoio do Estado) de “revitalização”, que envolvem importantes interesses do capital imobiliário e financeiro.

A crise que se abateu sobre a economia durante as décadas de 1980 e 1990 teve efeitos sobre o financiamento de apartamentos para a classe média (o BNH foi extinto em 1986) e boa parte desta última também perdeu poder aquisitivo. Dessa forma, o mercado imobiliário passou a concentrar seus lançamentos nas camadas mais ricas, que poderiam arcar com os custos da produção habitacional. Uma saída para a classe média foi o autofinanciamento através de cooperativas e consórcios habitacionais, o que, de fato, fez com que a produção imobiliária destinada às rendas médias se reaquecesse após 1993 (Castro, 1999). Esses empreendimentos, muitas vezes, localizam-se em antigas áreas industriais, fora do tradicional eixo sudoeste de valorização e concentração da riqueza.

O mercado imobiliário destinado às camadas de rendimentos mais altos da população é mais imune às crises econômicas e depende menos de financiamento, público

ou privado, sendo o preferido dos empresários do setor. O surgimento, em meados da década de 1990, de novas modalidades de captação de recursos por parte do setor imobiliário, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), ligadas ao capital financeiro, sinalizaram uma reafirmação do vetor sudoeste da cidade como área de valorização privilegiada. Em 2002, 63% dos lançamentos de alto padrão que ocorreram na Grande São Paulo concentraram-se nos distritos de Moema (597 lançamentos), Campo Belo (488 lançamentos), Morumbi (406 lançamentos), Jardins (23 lançamentos) e Alto de Pinheiros (130 lançamentos) (Lage, 2003).

Tais instrumentos, que significam uma nova etapa de inserção da produção do espaço nos circuitos de valorização do capital, serão analisados no próximo item.

Os novos instrumentos de Financeirização do setor imobiliário

A necessidade de recursos volumosos para a compra de materiais – quase sempre bens intermediários duráveis –, para o pagamento da força de trabalho, para a adequação às inovações tecnológicas (particularmente sensível na construção de imóveis comerciais) e para o acesso ao solo urbano, tendo em vista a barreira colocada ao setor pela propriedade fundiária, faz com que o aporte inicial de recursos necessários à produção imobiliária seja elevado, superando muitas vezes a capacidade de investimento dos empresários do setor. Daí a necessidade de cré-

ditos para as obras ser fundamental. Além disso, a demanda desse setor encontra-se fragmentada entre os diversos usos a que se destina a produção imobiliária e às diversas faixas de renda da população que procura um imóvel para morar, havendo muitas vezes a necessidade de financiamento para a efetivação da demanda. Ou seja, como nos demais ramos industriais, o setor da construção necessita de um capital autônomo (Topalov, 1979) para a viabilização de suas atividades produtivas e para a realização do capital aí investido.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) são instrumentos introduzidos no Brasil no seio da reestruturação do financiamento habitacional da década de 1990. Apesar de serem considerados por alguns agentes do setor imobiliário como o futuro do financiamento da habitação de mercado, tais instrumentos ainda não realizaram todas as suas potencialidades por uma série de fatores que serão analisados mais adiante. Em sua grande maioria, ainda atuam no país como forma de abreviar o tempo de circulação do capital comprometido com a produção imobiliária existente e não como maneira de reunir capitais para o financiamento de novos projetos, ao contrário do que ocorre em países onde esses instrumentos são mais antigos.

Em 1997, foi promulgada a Lei 9.514, que estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), aprovada pelo Congresso Nacional a partir de proposta de lei da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário (ABECIP); trata-se de um sistema de financiamento complementar ao tradicional Sistema de Financiamento Habitacional (que não deixou de existir com a criação do SFI).

São inovações no financiamento imobiliário nacional através da criação de instrumentos de securitização imobiliária que possibilitam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários. A lei que criou o SFI introduziu também um novo veículo legal denominado Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedades com propósitos de fazer a securitização dos recebíveis imobiliários através da emissão dos CRIs - títulos imobiliários equivalentes a debêntures.

Tais inovações buscam articular o setor imobiliário com o mercado financeiro, estabelecendo um processo de desintermediação bancária para o financiamento da produção, ao mesmo tempo em que oferecem possibilidades de ganhos financeiros aos investidores. O mecanismo da securitização amplia as possibilidades de captação de recursos e acesso a financiamento aos “originadores” desses créditos (as incorporadoras, construtoras, etc.), dando-lhes acesso direto ao mercado de capitais e reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação de recursos financeiros. A securitização também possibilitaria uma aceleração do tempo de giro do capital das empresas, através de transformação dos direitos a receber pela venda dos imóveis a prazo em títulos vendidos à vista. Dessa forma, a incorporadora não necessita esperar pelo vencimento da dívida dos mutuários para recuperar o capital investido.

Considerando que os investidores em títulos imobiliários securitizados têm como grande interesse a qualidade dos recebíveis e do ativo originado, é essencial que os ativos negociados sejam separados da estrutura jurídica do “originador”, evitando que o eventual fracasso da instituição emitente prejudique os direitos dos investidores nos

títulos que adquiriram sobre o ativo securitizado. Assim, os títulos são gerados por uma entidade legal, criada exclusivamente para suportar a operação de securitização. Essas entidades são as Sociedades de Propósito Específico (SPE).

Os FIIs foram criados em junho de 1993, pela Lei 8.668, e regulamentados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) em janeiro do ano seguinte, ano em que foi lançado o primeiro FII, o Memorial Office Building, na cidade de São Paulo. Atualmente, já estão em funcionamento cerca de 60 fundos, com um patrimônio líquido de cerca de R\$ 2,4 bilhões.⁶ Os projetos-alvo dos FIIs são variados, desde *shopping centers* e parques temáticos a hospitais, de edifícios de escritórios e galpões industriais a conjuntos habitacionais e condomínios de alto padrão. As grandes “estrelas” dos FIIs são os *shoppings centers* (como o Shopping Pátio Higienópolis em São Paulo) e os edifícios comerciais de alto padrão. Em consulta realizada junto aos prospectos de FIIs depositados na CVM, em novembro de 2002, apenas dezesseis fundos imobiliários criados até aquela data tinham como objetivo o mercado residencial, de um universo de cerca de sessenta atuantes no país naquele momento. Alguns outros possuíam em sua finalidade a aquisição genérica de imóveis, sem especificar o tipo de mercado a que se destinavam.

Até 1999, os principais investidores nos FIIs eram os grandes fundos de pensão (como a Previ, a Valia, a Petros, a Funcef, etc.) e investidores institucionais. Somente a partir desse ano é que se buscou atrair os pequenos e médios investidores, com o lançamento de fundos com cotas de valor unitário mais baixo, como é o caso do Europar, do Shopping Pátio Higienópolis, do

Hospital da Criança, do Projeto Água Branca, do Reit Brasil, lastreado no edifício de escritórios de primeira linha JK Financial Center, entre outros. Atualmente, os principais agentes do mercado de FIIs seriam as instituições financeiras de pequeno e médio porte. Chama a atenção o fato de os grandes bancos não terem se interessado por esse mercado, já que possuem formas de aplicação de seus recursos muito mais atraentes que os FIIs, como os fundos lastreados em títulos públicos.

Já os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) foram criados com a lei 9.514 de 1997, que criou o SFI. Segundo essa lei, “o Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro”. De forma equivalente a uma debênture, o CRI pode ser colocado no mercado através de uma emissão pública (títulos postos à venda junto ao mercado, sem necessidade de destino específico) ou de uma emissão privada (específica para determinados investidores já acertados). Baseando-se em dados da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), estima-se que foram emitidas, até 2002, cerca de R\$ 340 milhões em CRIs (Vendrossi, 2002). Desse total, 50% corresponderia a operações relativas ao mercado de imóveis residenciais, o que revela uma maior vocação desse tipo de instrumento financeiro para atender ao mercado residencial.

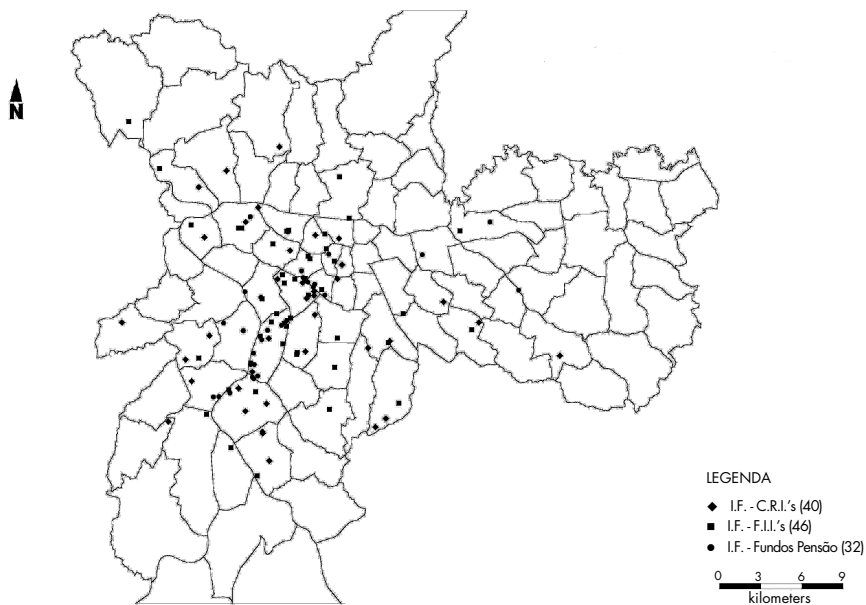
Em levantamento realizado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e empresas ligadas à emissão desses papéis, pôde-se perceber que a grande maioria dos FIIs e dos CRIs lançados na cidade de São

Paulo a partir de 1994 concentram-se no chamado “vetor sudoeste”, área privilegiada da cidade e de maior valor venal do solo. De 46 FIIs existentes em 2004, 36 encontram-se nesse setor do município. Dos 40 CRIs consultados, 24 estão situados no “vetor sudoeste”. Ou seja, a concepção dos agentes imobiliários e financeiros de que a localização dos empreendimentos é fundamental para seu maior retorno faz com que seus interesses se voltem para as áreas mais valorizadas das cidades. O Mapa 1, elaborado a partir dos dados pesquisados, mostra a localização dos FIIs e dos CRIs no município de São Paulo, bem como dos imóveis pertencentes a Fundos de Pensão na capital paulista.

Ao serem comparados os dados relativos à localização dos empreendimentos com aqueles relativos aos preços do solo urbano no município de São Paulo, pode-se perceber que a distribuição dos FIIs e dos CRIs se concentra nas áreas mais valorizadas do município, existindo uma forte correlação entre a ação dos empreendimentos ligados às instituições financeiras e as áreas de maior valor venal, algo “natural” se for levado em consideração o fato de que tais instituições (representadas pelos Fundos de Pensão, pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelas empresas de securitização de recebíveis imobiliários) representam parte da fração mais sofisticada do setor (tanto em termos de produção dos imóveis quanto ao mercado consumidor a que se destinam) e que contam com os recursos do capital financeiro, potencializando sua ação sobre o urbano.

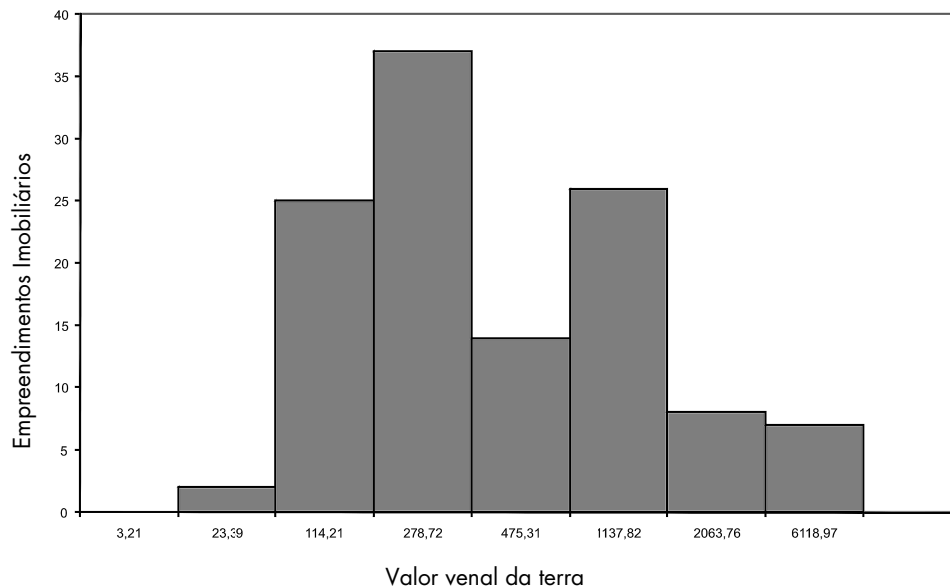
A partir da co-relação dos dados de localização com o preço dos terrenos, tem-se a seguinte distribuição de frequências:⁷

Mapa 1 – Localização dos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs),
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e imóveis pertencentes
a Fundos de Pensão no município de São Paulo



Fonte: CVM - Empresas de Securitização de Recebíveis e Fundos de Pensão. Base Cartográfica Digital e Geoprocessamento: Prof. Dr. Reinaldo P. Pérez Machado. Dados de 2002 a 2004.

Gráfico 1 – Distribuição de Freqüência dos Imóveis de instituições Financeiras por
Intervalo de Valor Venal da Terra no município de São Paulo – 2004⁸



Fonte: Elaborado a partir de dados obtidos junto à CVM, Empresas de Securitização de Recebíveis e Fundos de Pensão, no período entre 2002-2004. Valores em R\$.

A maior parte dos estabelecimentos situa-se na faixa entre 114,22 a 1.137,82 R\$/m² (77 imóveis, representando 65,25% da amostra). Cerca de 6,7% dos imóveis situam-se na faixa de preço entre 1.137,83 a 2.063,76 R\$/m² e outros 6,0% situam-se na faixa entre 2.063,77 e 6.118,97 R\$/m². Na faixa inferior de valores, 1,7% dos imóveis situam-se numa faixa de valor entre 3,21 e 23,39 R\$/m² (trata-se de imóveis utilizados com fins industriais e de logística pertencentes ao FII Europar, localizados em áreas mais distantes do centro do município). E 20% dos imóveis situam-se na faixa entre 23,4 e 114,21 R\$/m².

Dessa forma, conclui-se que quase 80% dos imóveis pertencentes às Instituições Financeiras que atuam no mercado imobiliário se localizam numa faixa de valores da terra no município de São Paulo que pode ser considerada como média, média-alta e alta.⁹ Tal constatação explica-se pelo fato de que os agentes ligados às Instituições Financeiras atuam em um setor do mercado imobiliário cuja demanda possui maior nível de renda e cuja lógica é a valorização máxima dos empreendimentos como forma de prover o pagamento de dividendos (nos quais se confundem renda fundiária, juros e lucros) aos seus acionistas ou cotistas.

Pode-se dizer que os grandes empreendimentos, voltados para as camadas de rendimentos mais altos da população, acentuam o caráter de fragmentação e hierarquização do espaço urbano, ao concentrarem seus investimentos em áreas já valorizadas da metrópole, aumentando a distância socioeconômica que separa essas áreas do restante da cidade. Geralmente, são áreas que contam com o melhor nível de infra-estrutura e

de equipamentos urbanos disponíveis, e que são alvo privilegiado das atenções de investimento do setor público.

A constituição de um mercado imobiliário unido estreitamente ao capital financeiro atua no sentido de aprofundar as distâncias existentes entre as distintas classes e frações de classe sociais, pois são apenas pequenos grupos privilegiados os que podem ter acesso à produção imobiliária desse mercado mais restrito. Tal distanciamento é acentuado quando se considera a atual política habitacional, que destina a população mais pobre às áreas menos valorizadas e mais distantes nas metrópoles brasileiras e que, dadas as dificuldades de toda ordem impostas ao financiamento habitacional da classe média, contribuiu para sua periferalização (Botelho, 2007).

Com a criação dos novos instrumentos de captação de recursos financeiros, o poder de intervenção no espaço urbano das empresas do setor imobiliário se amplia, garantindo recursos necessários, tanto para a superação da barreira colocada pelos altos preços da terra urbana nas áreas mais valorizadas quanto para a aceleração do tempo de rotação do capital no setor da construção. Além disso, complexifica-se a questão da segregação socioespacial, pois os empreendimentos em questão (principalmente os grandes condomínios residenciais e centros empresariais), muitas vezes, encontram-se isolados de seu entorno, formado por áreas pobres ou de favelas, tornando-se verdadeiras fortalezas muradas e dependentes de um forte aparato de segurança para garantir a tranquilidade de seus moradores, fenômeno que se torna cada vez mais comum no município de São Paulo (Caldeira, 2000).

Considerações Finais

À evolução socioeconômica da capital paulista correspondeu uma transformação na forma de inserção do espaço urbano nas estratégias de acumulação capitalista. Trata-se de um claro exemplo de como o urbano se insere progressivamente nos circuitos de valorização do capital, processo que se inicia com a mercantilização da terra, passa pelo seu parcelamento, pela verticalização, e, mais recentemente, pela financeirização dos ativos imobiliários, em consonância com a própria financeirização da economia capitalista contemporânea.

Os novos instrumentos de captação de recursos ainda estão em uma fase inicial no Brasil, com uma atuação ainda tímida, mas que possui importantes potencialidades de se transformar numa importante forma de obtenção de recursos para o setor imobiliário. Trata-se, porém, de uma “solução de mercado”, que não pode ser considerada pelo poder público e nem pelos agentes imobiliários urbanos como a única solução para o financiamento imobiliário habitacional, tendo em vista a realidade socioeconômica da grande maioria da população brasileira, que não possui condições de participar das regras de mercado. É necessário que soluções alternativas coexistam, sob o risco de que a maior parte da população não tenha acesso à moradia e que os processos de segregação socioespacial já tão marcantes nas grandes cidades brasileiras, se acentuem até limites inimagináveis.

O que ocorre é, na verdade, a transferência para o “mercado” de grande parte da responsabilidade da provisão e do financiamento da provisão habitacional. Tal fato

tem por conseqüência um aprofundamento da separação espacial das distintas classes sociais, na medida em que, tendencialmente, homogeneizam-se socialmente as áreas da cidade através dos mecanismos de hierarquização dos preços de acesso à terra urbana e à moradia. Além disso, tal homogeneização é acompanhada por uma crescente fragmentação do espaço, que se materializa na diminuição das áreas de transição e de convívio entre distintas camadas socioeconômicas da população. Ao mesmo tempo em que a distância em quilômetros entre os ricos e pobres diminui, a distância socioeconômica aumenta e as barreiras que impedem o convívio entre as distintas classes sociais tornam-se onipresentes nos *shoppings centers*, condomínios fechados e fortificados, nas áreas de lazer exclusivas para um determinado grupo social, etc. Tais empreendimentos, cada vez, possuem menos relação com seu entorno imediato, constituindo verdadeiras ilhas no urbano, que, com uma arquitetura bem característica e com uma padronização socioeconômica, exclui como usuários as camadas da população de rendimentos médios e baixos.

Através dos dados analisados, constata-se que a ação dos agentes imobiliários ligados às Instituições Financeiras concentra-se nas áreas mais valorizadas do urbano e concretiza-se através de empreendimentos de alto padrão, ligados tanto ao comércio (*shopping centers*), à gestão do capital (centros empresariais e grandes edifícios de escritórios) e à moradia. Dado o grande volume de capital empregado nesses empreendimentos e às suas proporções, pode-se considerar que correspondem a legítimos representantes do grande capital, cuja ação se materializa em uma maior homogeneização

e hierarquização de determinadas parcelas do espaço urbano.

A partir de década de 1990, com as transformações propostas com a criação do SFI, a antiga centralização dos recursos para o financiamento imobiliário levada a cabo pelo binômio Banco Nacional da Habitação (BNH)/Sistema de Financiamento Habitacional (SFH) é substituída por uma maior desregulamentação do mercado imobiliário. O novo modelo, ainda em constituição, pode significar um movimento mais intenso em direção à formação de cidades mais fragmentadas e segregadas. Pois, quanto maior o controle na produção imobiliária (e particularmente a habitacional) pela lógica do mercado, maior será o nível de fragmentação do espaço e de segregação socioespacial na cidade, já que só os que podem pagar poderão ter acesso irrestrito ao que Henri Lefebvre (1999) chamou de “as positivities do urbano”, sem que isso signifique, para esses privilegiados, uma verdadeira fruição dessas positivities – dado o clima de tensão, medo e insegurança reinante nas grandes metrópoles.

A divisão do mercado imobiliário entre instrumentos de financiamento e provisão habitacional privados e estatais também contribui para a segregação socioespacial urbana, ao concentrar-se esta última no atendimento das camadas mais pobres da população. Isso ocorre porque o modelo de financiamento estatal para a população mais pobre ainda está vinculado ao financiamento à oferta de moradias construídas em terrenos comprados pelas Companhias Habita-

cionais e construídos por empreiteiras, sem oferecer outras opções de localização à população atendida pelo poder público, o que gera um confinamento dessa população em áreas distantes e precárias em termos de infra-estrutura, equipamento urbanos, oportunidades de trabalho, estudo, consumo e lazer. Assim, segundo apurou Huchzermeyer (2004), a experiência de diferentes países mostra que a segregação social e a polarização da ocupação territorial parecem ser menores em países que possuem uma maior variedade de formas pelas quais os subsídios habitacionais são distribuídos e naqueles em que o grau de envolvimento do governo é maior. Não se trata do caso brasileiro em geral, e paulistano, em particular.

No caso da população mais rica, o público consumidor dos grandes empreendimentos imobiliários ligados ao capital financeiro, o que parece ser fruição é antes consumismo gerado pelo lado dos agentes imobiliários urbanos, que buscam vender novos produtos e, através de estratégias de obsolescência programada, encurtar o ciclo de vida de seus produtos. Novas necessidades são apresentadas como fundamentais para a vida dos mais privilegiados: segurança, isolamento, fuga da poluição, contato com a “natureza”. Esses elementos são uma constante nos novos empreendimentos gerados pela associação entre o setor imobiliário e o financeiro, intensificando os processos de segregação socioespacial, em prejuízo da idéia reconhecidamente utópica de Lefebvre (1999) de que o urbano seria, antes de tudo, marcado pelo encontro e pela troca.

Adriano Botelho

Formado em Economia pela Universidade de São Paulo e em Geografia pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Mestre e doutor em Geografia Humana pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (São Paulo, Brasil). Aluno do Instituto Rio Branco – Curso de Formação em Diplomacia - Ministério das Relações Exteriores.
abot@usp.br

Notas

- (1) Pode-se caracterizar uma “bolha imobiliária” como o fenômeno de rápido aumento dos preços dos imóveis em decorrência do excesso de investimentos realizados no setor imobiliário.
- (2) Lefebvre, ao discutir o consumo produtivo do espaço, parte do conceito de Marx, de consumo produtivo, atualizando, porém, esse conceito. Para Marx (1989, p. 666), o consumo produtivo ocorre quando o trabalhador, aplicando sua força de trabalho sobre os meios de produção, transforma-os em produtos de valor maior que o desembolsado pelo capital. Ocorre, portanto, consumo tanto da força de trabalho quanto dos meios de produção no processo produtivo. O consumo produtivo se opõe ao consumo individual. Esse último ocorre quando o capitalista ou o trabalhador emprega o dinheiro para a satisfação de suas necessidades pessoais, não ocorrendo a geração de um novo bem com valor de mercado.
- (3) A Hospedaria de Imigrantes, cuja construção se iniciou em 1886, no bairro do Brás, foi concebida para abrigar os recém-chegados nos seus primeiros dias em São Paulo. Os imigrantes ficavam na Hospedaria por até oito dias. Em geral, esse prazo era suficiente para que acertassem os seus contratos de trabalho, geralmente com fazendas de café.
- (4) O Encilhamento ocorreu durante o governo provisório de Deodoro da Fonseca (1889-1891). O Ministro da Fazenda Rui Barbosa, na tentativa de estimular a industrialização do Brasil, adotou uma política emissionista baseada em créditos livres aos investimentos industriais garantidos pelas emissões monetárias. Tais medidas geraram um movimento de especulação com papéis, a criação de empresas-fantasma e aumento da inflação. Apesar do fracasso da política de Rui Barbosa, sua política monetária mais frouxa possibilitou a formação de importantes grupos empresariais com atuação no mercado imobiliário.
- (5) Criada em 1907, a Sociedade Mútua Economizadora Paulista contratou o empreiteiro Antônio Bocchini para construir esta vila, com 117 casas e 17 armazéns voltados para a Rua São Caetano, área central do Município de São Paulo.
- (6) Fonte: <http://www.cvm.gov.br/>, acessado em 15/03/2005.
- (7) Os dados de preço dos terrenos foram obtidos a partir do trabalho de Machado, 2004.
- (8) Elaborado a partir de dados obtidos junto à CVM, Empresas de Securitização de Recebíveis e Fundos de Pensão, no período entre 2002-2004. Valores em R\$.
- (9) Considera-se como o intervalo entre zero e 114,21 R\$/m² como correspondente à faixa de valores baixos. Entre 114,22 e 475,31 R\$/m² como valores médios, entre 475,32 e 1.137,82 R\$/m² como médios-altos e, finalmente, acima de 1.137,83 R\$/m² como altos valores dos terrenos.

Referências

- ANDRADE, M. C. de (2002). "A questão da terra na Primeira República". In: SILVA, S. e SZMRECECSÁNY, T. (orgs.). *História Econômica da Primeira República*. São Paulo, Edusp/ Imprensa Oficial do Estado de São Paulo/ Editora Hucitec, pp. 143-152.
- AZEVEDO, A. (1961). São Paulo: da vila quinhentista à metrópole regional. *Boletim Paulista de Geografia*. São Paulo, v. 39, pp. 16-36.
- BARBOSA, M. do C. B. (1987). *Tudo como dantes no Quartel de Abrantes. As práticas da produção do espaço na cidade de São Paulo (1890-1930)*. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, USP.
- BONDUKI, N. (1998). *Origens da habitação social no Brasil – Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo, Estação Liberdade/Fapesp.
- BOTELHO, A. (2007). *O urbano em fragmentos. A produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo, AnnaBlume/Fapesp.
- BRITO, M. S. (2000). *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*. Dissertação de Mestrado - Departamento de Geografia. São Paulo - USP.
- CALDEIRA, M. T. P. do R. (2000). *Cidade de muros – crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34 / Edusp.
- CARLOS, A. F. A. (2004). "São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro". In: CARLOS, A. F. A. e OLIVEIRA, A. U. de (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. São Paulo, Contexto, pp. 51-83.
- CASTRO, C. M. P. de. (1999). *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, USP.
- COSTA, L. A. M. (2003). *O ideário urbano paulista na virada do século: o engenheiro Theodoro Sampaio e as questões territoriais e urbanas modernas (1886-1903)*. São Carlos, RiMa/ Fapesp.
- GLEZER, R. (1994/95). As transformações da cidade de São Paulo na virada dos séculos XIX e XX. *Cadernos de História de São Paulo*, vs. 3-4, n. 12, pp. 17-28.
- HARVEY, D. (1980). *A justiça social e a cidade*. São Paulo, Hucitec.
- HUCHZERMAYER, M. (2004). Subsídios habitacionais e segregação urbana: uma reflexão sobre o caso da África do Sul. *Espaço & Debates*, v. 24, n. 45, pp. 47-59.
- KOWARICK, L. e CAMPANÁRIO, M. (1994). "São Paulo, metrópole do subdesenvolvimento industrializado: do milagre à crise econômica". In: KOWARICK, L. (org.). *As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente*. Rio de Janeiro, Paz e Terra, pp. 52-73.
- LAGE, A. (2003). Desequilíbrio distancia bairros de SP. *Folha de S. Paulo*, Caderno Especial Imóveis, p. 2.
- LANGENBUCH, J. R. (1968). *A estruturação da grande São Paulo – Estudo de Geografia Urbana*. Tese de Doutorado - Departamento de Geografia. Rio Claro, Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro da Universidade de Campinas.

- LEFEBVRE, H. (1973). *La survie du capitalisme: la re-production des rapports de production*. Paris, Anthropos.
- _____ (1976). *Espacio y Política – El Derecho a la Ciudad, II*. Barcelona, Ediciones Península.
- _____ (1978). *De lo rural a lo urbano*. Barcelona, Ediciones Península.
- _____ (1999). *A Revolução Urbana*. Belo Horizonte, Ed. UFMG.
- _____ (2000). *La production de l'espace*. Paris, Anthopos.
- LENCIONI, S. (1994). Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. *Espaço & Debates*, n. 38, pp. 54-62.
- MACHADO, R. P. P. (2004). "Isotimas: uma metodologia para a representação cartográfica do valor da terra e imóveis nas metrópoles latino-americanas utilizando técnicas de Geoprocessamento". In: CARLOS, A. F. A. e OLIVEIRA, A. U de. *Geografias de São Paulo: representação e crise da Metrópole*. São Paulo, Contexto, pp. 315-336.
- MARX, K. (1989). *O Capital*, Livro III, Volume 6. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- PETRONE, P. (1955). A cidade de S. Paulo no século XX. *Revista de História*, ns. 21-22, pp. 127-170.
- RAFFARD, H. (1892). Alguns dias na Paulicéa. *Revista Trimestral do Instituto Histórico e Geográfico do Brasil*, (LV), Rio de Janeiro.
- ROLNIK, R. (1999). *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo, Fapesp/Studio Nobel.
- _____ (2001). *São Paulo*. São Paulo, Publifolha.
- SAES, F. A. M. de. (1992). O campo da economia. *Cadernos de História de São Paulo*, n. 1.
- SAMPAIO, M. R. A de. (1994). O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 37, pp. 19-33.
- SEABRA, O. C. de L. (1987). *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros – Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. Tese de Doutorado, Departamento de Geografia. São Paulo, USP.
- _____ (1988). Pensando o processo de valorização e a geografia. *Boletim Paulista de Geografia*, n. 66, pp. 97-103.
- SILVA, J. T. da. (1980). *São Paulo: 1554-1880. Discurso Ideológico e organização espacial*. Tese de Doutorado. São Paulo, USP.
- SINGER, P. (1977). *Desenvolvimento econômico e evolução urbana (análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife)*. São Paulo, Cia. Editora Nacional.
- SOMEKH, N. (1997). *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo, Studio Nobel/ Editora da Universidade de São Paulo/Fapesp.
- SOUZA, M. A. A. de. (1994). *A identidade da metrópole – A verticalização em São Paulo*. São Paulo, Editora Hucitec/Edusp.
- SPOSATI, A. (2001). *Cidade em pedaços*. São Paulo, Brasiliense.
- TAUNAY, A. de E. (2003). *São Paulo nos primeiros anos–1554-1601*. São Paulo, Paz e Terra.

- TOLEDO, B. L. de. (1978). *Em um século, três cidades*. Rio de Janeiro, FC. Editora.
- TOPALOV, C. (1979). "Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil – Capital e propriedade fundiária". In: FORTI, R. *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo, Livraria Editora Ciências Humanas, pp. 53-80.
- VENDROSSI, A. O (2002). *A securitização de recebíveis imobiliários: uma alternativa de aporte de capitais para empreendimentos residenciais no Brasil*. Dissertação de Mestrado, Escola Politécnica. São Paulo, USP.
- VILLAÇA, F. (1978). *A estrutura territorial da metrópole sul-brasileira*. Tese de Doutorado, Departamento de Geografia. São Paulo, USP.
- WOLFF, S. F. S. (2001). *Jardim América. O primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. São Paulo, Imprensa Oficial do Estado/Edusp/Fapesp.

Recebido em ago/2007

Aprovado em out/2007