

**BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.***

Através da relação dos agentes imobiliários urbanos com o capital financeiro, Adriano Botelho busca construir um caminho explicativo para a tríade homogeneização - fragmentação - hierarquização, que sustenta a segregação socioespacial verificada no município de São Paulo. O autor é geógrafo (PUC-SP), economista, mestre e doutor em Geografia (USP), e nesta obra fundamenta sua análise em sua tese de doutorado, defendida no Programa de Geografia Humana da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, em 2005.

Transparece uma tendência de análise onde a demanda solvável aparece como o fator de caracterização do acesso à moradia, claramente uma determinação econômica. Nesse contexto, figura o monopólio de localizações para contornar a contradição entre a propriedade privada da terra e a reprodução capitalista, o que restringe as opções de acesso dos pobres às “positividades” definidas por Henri Lefebvre.

Botelho lança, então, a hipótese de que a tríade mencionada acima é consolidada por dois fatores: o capital financeiro monopolista integrado ao setor imobiliário tende a concentrar a produção do espaço nos eixos de maior valorização, ao passo que há dificuldade de integração para a produção de moradia para os mais pobres, direcionados assim às áreas de menor valorização (pois o financiamento da habitação é guiado pelo mercado). A consequência lógica é que as classes são separadas mais profundamente, dificultando seu convívio. Conclusão que parte da constatação de que o valor de troca prevalece sobre o de uso.

Para desenvolver o estudo, o autor do livro promove três estudos de caso, diferenciados pela forma de financiamento: uma forma sofisticada de financiamento (fundo de investimento), uma cooperativa habitacional e uma fonte estatal alternativa, direcionada ao mutirão/autogestão.

Assume centralidade no referencial teórico da obra a relação dialética entre espaço e modo de produção capitalista, salientando que, para Lefebvre, o espaço tem papel ativo nas relações sociais, algo que supera a passividade que vigorou por muito tempo na teoria geográfica. David Harvey também contribui, com a afirmação de que alguns grupos obtêm ganhos desproporcionais, em detrimento de outros, devido ao monopólio sobre o espaço.

Salienta-se que mesmo com a lenta obsolescência do produto imobiliário, os lucros obtidos são elevados. Para isso, é necessário um movimento contínuo de relocalização, destruição e reconstrução. O urbanismo,

assim, atua para disfarçar a ajuda do Estado à classe capitalista em sua busca por reprodução do capital, removendo obstáculos. No tocante à segregação, o Estado tem também grande importância, pois avaliza a normatização das relações de produção do espaço. Sozinho, o capitalista não tem condições de criar as condições necessárias à reprodução de positividades, sendo necessária a atuação do Estado, em papel ativo. Este contribui, através do financiamento, da regulação e da legislação, para valorizar propriedades privadas, criando vantagens diferenciais, apoiadas no urbanismo guiado pela iniciativa privada.

Além disso, a segregação das classes inferiores é tida como necessária para a atração das classes superiores e das empresas a locais providos de serviços. Milton Santos, explicando a valorização diferencial de terrenos, pontua muito bem essa situação de valorização associada ao conjunto exterior ao terreno, que é chave para a criação de vazios urbanos e para a especulação imobiliária (SANTOS, 1990).

Citando a periodização do tempo sócio-histórico de Lefebvre, Botelho completa a caracterização de opção pelo materialismo histórico, mas não dialético, mesmo apresentando ao leitor alguns elementos de contradição. Isso porque não desenvolve discussões centradas em pares analíticos, e sim em uma hipótese que pretende comprovar. Ainda seguindo as contribuições de Lefebvre, inclui a noção de explosão/implosão, em sua relação causal com a fragmentação, processo antes induzido pela indústria e que agora cada vez mais é conduzido por processos urbanos.

Há espaço ainda para os dois circuitos da economia dos países subdesenvolvidos definidos por Milton Santos, onde Botelho lembra da vinculação do mercado financeiro ao circuito superior e da autoconstrução/informalidade ao circuito inferior.

A relação entre produção e consumo é melhor entendida com as contribuições da obra, avaliando-se a renda fundiária, os juros e os lucros, que são elementos centrais na atuação dos agentes de produção do espaço urbano. Já o mercado financeiro, os produtores e a propriedade compõem a estrutura que define o setor imobiliário, sendo difícil individualizar esses elementos. Nas atividades de construção, alguns elementos foram destacados, como a caracterização do trabalho e do emprego, a terceirização e os obstáculos à reprodução do capital. As principais leis referentes à construção, principalmente no que se refere ao parcelamento e ao loteamento, foram abordadas, para relacionar os elementos político-institucionais com a criação de lo-

teamentos ilegais.

Com a função de articular terra, construção e crédito, surge a figura do incorporador, objetivando sobrelucros. Contraditoriamente, representa produção com menor ilegalidade, mesmo que proporcionalmente esta tem apresentado crescimento.

A diferença de preços da terra urbana está relacionada à renda fundiária, que é, para Marx, igual a mais-valia, paga por toda a sociedade. A renda, por sua vez, pode ser absoluta, diferencial ou de monopólio. Botelho explica essas categorias conforme a teoria marxista, além de fazer uso das contribuições de Lefebvre sobre rendas urbanas.

Para que ocorra a acumulação no setor imobiliário, é necessário o capital financeiro (aporte inicial, crédito para as obras e para a aquisição de imóveis). Por isso, Botelho faz um apanhado da evolução histórica do capital financeiro no Brasil. Elenca também os novos agentes financeiros: fundos de pensão, fundos de investimentos, seguradoras e fundos ligados às grandes corporações.

Então, Botelho passa a fazer um histórico do financiamento imobiliário, tratando das diferentes legislações e sua evolução, relacionada com a atuação do Estado, desde a década de 1930 até os dias atuais, sob a ação do Sistema Financeiro Habitacional, passando pela criação do Sistema Financeiro Internacional e pela importante atuação do Banco Nacional de Habitação, que não teria como mote a produção de moradias para a população de baixa renda, e sim financiar a produção capitalista de moradia.

Para o caso de São Paulo, a trajetória do mercado imobiliário é analisada desde a Lei de Terras, passando pela atuação de empresas loteadoras, mudanças na matriz de transportes, expansão em área, regime militar, desindustrialização relativa, crescimento do setor terciário e “revitalizações”. Sempre incrementando-se os processos de fragmentação e a segregação. Contextualiza-se, então, a situação atual, com a intensificação da ocupação em condomínios de alto padrão e em áreas de periferia, muitas vezes separados apenas por estreitos delimitadores.

A partir deste momento, o autor do livro dedica três capítulos aos tipos de financiamento analisados em estudos de caso, caracterizando-os histórica e formalmente, relacionando-os com as atuações do sistema financeiro e do Estado, descrevendo as condições de implantação dos empreendimentos e histórico das áreas, além de vincular cada um deles a determinada faixa de renda (classe). Nesta etapa, diversas entrevistas foram realizadas, incluindo técnicos do governo e das empresas envolvidas, usuários de moradia, pessoas ligadas ao mercado financeiro e representantes de movimentos sociais, o que enriqueceu a abordagem. Associando estas informações com mapas de São Paulo sobre valor da terra e localização de investimentos e gráficos de distribuição dos financiamentos de acordo com o valor da terra, a hipótese de que as diferentes

fontes de financiamento criam a tendência de ocupação diferencial do espaço urbano pelos agentes se confirmou. Assim, a tríade hierarquização - homogeneização - fragmentação é impulsionada por essa tendência. Como cada tipo de financiamento atende às demandas de determinada classe social, estas são segregadas espacialmente.

A forma de financiamento, pela conclusão do autor, de acordo com o público a que está destinada e com as áreas a ela vinculadas, molda a cidade, havendo a necessidade de outras opções, desviando das soluções de mercado.

A contribuição mais importante do estudo é a incorporação do financiamento imobiliário ao rol de elementos para a construção de explicação para o processo de segregação socioespacial, superando a noção de que se trata de algo único e sem variantes. Justamente as suas variantes reforçam a segregação, afinal.

Superando a visão que privilegia aspectos de competição entre grupos ou indivíduos, que remonta à Escola de Chicago, Botelho inclui a divisão da sociedade em classes em sua análise, rompendo com a noção de equilíbrio. A segregação pode ser entendida como um processo ecológico, mas isso ignoraria a diferenciação contraditória dos grupos. O financiamento imobiliário surge, assim, como um elemento que reforça o desequilíbrio, tanto social quanto espacial. O acesso a determinado tipo de financiamento não deixa de ser abordado como uma questão de competição, porque a estrutura de classes não é discutida, e parte-se deste ponto para tratar dos mecanismos subsequentes. Além do capital em busca de reprodução, a própria estrutura de classes é algo importante para o modo de produção. O autor, então, pretende mostrar que são necessárias alternativas para que as classes menos favorecidas acessem moradia, o que integra os méritos da obra, mesmo não discutindo a perpetuação da diferenciação social.

Contrapondo-se ao equilíbrio ditado pelo mercado, o livro vincula-se à economia política marxista, claramente identificando a luta de classes como produtora da forma urbana. Essa vinculação é reforçada pela explicação centrada no viés econômico, que valoriza em menor grau os demais elementos que compõem a complexidade de inter-relações produtoras do espaço urbano (avalia as ações principalmente através da influência do capital financeiro).

O marco teórico do trabalho filia-se principalmente à obra de três autores: Henri Lefebvre, David Harvey e Milton Santos. No entanto, a condução do estudo apresenta diferenças entre as proposições teóricas e a metodologia. O autor cita, mas desenvolve de forma bastante enxuta as contradições que surgem no desenvolvimento do trabalho, optando por um método de validação de hipótese, o que o leva à tendência de explicar o fenômeno objeto de estudo por meio de fatores discretos. Mesmo concentrando-se no financiamento imobiliário, não foram necessários modelos matemático-estatísticos para confirmar as tendências (pois a

realidade, complexa, dificilmente se encaixa neles).

Harvey, quando trata da produção do espaço urbano, também privilegia o aspecto econômico, mas adiciona um agente importante: o próprio usuário de moradia. Isso no âmbito individual, da casa, do apartamento. Já Lefebvre (1999) aborda o coletivo, na rua, nas relações, enquanto “a favor da rua”. Nos dois casos, surge a importância do indivíduo, só ou em sua relação com o grupo, além da relação entre grupos, para que se possa fazer o caminho de volta quando se fala em segregação. Isto é: as relações capitalistas produzem segregação, e o capital financeiro é indutor. Mas a segregação, em estrutura fragmentada, impede o contato com a diferença, arrefecendo as possibilidades (chances) de prática política. Ela conduz, também, a formas de organização social que produzem espaço, interferindo no movimento que a gerou.

A contribuição analítica centrada na atuação de agentes econômicos/financeiros é reveladora de muitos mecanismos impulsionadores da configuração urbana brasileira, que atende aos interesses do setor imobiliário, no que a obra traz ferramentas importantes para futuras abordagens. A análise da reprodução social do espaço urbano, mais múltipla do que a explicação fundada prioritariamente nas reproduções de poder e capital, demanda a ampliação das dimensões que compõem o quadro analítico. Desta forma, um desafio de abordagem complementar para a obra seria integrar os níveis político-institucional, ideológico e de luta de classes, para além da ação do mercado.

## Referências de apoio

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. As novas relações espaço-tempo. In: \_\_\_\_\_. *Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.
- HARVEY, David. A teoria revolucionária e contra-revolucionária em Geografia e o problema da formação do gueto. In: \_\_\_\_\_. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- LEFEBVRE, Henri. Da cidade à sociedade urbana. In: \_\_\_\_\_. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- LEFEBVRE, Henri. A ilusão urbanística. In: \_\_\_\_\_. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel; Secretaria de Estado da Cultura, 1990.
- SANTOS, Milton. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. São Paulo: Edusp, 2004.