

A PRODUÇÃO E A APROPRIAÇÃO DA HABITAÇÃO EM SÃO PAULO DIANTE DOS NOVOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIO-FINANCEIROS

Danilo Volochko¹

Resumo

O atual processo de produção do espaço urbano no Brasil vem consolidando o protagonismo das periferias metropolitanas quanto à atualização das estratégias espaciais de reprodução da economia nacional e internacional, do Estado (políticas de governo) e da sociedade. Novas morfologias urbanas marcam a paisagem de metrópoles como São Paulo, com uma profusão de condomínios habitacionais populares que chegam a abrigar 10 mil moradores. Trata-se de um redirecionamento das atividades do setor imobiliário de ponta articulado aos investimentos financeiros que implica um processo geral de capitalização: capitalizam-se empresas incorporadoras através da abertura de capital na Bovespa, alavancando sua capacidade de comprar terrenos; capitaliza-se um estrato da população através da ampliação do crédito bancário voltado à aquisição da propriedade imobiliária e capitaliza-se o espaço como momento que realiza as capitalizações anteriores. Esta financeirização impulsiona a produção de novas espacialidades que integram crescentemente a vida cotidiana dos habitantes pobres, oferecendo-lhes a materialidade da casa e fazendo-os galgar do infracotidiano à cotidianidade. Mas longe de acessar o habitar, são jogados nas estruturas e lógicas do habitat funcionalizado, isolado, programado pelas políticas de habitação em consonância com as necessidades da economia capitalista em ampliar sua base socioespacial, acentuando hierarquias e desigualdades já existentes na metrópole.

Palavras-chave: produção do espaço; periferias; capitalização; habitação; cotidianidade;

¹ Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana (Doutorado). Universidade de São Paulo (USP) – Brasil. E-mail: dvolochko@usp.br

Introdução

Este texto apresenta uma parte de minha pesquisa de doutorado que vem sendo desenvolvida desde agosto de 2007 e que trata da temática da produção habitacional no Brasil e particularmente na metrópole de São Paulo nos últimos cinco anos. Trata-se de um processo aberto e em pleno andamento, que articula, em sua complexidade, o movimento reprodutivo das finanças nacionais e internacionais, das empresas imobiliárias locais e nacionais, de amplas parcelas das classes médias inferiores da população e dos governos em suas múltiplas esferas (municipal, federal). No coração desse processo figuram os espaços metropolitanos e as periferias urbanas menos valorizadas, que têm consolidado seu protagonismo nos últimos anos. Isto equivale a dizer que o capital, para reproduzir-se, tem lançado mão de novas estratégias espaciais para sua valorização: a metropolização dos investimentos e a ampliação da base social de consumo dos novos produtos imobiliários, o que implica processos significativos que problematizaremos ao longo do artigo.

O caminho de exposição das idéias no texto abrangerá, em primeiro lugar, uma aproximação teórica com a primeira parte da hipótese do estudo, que diz respeito à relação entre as novas produções do espaço e a reprodução econômica; em seguida apresentarei sucintamente algumas premissas políticas do Estado que atuam como medidas de ajuda e proteção aos investidores imobiliário e financeiros; passarei por uma caracterização do objeto de estudo que aponta para o lugar como o ponto de partida concreto da análise; e finalmente discorrerei sobre as implicações do processo analisado para a apropriação do espaço, comentando as mudanças na prática socioespacial, o aprofundamento da segregação e da inserção à cotidianidade.

O desafio teórico-metodológico se revela na tentativa de apreender os conteúdos e fundamentos da problemática atual da produção e da apropriação da habitação na metrópole de São Paulo através do estudo concreto de um fragmento urbano. Portanto, supõe operar uma pesquisa que identifique as mediações entre a produção dos espaços metropolitanos e a totalidade da metrópole. Daí a proposta de analisar um processo local de construção de um grande conjunto de moradias na periferia de uma cidade da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) levando em consideração processos mais amplos, como a reprodução da economia metropolitana, as políticas nacionais relativas ao tema e a rentabilização das finanças em nível mundial. Assim, a pesquisa toma um grande

conjunto de moradias ainda em construção como ponto de partida para a análise das relações entre os sujeitos econômicos, políticos e sociais que de um lado atuam na sua produção e que de outro o utilizam para viver (os moradores). Desse modo, define-se uma contradição entre a produção do espaço como valor de troca (negócio produtivo) e sua apropriação como uso (improdutivo).

Para se ter uma idéia inicial do dinamismo imobiliário e financeiro ligado à construção habitacional no país, tomemos brevemente alguns dados². Diante do crescimento de 7,5% do PIB (Produto Interno Bruto) verificado no Brasil em 2010, chama a atenção o crescimento do setor da construção civil, que foi o setor da economia que mais cresceu, com elevação de 11,6% em relação ao ano de 2009. Outro dado que ganha destaque foi a elevação do consumo das famílias brasileiras, que subiu pelo sétimo ano seguido. Em relação a 2009, o crescimento do consumo foi de 7%, o que nos remete claramente a um mecanismo de oferta barata e abundante de crédito, grande parte dele voltado à construção e compra de imóveis. Dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) e do Banco Central do Brasil (BACEN) apontam que nos últimos sete anos a concessão de crédito imobiliário para a construção e a aquisição vem aumentando. Em 2009, por exemplo, foram financiados a construção e a compra de 302.680 imóveis, que corresponderam a um valor total de R\$ 34,02 bilhões. Em 2010 os mesmos dados apontam para 421.386 imóveis financiados para a construção e para a compra, correspondendo a um montante de R\$ 56,2 bilhões, um aumento de cerca de 65% em relação aos valores financiados e de quase 40% em relação ao número de imóveis financiados para construção e compra. Portanto, podemos observar um nível ascendente das atividades imobiliárias e financeiras no país, que inclusive têm contribuído significativamente para a elevação das taxas de crescimento brasileiras e aparentemente (ou temporariamente) “afastar” os riscos da recessão econômica e da crise financeira que se espalhou pelas economias mundiais recentemente.

² Fontes: Folha de São Paulo (reportagem do Caderno Mercado de 04/03/2010 e IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Bloomberg e institutos nacionais de estatísticas.

Crise financeira e produção do espaço

HARVEY (1990) analisa a crise através de um conceito revelador: o *desenvolvimento geográfico pouco uniforme do capitalismo*. A argumentação desse autor sugere que as crises são geradas a partir de constantes desequilíbrios entre os âmbitos implicados do capital: produção, distribuição, circulação e consumo, sendo que podemos situar o recorte desse autor no plano das relações mantidas do capital consigo mesmo, em suas diferentes manifestações e interesses. Assim, para aquele autor, o capital financeiro – crédito e juros, na esfera da expressão monetária do valor – e o capital produtivo – mercadorias produzidas no plano do trabalho concreto – muitas vezes mantém um equilíbrio instável. Com efeito, diz o autor, o movimento de passagem e metamorfose por que passa o capital no curso de sua realização – circulação, produção, consumo – tende a autonomizar aqueles momentos em que se colocam maiores possibilidades de ganho, como por exemplo a esfera da circulação (financeira) atualmente. HARVEY tem se dedicado a refletir o lugar da espacialidade e da produção do espaço no processo geral da reprodução do capital, interpretando os processos socioespaciais por meio da produção econômica do “meio ambiente construído”. Assim, HARVEY (1990: 420) afirma que:

El resultado es que el desarrollo de la economía espacial del capitalismo se ve asediada por tendencias contradictorias. Por un lado hay que derribar las barreras espaciales y las distinciones regionales, y por otro los medios para lograr esto provocan nuevas diferenciaciones geográficas, que forma nuevas barreras espaciales que hay que superar. La organización geográfica del capitalismo absorbe las contradicciones dentro de la forma del valor.

As tendências a que se refere HARVEY são por ele agrupadas como forças de concentração e de dispersão geográfica. No interior desse processo, o autor escreve que “la movilidad del dinero-crédito y la tendencia a eliminar las barreras espaciales han llegado a ser la clave para entender la rápida dispersión de la circulación de capital a través de la faz de la tierra” (1990: 421). Diante disso, as idéias de HARVEY nos permitem entender que as diferenciações espaciais produzidas pela própria articulação desigual entre o capital financeiro e o setor produtivo nos diversos países e regiões –

bem como os “níveis hierárquicos” estabelecidos entre esses diferentes capitais concentrados desigualmente no espaço – tornam-se uma fonte para a ampliação da circulação do capital. É desta maneira que podemos entender, segundo as idéias do autor em tela, o processo do capital como um processo contraditório, portanto crítico, de articulação de espaços-tempos desiguais.

Produção habitacional, metropolização e valorização

Novas morfologias urbanas têm marcado a paisagem de metrópoles como São Paulo, com uma profusão de condomínios habitacionais populares que chegam a abrigar 10 mil moradores. Trata-se de um redirecionamento das atividades do setor imobiliário de ponta articulado aos investimentos financeiros que implica um processo geral de capitalização: capitalizam-se empresas incorporadoras através da abertura de capital a partir de 2004 na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), alavancando sua capacidade de comprar terrenos; capitaliza-se um estrato da população através da ampliação do crédito bancário voltado à aquisição da propriedade imobiliária e capitaliza-se o espaço como momento que realiza as capitalizações anteriores.

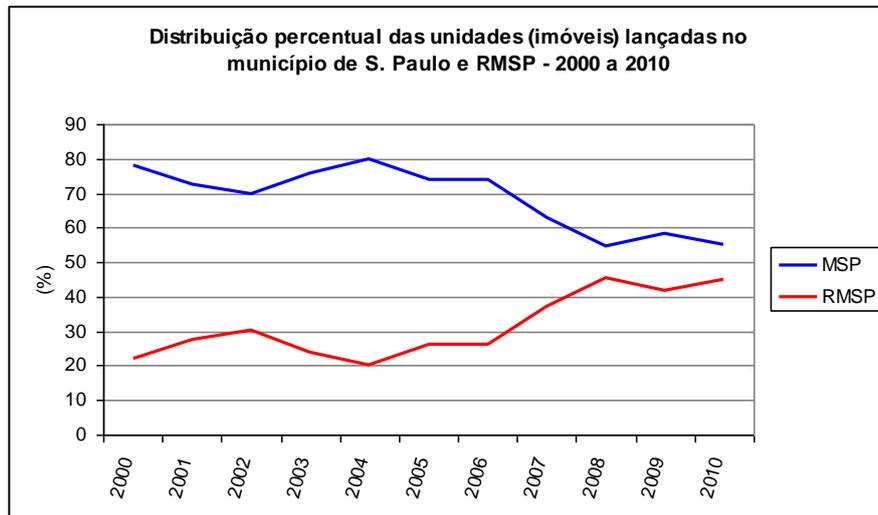
Da capitalização das maiores incorporadoras do país decorre uma maior internacionalização dessas companhias, o que pode ser constatado por meio da composição de capital que apresentam algumas delas. A título de exemplo, o maior acionista da Gafisa S.A. é o MORGAN STANLEY & CO. (com 9% das ações, segundo o site www.guiainvest.com.br), sendo que em praticamente todas as incorporadoras listadas na Bovespa existem fundos de investimentos de outros países. Definimos como hipótese que a atual produção de conjuntos formados por centenas ou milhares de moradias populares – condomínios fechados de blocos de casas e sobrados e edifícios de apartamentos – nas periferias metropolitanas se coloca como condição, meio e produto (cf. idéias de CARLOS, 2008) da reprodução do setor imobiliário nacional articulado aos capitais financeiros globais.

Na metrópole de São Paulo, esse processo tem levado a importantes mudanças quanto aos lançamentos imobiliários, que se direcionam às novas localizações metropolitanas. O gráfico abaixo mostra, na cor azul, a porcentagem do total de imóveis novos localizados na cidade de São Paulo, ao passo que a linha vermelha representa o percentual de novas habitações produzidas na RMSP. De janeiro a dezembro de 2010,

A produção e a apropriação da habitação em São Paulo diante dos novos negócios imobiliário-financeiros

Danilo Volochko

dos 67.775 imóveis residenciais novos lançados 55,05% (37.314) localizavam-se no município central (São Paulo), enquanto 44,95% (30.461) estavam na RMSP. Trata-se de um quadro diferente da situação existente no início da década:



Fonte: Embraesp.

Do ponto de vista espacial, o que está na base deste redirecionamento dos lançamentos imobiliários é a raridade crescente de espaços edificáveis (sobretudo de grandes terrenos) nas áreas centrais e valorizadas e a existência de terrenos grandes e menos valorizados nas periferias. Na verdade, há uma necessidade de superação das barreiras espaciais ligadas à sobrevalorização do espaço, sua excessiva edificação e ocupação pela propriedade privada do solo e a necessidade, do ponto de vista do capital, em (re)produzir e (re)valorizar constantemente o espaço na metrópole. Outro entrave contraditório é a limitação do acesso à propriedade privada do solo apenas aos segmentos abastados da sociedade, reduzindo e esgotando o rol de atuação imobiliárias aos mais ricos.

Uma das premissas desse processo, atualmente em análise na pesquisa, é a Lei sobre a Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel (Nº 9.514/97). Esta lei sinaliza para uma mudança jurídica importante, que potencializa os mecanismos de financiamento imobiliário. Até 1988, a lei atribuía claramente uma função social à casa, e os mecanismos de financiamento imobiliário visavam proteger o direito à moradia em primeiro lugar. No caso de inadimplência das prestações, iniciava-se um procedimento judicial. Contrariamente, a Lei 9.514/97 institui a possibilidade, no caso de

inadimplência, de que a propriedade retorne à instituição credora de modo extrajudicial, ou seja, de modo automático e sem a necessidade de obter a aprovação pelo Poder Judiciário. Este flexibilizar-se da lei oferece muitas garantias aos credores e aos investidores, protegendo o lado mais forte dos contratos imobiliários, favorecendo amplamente o setor imobiliário e o capital financeiro ligados à produção da habitação fundamentalmente como um negócio lucrativo e seguro.

Outra premissa do processo estudado, também proveniente da dimensão política, é o Programa Habitacional Popular “Minha Casa Minha Vida”, lançado em março de 2009, durante o governo Lula. Trata-se de um grande pacote anti-crise do governo federal, que contou, em sua elaboração, com a participação das principais incorporadoras do país. Entre os objetivos desse do Programa estão a construção de 1 milhão de imóveis para famílias de 0 a 10 salários mínimos, através de uma série de subsídios à incorporadoras e principalmente aos compradores: isenção total ou parcial do seguro de vida nos contratos de financiamento, conforme a renda das famílias; redução das taxas de juros, conforme a renda familiar; criação de um fundo que garante o refinanciamento integral ou parcial das parcelas não pagas (funcionando como um seguro desemprego); subsídio integral ou parcial dos custos para o registro do imóvel; facilitação da aprovação dos projetos imobiliários, com menores exigências em relação às questões ambientais e maior facilidade para a regularização fundiária da propriedade do solo em áreas de ocupação irregular.

Tanto a Lei sobre a Alienação Fiduciária quanto o Programa “Minha Casa Minha Vida”, somados a outros fatores como a política econômica de juros e inflação mais contidos, a relativa estabilidade do emprego e ampla oferta de crédito pelos bancos e financeiras, atuaram no sentido de fomentar as condições macroeconômicas necessárias para a reprodução capitalista nacional e internacional através da nova produção habitacional nas periferias metropolitanas. Assim, se em um primeiro momento as periferias urbanas e os espaços metropolitanos constituem a formação do valor na passagem da terra de rural para urbana – em que ocorre já um processo de valorização fundiária ao incorporar virtual ou fisicamente atributos urbanos aos terrenos –, nos últimos anos as grandes empresas do setor imobiliário e da construção civil, juntamente com as finanças externas e nacionais, vêm impulsionando a produção

habitacional justamente em áreas periféricas onde as possibilidades de valorização são maiores e mais abundantes.

O Valle Verde Cotia e os novos condomínios habitacionais

O condomínio fechado Valle Verde Cotia foi inicialmente concebido e construído pela empresa Bairro Novo, uma *jointventure* entre as empresas Gafisa S.A. e Odebrecht Realizações Imobiliárias, sendo atualmente finalizado pela incorporadora Tenda, pertencente ao grupo Gafisa. No marco das novas espacialidades produzidas nas periferias metropolitanas, este condomínio é formado por um conjunto de 2.400 unidades novas na cidade de Cotia, município de cerca de 180 mil habitantes na RMSP localizado a cerca de 35km do centro de São Paulo. O Valle Verde Cotia, construído em meio a áreas pouco ocupadas, parcialmente destituídas de equipamentos urbanos básicos – água, coleta de lixo, rede de esgoto, luz – se insere em uma nova modalidade de produção imobiliária no Brasil, uma vez que o conjunto de moradias do condomínio em tela é distinto dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, sendo condomínios fechados produzidos pelo setor privado. Todavia, também não se assemelham aos condomínios fechados voltados aos moradores abastados, apresentando um aproveitamento mais intensivo da área do empreendimento, imóveis com metragens bastante reduzidas – entre 45 e 65 metros quadrados –, má qualidade construtiva dos imóveis e ausência de serviços e atividades complementárias nos arredores, como lojas, comércio, farmácias etc.

Em Cotia o condomínio possui quase 500 mil metros quadrados de área, e os imóveis são construídos com uma tecnologia que permite às incorporadoras acelerar o ritmo das construções e ampliar sua quantidade, diminuindo assim os custos unitários de produção e barateando sua comercialização (até R\$ 90.000,00), o que lhes permite abarcar perfis de renda de grupos sociais que pagavam aluguel e que agora têm acesso à propriedade privada do solo pela primeira vez, em sua maioria. A imagem abaixo (extraída do *Google Earth* em 14/03/2011) mostra o Valle Verde Cotia e seu entorno:

A produção e a apropriação da habitação em São Paulo diante dos novos negócios imobiliário-financeiros

Danilo Volochko



Outras características do condomínio Valle Verde Cotia e do seu entorno empobrecido podem ser vistas pelas fotos (do autor) que seguem:



Algumas implicações socioespaciais

Até o presente momento podemos concluir que a financeirização da produção imobiliária impulsiona a produção de novas espacialidades que integram crescentemente a vida cotidiana dos habitantes mais pobres, oferecendo-lhes a materialidade da casa e com isso intensificando sua integração (precarizada) à cotidianidade, nos termos trabalhos por LEFEBVRE (1972). O novo acesso dos setores inferiores da classe média à propriedade privada do solo é caracterizada por uma dívida financeira que precariza a vida ao amarrar e submeter a vida cotidiana dessas famílias à lógica dos espaços privados e fechados, avessos à rua, ao bairro, à cidade, reduzidos à

funcionalidade do habitat. Além disso, o enorme sacrifício em torno do pagamento das prestações azeita um discurso da propriedade e uma consciência privada, que os integrando crescentemente à cotidianidade dos movimentos repetitivos e das separações entre os tempos e os espaços da vida, consolidando e formalizando as desigualdades socioespaciais existentes.

Observa-se, no caso concreto em questão, uma ausência dos investimentos públicos em relação à ampliação e melhora das infraestruturas dos bairros vizinhos: dos espaços públicos, das escolas, dos hospitais, da rede de transporte etc. Há maior isolamento da casa em relação aos demais espaços da vida cotidiana, uma ampliação dos tempos obrigatórios de deslocamento, uma maior programação e uma maior normatização das práticas cotidianas do habitar no interior do condomínio. Diante disso, fica patente uma crise dos espaços de sociabilidade, com a produção de novos espaços fechados, homogêneos, novas hierarquizações e aprofundamento da segregação em espaços periféricos empobrecidos e já bastante segregados.

Assim, longe de acessar o habitar – entendido como a apropriação do espaço para o uso improdutivo, para a fruição do espaço pelo corpo, para o exercício do encontro e das diferenças –, amplos setores da população são jogados nas estruturas e lógicas do habitat funcionalizado, isolado, programado pelas políticas de habitação em consonância com as necessidades da economia capitalista em ampliar sua base socioespacial, acarretando em uma acentuação das hierarquias e desigualdades já existentes na metrópole.

Bibliografia

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. (orgs.). **O espaço no fim de século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

ENGELS, Friedrich. **A Questão da Habitação**. Belo Horizonte: Aldeia Global Editora, 1979.

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

A produção e a apropriação da habitação em São Paulo diante dos novos negócios imobiliário-financeiros

Danilo Volochko

LAPAVITSAS, Costas. **El capitalismo financiarizado: expansión y crisis**. Madrid: Maia Ediciones, 2009. 96 p.

LEFEBVRE, Henri. **La vida cotidiana en el mundo moderno**. Madrid: Alianza Editorial, 1972.

_____. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

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.

PAULANI, L. M. **Brasil Delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico**. São Paulo: Boitempo, 2008.