

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

SOBRE FRONTEIRAS URBANAS E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: REFLEXÕES EM TORNO DA PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO NA METRÓPOLE GAÚCHA

Daniel Sanfelici

Boletim Gaúcho de Geografia, 37: 129 - 140, maio, 2011.

Versão online disponível em:

<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/37367/24126>

Publicado por

Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos
UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - maio, 2011.

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

SOBRE FRONTEIRAS URBANAS E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA: REFLEXÕES EM TORNO DA PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO NA METRÓPOLE GAÚCHA

Daniel Sanfelici¹

Resumo

O artigo pretende desenvolver considerações sobre a potenciação do espaço enquanto elemento da reprodução do capital investido no setor imobiliário. Coloca-se em foco o fato de que a valorização desenfreada do espaço urbano, referendada pela intervenção estatista e acelerada pelos elos que unem a propriedade do solo urbano com o circuito financeiro, produz reordenamentos socioespaciais nas metrópoles que redefinem constantemente a relação entre centralidades e periferias. A recente tendência à valorização de bairros como Passo d'Areia e Cristo Redentor, em Porto Alegre, é entendida no interior desse molde teórico. Esses processos resultam em uma fragmentação recrudescida do espaço urbano como um dos novos conteúdos da urbanização, além de sugerir, no plano da economia financeirizada, novas formas de rentismo que compensam as insuficiências do processo de acumulação.

Palavras-chave: Fronteiras urbanas - reestruturação urbana - valorização imobiliária - produção capitalista do espaço

URBAN FRONTIERS AND REAL ESTATE DEVELOPMENT: REFLECTIONS ON CAPITALIST PRODUCTION OF SPACE IN PORTO ALEGRE

Abstract

This paper aims at providing some insight into the promotion of space as a key element of the reproduction of capital invested in the real estate sector. We have emphasized the fact that the relentless redevelopment of urban space, supported by the local state and intensified by the new links established between the real estate sector and the financial sphere, has given rise to vast socio-spatial restructurings in the metropolitan areas, redefining the relations between centralities and peripheries. The recent trends in residential investments in districts such as Passo d'Areia and Cristo Redentor, in Porto Alegre, were analyzed within this theoretical framework. These processes are intensifying the fragmentation of the urban space as one of the new features of urbanization. They also indicate, at the level of the financialized economy, new types of property speculation that compensate for the insufficiencies of capital accumulation.

Keywords: Urban frontiers - Urban restructuring - Real estate development - Capitalist production of space

INTRODUÇÃO

Os anos recentes foram testemunhas de uma explosão de lançamentos imobiliários em todas as metrópoles do Brasil, na esteira de um processo de reestruturação do setor imobiliário que sinaliza para uma maior concentração do poder econômico e organizacional em um número reduzido de empresas. Descartando, por ora, uma reflexão em torno da natureza desse incremento da atividade imobiliária - que, à primeira vista, aparenta ser um paradoxo, dada a relativa debilidade do crescimento econômico brasileiro nos anos recentes - cumpre reconhecer que esse processo redunde em transformações significativas no caráter da produção do espaço urbano das metrópoles contemporâneas, e que essas transformações, por sua vez, acentuam a fragmentação da metrópole e redefinem a relação complexa entre centralidades e periferias, redefinindo, dessa maneira, a própria experiência urbana cotidiana. Com isso em vista, o presente trabalho, que em parte sintetiza algumas das reflexões desenvolvidas ao longo de pesquisa anterior², mas que, por outro lado, aponta para preocupações renovadas, tem por propósito apresentar uma compreensão possível dos processos determinantes na produção do espaço de Porto Alegre, sem a pretensão de oferecer respostas definitivas. Trata-se de uma tentativa de encontrar alguns dos nexos definidores da produção do espaço urbano na contemporaneidade e, nesse sentido, a intenção é a de que a reflexão volte-se para o particular com aquele “olhar para o essencial”, nas palavras de Theodor

¹ Doutorando em Geografia na USP. Contato: danielsanfelici@gmail.com ou danielsanfelici@usp.br

² Pesquisa de Mestrado concluída em 2009. Ver Sanfelici (2009).

Adorno (2008, p. 75), sem o qual se corre o risco de reiteração de um empirismo empobrecido porque aprisionado na crueza imediata dos fatos.

As limitações, em termos de dimensão de um artigo, impediram-nos de esmiuçar o processo de valorização em Porto Alegre, visto a quantidade de mapas e dados que seria necessário para tanto, o que inviabilizaria o estabelecimento das conexões necessárias com o plano teórico. Dessa forma, a tentativa é de oferecer uma articulação possível entre considerações teóricas e algumas das conclusões que puderam ser obtidas a partir da investigação a propósito da produção do espaço urbano de Porto Alegre. Esperamos, assim, conseguir evitar uma ruptura, em nosso ver nociva, entre o plano teórico e o objeto empírico.

VALORIZAÇÃO DESENFREADA E PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM PORTO ALEGRE

Inúmeras pesquisas têm dirigido sua atenção, recentemente, para a capacidade adquirida pelo setor imobiliário em remodelar o espaço urbano das metrópoles contemporâneas, redefinindo as centralidades da cidade de acordo com os imperativos do processo de acumulação. Essa capacidade do setor de produzir uma morfologia econômica e espacial das metrópoles só pode ser entendida, em nosso ver, diante das metamorfoses experimentadas pela atividade imobiliária nos anos recentes. Estas transformações apontam para um processo de concentração econômica e, sobretudo, para um entrelaçamento intrincado entre as formas de valorização do capital na esfera financeira e a valorização do espaço por meio de capturas das rendas potenciais colocadas pelo processo de urbanização, removendo do ativo imobiliário parte de sua rigidez. Essa aproximação entre o imobiliário e o financeiro forneceu um novo combustível para o processo de valorização desenfreada dos espaços urbanos, acelerando a “reciclagem” dos diversos fragmentos das metrópoles ao recolocá-los reiteradamente nas teias do processo do capital. David Harvey aborda o processo como uma equiparação dos investimentos na propriedade do solo e daqueles ligados ao capital financeiro, o que permitiria colocar a propriedade do solo como forma de capital fictício, a figura que, como já apontava Marx, necessariamente o solo deve adquirir com o advento da generalização das relações sociais capitalistas. Nas palavras do autor:

Qualquer fluxo de rendimentos (como uma renda anual) pode ser considerado como juros sobre um capital imaginário, fictício. Para o comprador, a renda [fundiária] figura na sua contabilidade como juro sobre o dinheiro investido na compra da terra e, em princípio, em nada difere de investimentos similares em títulos do governo, ações e bônus de empresas, dívida do consumidor, etc. O dinheiro aplicado é capital portador de juros em todos os casos. A terra torna-se uma forma de capital fictício, e o mercado de terras funciona apenas como um ramo particular [...] da circulação do capital portador de juros. Sob estas condições a terra é tratada como um puro ativo financeiro, comprado e vendido de acordo com o rendimento que proporciona (HARVEY, 1999, p. 347)³.

Não obstante as críticas dirigidas a David Harvey ao longo de seu livro, Mark Gottdiener (1994) concorda fundamentalmente quanto ao fato de que o investimento imobiliário tornou-se uma opção no leque de investimentos à disposição do capital financeiro. Mas este autor coloca a questão, em nosso ver de importância inequívoca, do desvendamento do papel desempenhado pela atividade imobiliária no remodelamento do espaço urbano, questionando que seja possível entender esse processo somente a partir da categoria de renda do solo e das diferenças de renda do solo em um dado momento. Na verdade, afirma Gottdiener,

[...] a renda dos economistas políticos é um mero epifenômeno da produção social do espaço. A extração de retornos monopolísticos no imobiliário é, portanto, função da habilidade dos grupos de capitalistas,

³ Original: “Any stream of revenue (such as an annual rent) can be considered as the interest on some imaginary, fictitious capital. For the buyer, the rent figures in his accounts as the interest on the money laid out on land purchase, and is in principle no different from similar investments in government debt, stocks and shares of enterprises, consumer debt and so on. The money laid out is interest-bearing capital in every case. The land becomes a form of fictitious capital, and the land market functions simply as a particular branch [...] of the circulation of interest-bearing capital. Under such conditions the land is treated as a pure financial asset which is bought and sold according to the rent it yields”. Tradução nossa. Sobre o ingresso da propriedade da terra nos mecanismos de circulação do capital, ver também Marx (1977, vol. 2, p. 269-71).

atuando muitas vezes com o Estado, em empregar poderes de colusão de forma a direcionar recursos e desenvolvimento em direções particulares. A forma do ambiente construído é, então, resultado dessa última atividade e dos muitos outros interesses não-monopolísticos que também se envolvem no imobiliário e contribuem para o rápido giro dos usos do solo (GOTTDIENER, 1994, p. 179)⁴.

As transformações recentes sofridas pela atividade imobiliária e seu resultado principal, qual seja, a primazia econômica adquirida pelas grandes incorporadoras e outras frações do capital a elas vinculadas, constitui uma mediação fundamental entre as condições gerais do processo de acumulação e a produção do espaço das metrópoles. Esse vínculo permite desvendar a atividade imobiliária como produtora não apenas de produtos isolados (edifícios, casas, condomínios de diferentes tipologias), mas sim de centralidades, aquilo que, para Henri Lefebvre (2000; 2001; 2003), constitui o fundamento das cidades ou do urbano como forma.

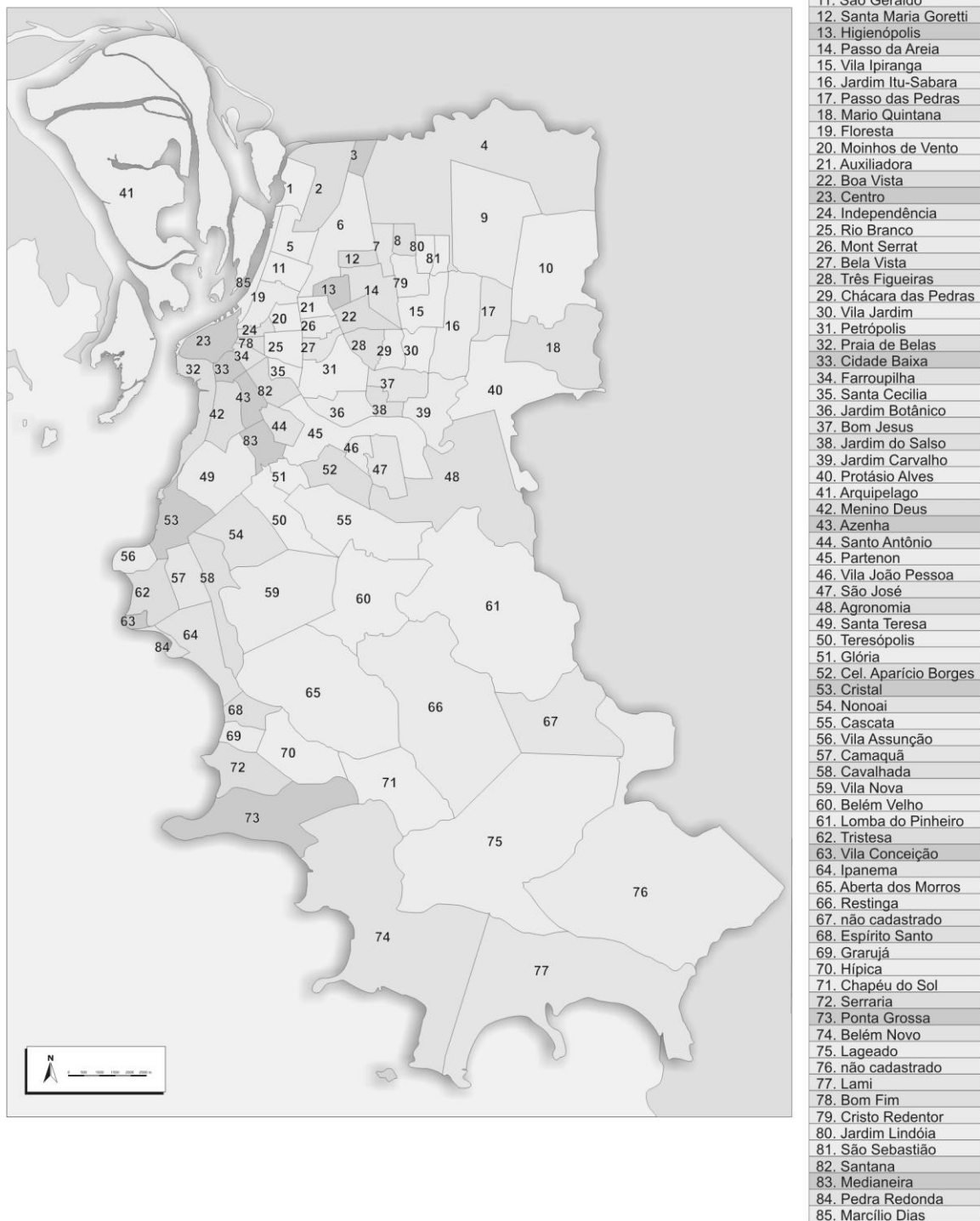
Nesse contexto, e com a intenção de aproximarmos do objeto que justifica o presente artigo, cumpre registrar que a metrópole de Porto Alegre vem sendo alvo de estratégias de valorização imobiliária cujos efeitos não podem passar despercebidos à reflexão sobre seu processo de urbanização. Verifica-se, atualmente, uma tendência ao extravasamento do que podemos denominar de eixo valorizado da metrópole, que parte do Centro da cidade em direção ao leste, seguindo a chamada Crista da Matriz, composta pelas áreas mais elevadas da área urbanizada (O Mapa 1 localiza os bairros institucionais de Porto Alegre). Esse eixo coincide, grosso modo, com os bairros de rendimento mais elevado apresentados no Mapa 2, nele formando uma mancha mais escura composta de nove bairros contíguos, cuja renda familiar mensal excede 20 salários mínimos (Independência, Rio Branco, Mont Serrat, Bela Vista, Moinhos de Vento, Petrópolis, Três Figueiras, Boa Vista e Chácara das Pedras). À parte esse eixo, verifica-se a presença de ocupação de alta renda na borda do lago Guaíba na região Sul e no bairro Lindóia, esse último, como veremos, apresentando uma nítida tendência a ser incorporado ao eixo valorizado. Isso significa que o processo de valorização avança sobre bairros até então caracterizados por uma ocupação de famílias de renda média e baixa, entre os quais se destacam os bairros Vila Ipiranga, Passo d'Areia e Cristo Redentor.

Os indicativos desse avanço da valorização não são tão translúcidos como seria desejável, visto a escassez de levantamentos estatísticos sobre o setor. Mas alguns dados permitem corroborar com a hipótese de avanço do processo de valorização. Esses dados foram espacializados e estão dispostos no Mapa 2 e no Mapa 3. O Mapa 2 representa a densidade de lançamentos imobiliários para o ano de 2007. Nele pode-se observar o destaque recebido pelo bairro Passo d'Areia e o bairro Cristo Redentor, situado entre o que chamamos de eixo valorizado e o bairro Lindóia. Esses dois bairros, portanto, mas principalmente o bairro Passo d'Areia, receberam uma quantidade de investimentos imobiliários que os equipara aos bairros mais valorizados que, de praxe, recebem a maior parte dos investimentos imobiliários. Essa tendência se clarifica se atentarmos para o mapa seguinte (3), que espacializa os investimentos imobiliários de cinco grandes empresas locais entre os anos de 1998 e 2008 - Capa, Goldsztein, CFL, Rossi e Melnick. Constata-se, aí, uma dispersão dos investimentos antes concentrados quase exclusivamente nos bairros mais valorizados e merecem destaque, novamente, os bairros situados nas proximidades dos *shoppings* Iguatemi e Bourbon Country, os mesmos que acabamos de destacar no mapa 2. A tarefa primordial seria, portanto, a de fornecer uma explicação pertinente para esse extravasamento da valorização, bem como situar seus efeitos em termos da constituição e redefinição de um relevo econômico da metrópole.

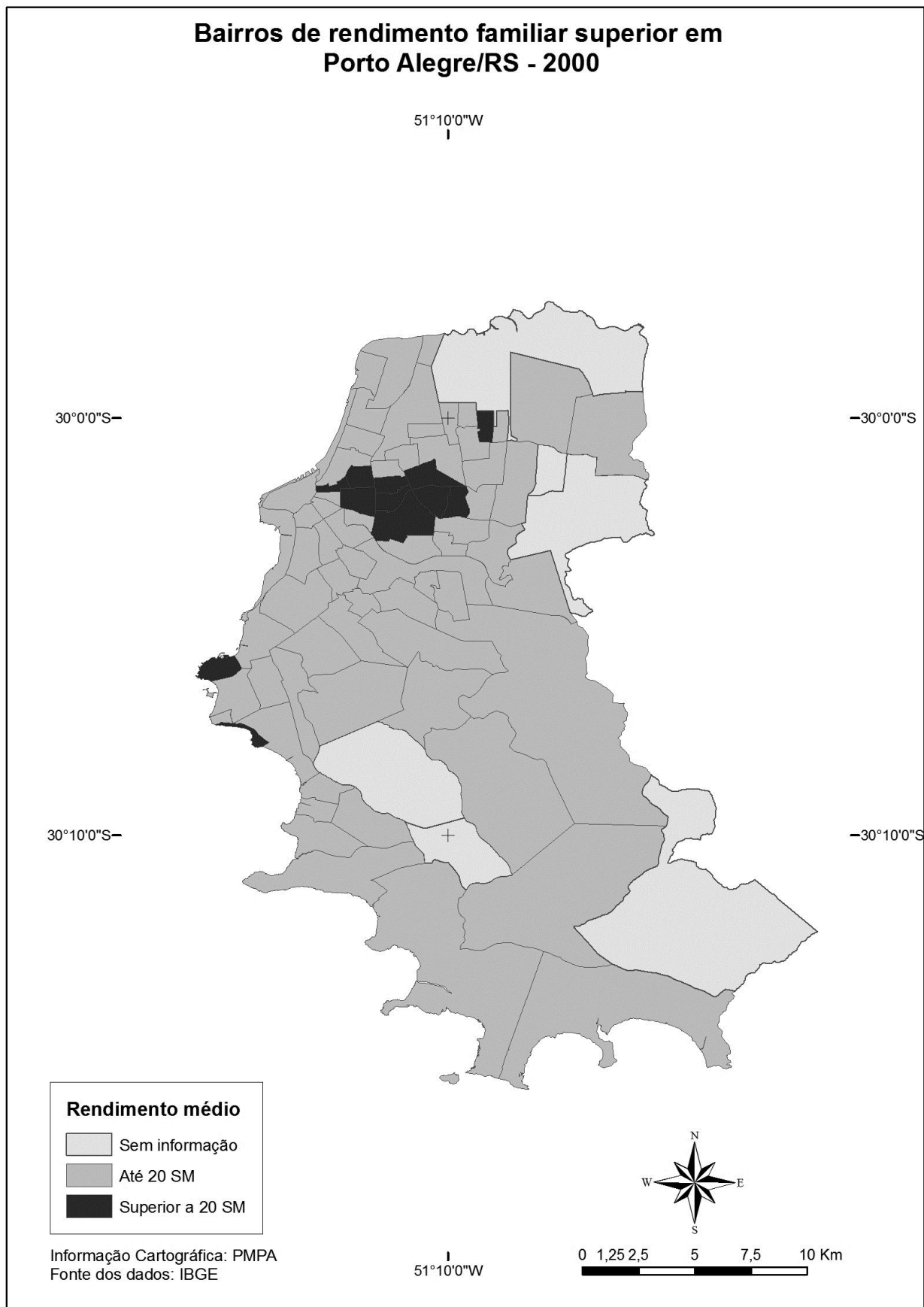
Procuramos enquadrar teoricamente o problema lançando mão do conceito de fronteira urbana, desenvolvido em uma série de trabalhos por Neil Smith (1996; 2002; 2007), embora nem sempre o uso que aqui fazemos se atenha inteiramente àquele que foi proposto pelo autor. O conceito pretende dar conta, justamente, das inúmeras formas de captura de rendas potenciais oriundas do processo de urbanização no interior dos marcos da propriedade privada da terra e de sua reiteração crítica.

⁴ Original: "[...] the rent of political economists is a mere epiphenomenon of the social production of space. The extraction of monopolistic returns in real estate is then a function of the ability of groups of capitalists working at times with the state to apply collusive powers in order to channel resources and development in particular directions. The form of the built environment is then a function of this latter activity and of the many actions of other, nonmonopolistic interests which also indulge in real estate and contribute to the rapid turnover of land use". Tradução nossa.

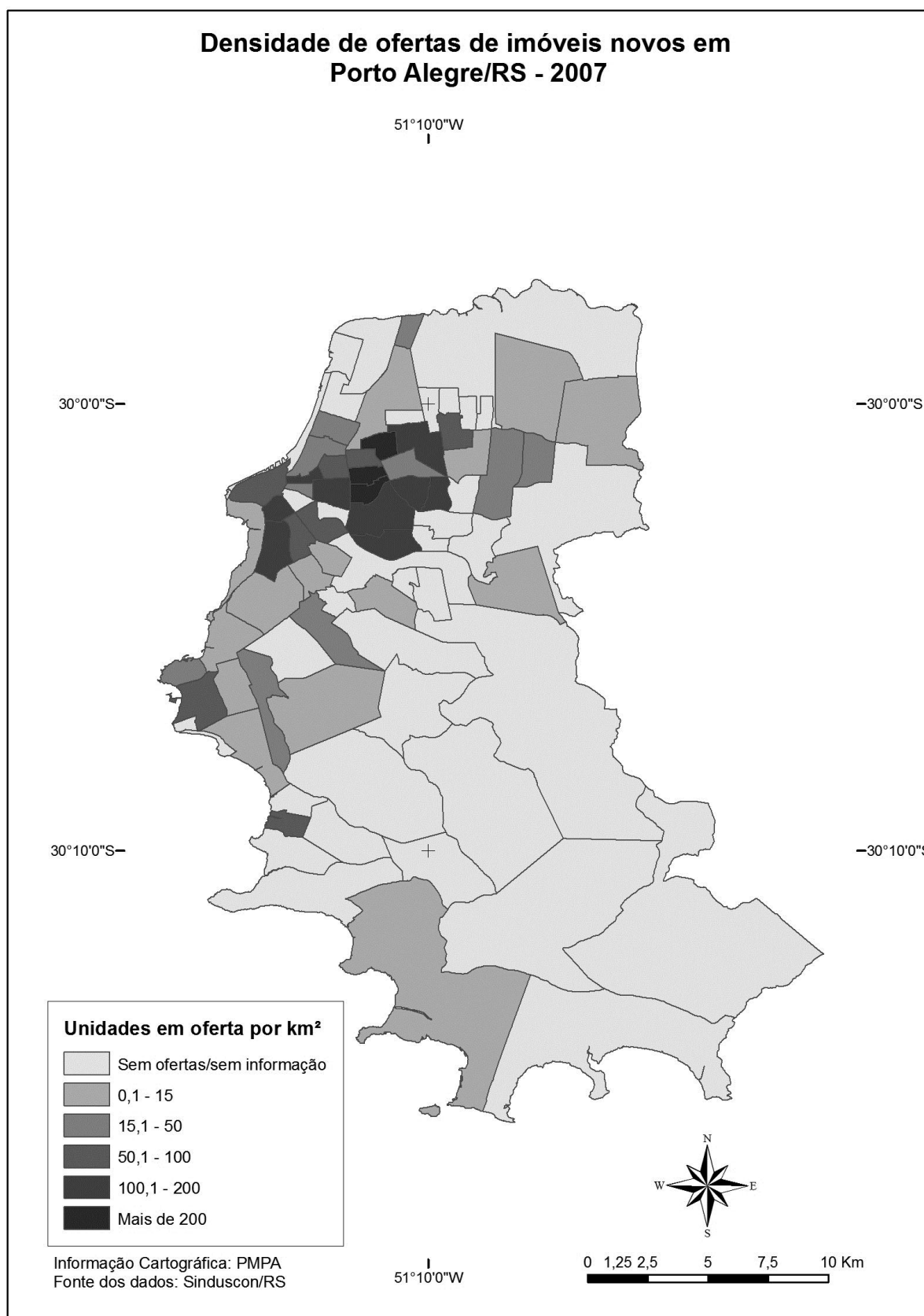
Bairros do município de Porto Alegre



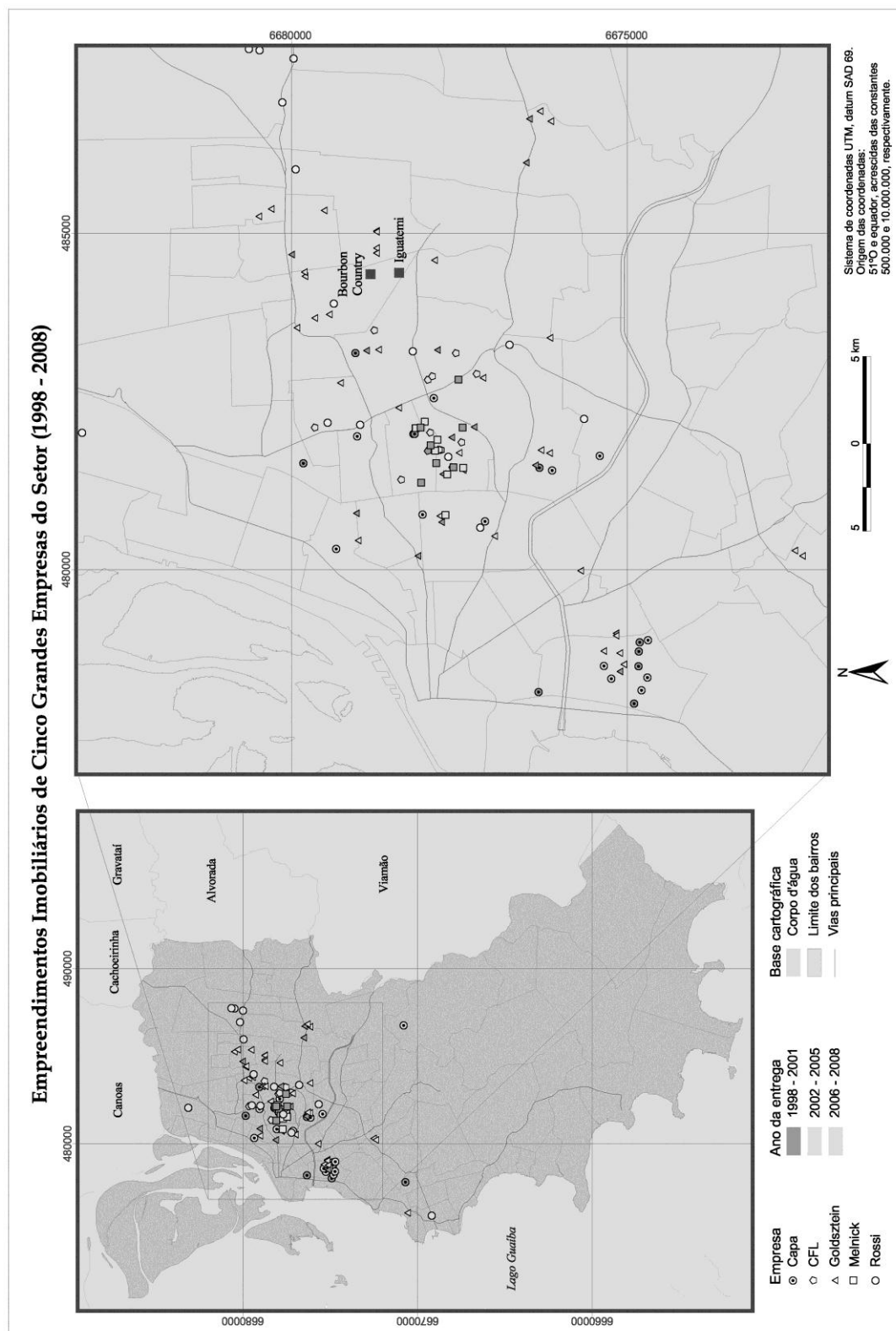
Mapa 1 - Divisão de bairros do município de Porto Alegre.



Mapa 2 - Bairros de rendimento familiar superior em Porto Alegre/RS - 2000



Mapa 3 - Densidade de oferta de imóveis novos em Porto Alegre/RS - 2007



Mapa 4 - Lançamento imobiliários de cinco grandes empresas (1998-2008).

Para Neil Smith, o processo de urbanização colocaria em certas áreas um potencial de renda do solo não aproveitado - denominado, pelo autor, de *rent gap*, ou diferencial de renda, numa tradução aproximada. As fronteiras urbanas emergem quando as empresas incorporadoras (e com elas os bancos, fundos de investimento e investidores avulsos) direcionam seus investimentos justamente para se apropriarem desse potencial. A questão crucial é que esses potenciais resultam da formação de novas centralidades urbanas - de empregos, consumo e administração - e, se não quisermos cair numa indagação do tipo “o ovo ou a galinha”, é preciso assinalar que essas novas centralidades emergem, em princípio, de uma multiplicidade (simultânea e, até certo ponto, anárquica) de investimentos públicos e privados que colocam certos fragmentos da metrópole em uma relação privilegiada com a totalidade da força produtiva social constituída pelo urbano⁵. A metrópole, portanto, do ponto de vista do capital devotado à incorporação imobiliária, aparece como uma profusão pulverizada de fronteiras urbanas passíveis de serem desbravadas e, nessa missão civilizadora, o sobrelucro imobiliário surge como motivação e recompensa do pioneirismo de mercado. Voltaremos mais adiante ao problema das fronteiras, mas convém ainda registrar, para evitar mal-entendidos, o fato de que entendemos a fronteira urbana como uma ponta de um processo definido pelo par dialético valorização-desvalorização: a desvalorização seria o rastro necessário engendrado e reproduzido pelo processo de valorização⁶. Valorização e desvalorização despontam, então, como par dialético de uma economia política do espaço que, no plano da vida cotidiana e da cidade como uso, se manifesta na relação contraditória entre centralidades e periferias.

Voltando ao problema que nos toca: o processo de valorização que vem ocorrendo, pelo menos desde fins dos anos 1980⁷, nos bairros próximos ao atual *shopping Center Iguatemi* deu lugar à constituição de uma fronteira urbana na área que abrange os bairros Passo d’Areia, Cristo Redentor e Vila Ipiranga, caracterizada por uma tendência a aumento dos preços do solo e por uma aceleração dos lançamentos imobiliários. O empreendimento Jardim Europa, da Goldsztein S.A., é o coroamento desse processo. Esse empreendimento consiste em um conjunto de condomínios residenciais verticais projetados para serem erguidos, no bairro Vila Ipiranga, ao redor de um parque, este último construído pela própria incorporadora. Alguns dos empreendimentos já foram entregues (todos na parte norte do loteamento), mas a expectativa é de que a finalização de todos os condomínios exija pelo menos mais alguns anos, a depender do sucesso das vendas. O terreno que originou o loteamento pertence à Condor S.A., empresa que era proprietária de vários lotes na região, e uma parceria estabelecida entre as duas empresas isentou a Goldsztein da compra da área - para isso a Goldsztein, além de assumir os custos de urbanização e de construção do parque, situado no centro dos lotes, terá de ceder parte dos seus ganhos à Condor. Por um contrato de parceria com a Prefeitura de Porto Alegre, a Goldsztein ficou encarregada de administrar o parque por um período de 20 anos.

O núcleo da estratégia de valorização empregada pelo Goldsztein ilustra, em grande parte, o que vem ocorrendo nas fronteiras urbanas das metrópoles contemporâneas, no sentido de que esse tipo de estratégia se tornou parte de um arsenal utilizado de maneira generalizada para auferir sobrelucro. Através do uso maciço de publicidade, a empresa trata de comercializar um “modo” ou “estilo de vida” singular, que articula espaços residenciais vigiados de alto padrão (os condomínios verticais equipados com áreas diversificadas de uso coletivo), áreas de consumo normatizadas e higienizadas (representadas pelos *shoppings* Bourbon e Iguatemi) e áreas de lazer, cultura e entretenimento, aqui incluído o Parque Germânia, construído pela empresa, e que consiste no primeiro parque cercado de Porto Alegre, um atributo que os anúncios publicitários fazem questão de destacar. A ideia de um modo de vida integrado e pleno de sentido, proporcionando “qualidade de vida”, que se vincula à promoção de um novo bairro, comercializado sob o nome de Jardim Europa, se apóia em um afastamento (ilusório e ao mesmo tempo real) das mazelas da metrópole atual. São representações que fazem referência, mas ao mesmo tempo negam o urbano. Esse tipo de estratégia deixa entrever o fato de que o processo do capital é atravessado e entremeado, hoje,

⁵ É esse processo, ou seja, a relação de uma área com a totalidade da metrópole, que faz com que o preço das propriedades esteja sempre sujeito a variações, muitas vezes inesperadas. Rachel Weber coloca a questão da seguinte forma: “(...) [o] capital espacializado, diferentemente de derivativos ou ações corporativas, tem a particular (des)vantagem de ter seu valor refém das vicissitudes da proximidade e de sua relação com outras propriedades” (WEBER, 2002, p. 521). Original: “spatialized capital, unlike derivatives or corporate equities, has the unique (dis)advantage of having its value held hostage by the vagaries of proximity and its relationship to other properties”. Tradução nossa.

⁶ E aqui não estamos propugnando uma versão funcionalista de economia política, em que a desvalorização aparece como necessária porque permite a valorização posterior, cumprindo, assim, sua função na reprodução do capital e sendo, por essa razão, estimulada. A crítica a uma abordagem dessa ordem é justa da parte de Gottdiener (1994), embora atribuir esse funcionalismo a David Harvey parece-nos equivocado. O conceito de território-reserva, proposto por Rosa Tello Robira (2005), contudo, parece ter esse caráter de ser engendrado eminentemente com o fito de servir futuramente às necessidades de valorização.

⁷ Esse processo afetou primeiramente os bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras, hoje considerados bairros “nobres” da capital. Cf. Maraschin (1993).

pelo mundo das representações, como forma compensatória que preenche ausências e insuficiências e de tal maneira acelera os tempos de rotação⁸. Assim acontece que, em meio ao esgarçamento do tecido social, oferece-se a harmonia social; em meio à deterioração irrevogável dos termos da relação com a natureza, comercializa-se a harmonia com a natureza; em meio ao uso residual das técnicas na vida cotidiana, vendem-se os signos de modernidade e de uma racionalidade técnica. O mundo dos signos, portanto,

não é somente o espaço ocupado pelos signos e imagens (por objetos-signos e signos-objetos). É o espaço onde o Ego não está mais em relação com sua natureza, com uma matéria, nem mesmo com a 'coisidade' das coisas (mercadorias), mas com as coisas duplicadas pelos seus signos e suplantadas (preenchidas) por estes" (LEFEBVRE, 2000, p. 358)⁹.

Como momento necessário da valorização, logo, aparece esse preenchimento de vazios: a representação substituindo uma ausência de conteúdos, o que faz a produção habitacional ingressar nos mecanismos de obsolescência das necessidades (LEFEBVRE, 1991). Esses mecanismos revelam-se fundamentais nas áreas que estamos tratando como de fronteiras urbanas (expansão da valorização sobre áreas de baixa capitalização) porque há aí a exigência de atrair famílias de segmentos de alta renda para áreas diferentes das quais essas famílias estão simbolicamente vinculadas. Do ponto de vista das empresas incorporadoras, trata-se de colher os frutos de um investimento com retorno potencializado (sobrelucro) precisamente pela combinação da venda das imagens produzidas pela publicidade, o que garante preços de monopólio, contrastando agudamente com um momento anterior de valorização nula. É interessante observar como os sujeitos imersos no cotidiano empresarial expressam sua consciência a respeito das potencialidades singulares colocadas pela área. Em entrevista realizada na incorporadora Goldsztein, a gerente de projetos da empresa colocou a questão da seguinte forma:

Nós fizemos o primeiro lançamento... nós começamos a construção das obras de infraestrutura do Jardim Europa, que nós conseguimos ter a licença de instalação do loteamento, isso foi em janeiro de 2005. Janeiro ou fevereiro de 2005. E ficou pronto em fevereiro de 2006. Em um ano a gente fez a parte de infra-estrutura, e aí durante o ano de 2005 a gente já trabalhou nos primeiros empreendimentos, nos primeiros projetos. Nosso primeiro lançamento foi em abril de 2005, que foi o Cypriani Nova Arquitetura. Logo em seguida teve o Kharpatos e, realmente, foi um sucesso o primeiro empreendimento, e o segundo empreendimento, vizinho ao Cypriani Nova Arquitetura, que é o Reserva Cypriani, ele estava programado para um ano depois. Ele aconteceu 45 dias depois. Então foi bem surpreendente. *E ali, o que que se entendia? Que era uma área muito nobre, uma área que hoje está muito desenvolvida e nobre dentro da cidade, junto à Chácara das Pedras, à área do Iguatemi, que hoje é um shopping de um padrão alto na cidade, mas era uma área de divisor de águas, porque ali para trás é a Vila Ipiranga, a Avenida do Forte [áreas menos valorizadas], enfim, mas a gente acreditou e entendeu que dava para caracterizar aquele empreendimento todo como alto padrão, como médio e alto e puxar para cima e expandir essa área da cidade (Grifo nosso)*¹⁰.

⁸ Referindo-se especificamente ao urbano, Lefebvre diz o seguinte: "ocorre que se compensa, com signos do prestígio, da felicidade, ou do estilo de vida, as desvantagens de um lugar. Esses signos se compram e se vendem, não obstante sua abstração, sua concreta *insignificância* e sua *supersignificância*" (LEFEBVRE, 2000, p. 391). Original: "il arrive qu'on compense avec des signes, ceux du prestige, ou du bonheur, ou du 'style de vie', les désavantages d'un lieu. Ces signes s'achètent et se vendent malgré leur abstraction, leur concrète *insignifiance* et leur *sursignifiance*". Tradução nossa. David Harvey, ao discorrer sobre a volatilidade das imagens na economia capitalista pós-crise dos anos 1970, afirma: "Dominar ou intervir ativamente na produção da volatilidade envolvem, por um lado, a manipulação do gosto e da opinião, seja tornando-se um líder da moda ou saturando o mercado com imagens que adaptem a volatilidade a fins particulares. Isso significa, em ambos os casos, construir novos sistemas de signos e imagens, o que constitui em si mesmo um aspecto importante da condição pós-moderna" (HARVEY, 1992, p. 259).

⁹ Tradução nossa. Original: "[...] ce n'est pas seulement l'espace occupé par des signes et images (par des objets-signes et des signes-objects). C'est l'espace où l'Ego n'est plus en rapport avec sa nature, avec une matière, même pas avec la 'choséité' des choses (marchandises) mais avec les choses doublées de leurs signes et supplantés (suppléées) par ceux-ci". Cf. também Lefebvre (1970).

¹⁰ Entrevista realizada no dia 12/08/2008.

O caráter estratégico da valorização imobiliária e o reconhecimento da área como fronteira aparece, inclusive como imagem metafórica, na noção de divisor de águas e na tentativa de “puxar para cima”, ou seja, de elevar o padrão do imóvel ofertado em contraste com seus arredores.

Essa reflexão nos traz de volta ao problema das metamorfoses que têm se abatido sobre o setor imobiliário. As exigências de capital que, atualmente, assomam como pré-requisitos da valorização do espaço colocam as empresas menores em uma posição de subordinação face àquelas cuja articulação com os circuitos de valorização financeira permitiu maior capitalização e, logo, reforço do poder de mercado nos anos recentes. Não só o investimento maciço em publicidade, mas o domínio das técnicas avançadas de produção, a exigência de um banco de terras que permita contra-arrestar as oscilações de mercado e a especulação realizada por terceiros, e a necessidade de uma gestão moderna dos recursos através de uma administração “científica” dos custos e riscos colocam em posição de desvantagem as empresas que atuam em pequena escala. Isso explica a onda de parcerias, fusões e aquisições que vem ocorrendo no setor imobiliário nacional e que atingiu de forma inequívoca o mercado de Porto Alegre (ver Tabela 1), fortalecendo a centralidade de São Paulo no âmbito da gestão empresarial e financeira dos capitais dispersos pelo território nacional. Segundo a mesma entrevista na Goldsztein, sua parceria com a paulista Cyrela, que abriu capital na Bolsa de Valores recentemente, permitiu-lhe dobrar o faturamento anualmente entre 2006 e 2009. A sedimentação dessas tendências de concentração tornou o megaempreendimento multifuncional, que mescla funções residenciais com funções de lazer, consumo, e de negócios, no modelo de investimento de grande escala do mercado imobiliário. É aqui que se materializa o vínculo desse processo de produção do espaço com o urbano enquanto cotidianidade. Essa fusão das diferentes funções em áreas restritas da metrópole converte-se no protótipo da urbanização capitalista atual, produtora de um estilçamento sem precedentes do espaço e da experiência urbana como reflexo do aprofundamento da crise social¹¹.

Tabela 1 - Atuação de grandes incorporadoras nacionais no mercado de Porto Alegre

Forma de atuação	Empresa	Parceria local	Mercado atendido	Ano de entrada
Parceria	Rodobens (SP)	Capa	Econômico	2007
Parceria	Cyrela (SP)	Goldsztein	Econômico	2005
Parceria	Gafisa (SP)	Ivo Rizzo	Alto padrão	2006
Parceria	InPar (SP)	CFL	Alto padrão	2007
Parceria	Even (SP)	Melnick	Alto padrão e econômico	2008
Parceria e individual	Rossi (SP)	Melnick	Alto padrão	2001
Individual	Tenda (MG) ¹²	-	Econômico	2008
Individual	MRV (MG)	-	Econômico	2008

Fonte: consulta aos sites das referidas empresas.

Para finalizar, convém sugerir que esse movimento de monopolização do imobiliário, acelerado pela sua articulação estreita com o financeiro, deverá salpicar as metrópoles de fronteiras urbanas, engendrando renovadas formas de expropriação do vivido pela potência da economia autonomizada. Isso porque o próprio movimento de valorização desenfreada é simultaneamente seu oposto, isto é, um processo devastador de desvalorização. Pode-se prever, logo, que os desenvolvimentos geográficos desiguais venham a adquirir novos contornos e texturas diferenciadas como parte dessa redefinição do imobiliário e da relação entre o público e o privado no contexto da gestão das cidades. Não se trata de questionar, como muitos autores têm procedido¹³, a relação dialética entre centralidades e periferias, mas sim de reconhecer que essa relação ganhou novas complexidades, sobretudo pela intensidade inaudita da fragmentação do tecido urbano e pela extensão e aprofundamento do processo de periferização, incumbindo à teoria elucidar esses novos conteúdos. Uma outra questão sobre a qual é preciso pontuar diz respeito ao fato de que aqui nós apresentamos apenas uma das formas pelas quais essas fronteiras urbanas vêm se efetivando. Os novos conteúdos que definem a relação entre o público e o privado nas cidades obrigam-nos a reconhecer que a presença do público se acentua e se modifica, sobretudo quando o

¹¹ Daí o tratamento, extremamente pertinente, desse processo como de urbanização crítica por Amélia Damiani (2004; 2008).

¹² Adquirida em 2008 pela Gafisa.

¹³ Um exemplo desse questionamento provém de Pereira (2006).

imobiliário emerge como parte da economia produtiva das cidades em um contexto de competição acirrada entre as áreas urbanas e regiões (SMITH, 2002; HACKWORTH, 2007). Proliferam-se, logo, estratégias diferenciadas de captura de rendas, cada qual pautada em uma forma de relação entre o público e o privado. Exemplo disso são as chamadas operações urbanas, instrumento urbanístico de uso já bastante avançado para o caso de São Paulo, que vêm modificando, atualizando e diversificando as formas de realização da propriedade privada do solo¹⁴. É assim que o Estado aparece cada vez mais como condição imprescindível para lubrificar o processo de valorização do espaço e permitir a captura de rendas do solo geradas pela urbanização. O sentido de uma virada para o neoliberalismo no âmbito da administração local advém justamente do papel renovado do Estado em relação ao processo de acumulação, uma presença revigorada que o mito neoliberal do livre mercado procura escamotear.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O suporte estatista à valorização desenfreada sob o comando do setor imobiliário confere singularidade à urbanização contemporânea, não apenas no Brasil. Revelam-se, nesse movimento, facetas diferenciadas da relação entre o público e o privado em que o público aparece como condição *sine qua non* de atualização e do incremento da rentabilidade da propriedade privada¹⁵. O pano de fundo comum desse período, que unifica um padrão particular de financiamento público e uma determinada configuração do processo de acumulação, é a noção de crise. O recurso à “reciclagem” reiterativa dos usos do solo urbano no interior do circuito secundário sinaliza possivelmente não uma pujança da economia e, especificamente, do setor imobiliário, mas, ao contrário, se delinea como uma manifestação adicional da profusão de rentismos que surgem como desaguadouros para capitais que não conseguem se valorizar em outros ramos da produção¹⁶. Essas canalizações de massas de capital para formas rentistas de apropriação do produto social global foram reconhecidas e teorizadas por diversos autores, e estão na base do revigoramento recente da esfera financeira e dos mecanismos que David Harvey (2003; 2005) denominou como de acumulação via espoliação¹⁷. A dependência estrutural do processo de valorização em relação ao fundo público, nos termos de Francisco de Oliveira (1997), também é um indicativo da insuficiência crônica do processo de acumulação. É assim que a deterioração dos termos da reprodução social aprisionada no interior dos marcos estreitos do processo de valorização se patenteia, de modo complexo, nos diferentes níveis e dimensões do urbano, ganhando expressão nas inúmeras crises das quais a vida cotidiana não logra mais escapar - crise do trabalho, da habitação, ambiental, etc. Quando parcela significativa da população não encontra outra solução senão (sobre)viver de “bicos” e trabalhos precarizados; quando os deslocamentos diários para adquirir o mínimo necessário para a reprodução consomem de três a quatro horas; quando a intensidade e a duração do trabalho aumentam para fazer face à competição com a produção baseada em trabalho semiescravo praticada em outras partes do capitalismo globalizado; quando a disrupção da coesão social atinge um patamar em que a violência se banaliza e interfere na vida de todos os habitantes, então é preciso reconhecer que a realidade da crise já se encontra submersa na vida cotidiana das cidades, ainda que as ideologias persistam em flagrante contraste com essa vivência. Há, aqui, uma atualização - que abrange os níveis do econômico, do político e do social - da noção de estado crítico, anunciada, mas insuficientemente desenvolvida, por Henri Lefebvre (1978).

Uma teoria crítica da sociedade e da urbanização atuais deveria, em nosso ver, atentar para a potência reforçada do processo econômico diante da pulverização impotente dos sujeitos sociais. Somente incorporando o negativo em seu interior, os conceitos podem oferecer uma explicação coerente e crítica dos processos que confluem para reduzir os indivíduos a objetos de um processo cego. “Na redução dos homens a agentes e suportes do intercâmbio de mercadorias”, afirma Theodor Adorno (2004, p. 13), “se oculta a dominação dos homens pelos homens”. É na direção do desvendamento desses processos que aponta, em nosso ver, o anseio de Henri Lefebvre por uma crítica à economia política do espaço, um projeto que ganha sentido no momento em que o espaço espelha de forma quase imediata as determinações formais-abstratas do movimento contraditório do capital.

¹⁴ Cf. por exemplo, o estudo de Carlos (2001) para a Operação Urbana Faria Lima.

¹⁵ Neil Brenner (2000) aponta, corretamente, para a circunstância de que o Estado neoliberal apresenta uma postura muito mais “produtivista” do que aquele que embasou a noção de modo de produção estatista de Henri Lefebvre.

¹⁶ Tratando especificamente do setor imobiliário, denominado de “moderna indústria especulativa de produção de residências” (uma tradução um pouco desajeitada de “modern speculative housebuilding industry”), Michael Ball (1983) revela a presença, na Inglaterra, de inúmeras empresas cujos capitais são provenientes de outras atividades, mas que encontraram na produção de moradias um escoadouro lucrativo de capitais.

¹⁷ Robert Brenner (2003; 2006) localiza a proliferação de bolhas financeiras e imobiliárias típicas da história recente dos EUA no excesso de capacidade do setor produtivo. Postura semelhante é adotada por François Chesnais (2007).

REFERÊNCIAS

- ADORNO, Theodor W. *Escritos sociológicos I*. Madrid: Akal, 2004.
- _____. *Introdução à sociologia*. São Paulo: Ed. Unesp, 2008.
- BALL, Michael. *Housing policy and economic power: the political economy of owner occupation*. New York & London: Methuen, 1983.
- BRENNER, Neil. The urban question as a scale question: reflections on Henri Lefebvre, Urban theory and the politics of scale. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 24, 2 (2000): 361-3.
- BRENNER, Robert. *O boom e a bolha: os Estados Unidos na economia mundial*. Rio de Janeiro: Record, 2003.
- _____. Novo boom ou nova bolha? A trajetória da economia norte-americana. In: SADER, Emir (org.). *Contragolpes: seleção de artigos da New Left Review*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-tempo na metrópole*. São Paulo: Contexto, 2001.
- CHESNAIS, François. O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos. In: CHESNAIS, François (org.). *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- DAMIANI, Amélia Luísa. A Propósito do Espaço e do Urbano: algumas hipóteses. *Revista Cidades*. Vol. 1. Nº 1, 2004, p. 79-96.
- _____. A metrópole na dialética entre o território de ação estatista e o espaço de projeto político. In: CAMPOS, Andrelino & SILVA, Catia Antonia da. *Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008, p. 37-53.
- GOTTDIENER, Mark. *The social production of urban space*. Austin: University of Texas Press, 1994.
- HACKWORTH, Jason. *The neoliberal city: governance, ideology and development in American urbanism*. New York: Cornell University Press, 2007.
- HARVEY, David. *A condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.
- _____. *The limits to capital*. New York: Verso, 1999.
- _____. *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press, 2003.
- _____. *A brief history of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press, 2005.
- LEFEBVRE, Henri. *Le manifeste diferencialiste*. Paris: Gallimard, 1970.
- _____. *De l'État*. Paris: Union Générale d'Éditions, 1978, 4v.
- _____. *A vida cotidiana no mundo moderno*. São Paulo: Ática, 1991.
- _____. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 2000.
- _____. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.
- _____. *The urban revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003.
- MARASCHIN, Clarice. *Alterações provocadas pelo shopping center em aspectos da estrutura urbana: Iguatemi, Porto Alegre/RS*. Porto Alegre: PROPUR/UFRGS, 1993. (Dissertação de Mestrado).
- MARX, Karl. *Elementos fundamentales para la crítica de la economía política (Grundrisse)*. Cidade do México: Siglo Veintiuno editores, 1977, 3 vol.
- OLIVEIRA, Francisco de. *Os direitos do antivalor*. Petrópolis: Vozes, 1997.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVA, Rogério Leandro Lima; PEREIRA, Paulo César Xavier; UEDA, Vanda (org.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.
- SANFELICI, Daniel de Mello. *A produção do espaço como mercadoria: novos eixos de valorização imobiliária em Porto Alegre/RS*. São Paulo: FFLCH/USP, 2009. (Dissertação de Mestrado)
- SMITH, Neil. *The New Urban Frontier: gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge, 1996.
- _____. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. In: *Antipode* 34 (3), 427-450, 2002.
- _____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. In: *Revista Geosp*, nº 21, 2007, p. 15-31.
- TELLO ROBIRA, Rosa. Áreas metropolitanas: espaços colonizados. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; CARRERAS, Carles (org.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2005.
- WEBER, Rachel. Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment. In: *Antipode: a Radical Journal of Geography*, 34,3 (2002): 519-540.