

REPRODUÇÃO DO ESPAÇO: EXPANSÃO IMOBILIÁRIA, FRAGMENTAÇÃO E HIERARQUIZAÇÃO.

Isabel Aparecida Pinto Alvarez
Universidade Federal do ABC/UFABC
isabel.alvarez@ufabc.edu.br

INTRODUÇÃO

A velocidade e intensidade das transformações da metrópole paulista que se revelam no plano da paisagem com a desativação de antigas unidades industriais, a constituição de nova centralidade imobiliária e financeira, as decorrências do projeto de revitalização do centro, o adensamento das favelas, a expansão da verticalização, a emergência dos novos produtos imobiliários residenciais como os ‘clubes de morar’, estimulam a reflexão em torno dos conteúdos intrínsecos à urbanização contemporânea. Se, no bojo da formação da metrópole a atividade industrial foi o pressuposto da urbanização, atualmente a urbanização parece guardar em si mesma a potencialidade do processo de reprodução do capital e do espaço.

As informações das instituições ligadas ao setor imobiliário, bem como as notícias que frequentemente aparecem nos jornais, e que apontam para um forte crescimento do setor no país, e sua associação com os mecanismos de financeirização da produção imobiliária, são indicativos da hipótese de que a produção e reprodução do espaço está cada vez mais associada aos interesses do mercado imobiliário e do financeiro. No entendimento aqui proposto, a produção imobiliária desvela o movimento da propriedade privada na atual fase do capitalismo: da imobilização à abstração, via financeirização dos negócios imobiliários. Este parece ser o conteúdo que fundamenta a urbanização contemporânea e que conduz à fragmentação e hierarquização cada vez maior do espaço, à estratégia de subjugar a apropriação sob os interesses econômicos ligados à produção da construção e à sua transformação em ativo financeiro. De tal sorte que se assiste, na metrópole paulista, um constante movimento de demolições, expulsão de população e construções que ora modificam bairros antes tranquilos e de residências, em aglomerados de edifícios residenciais e expansão comercial, ora irrompem na periferia, redefinindo-a, ora constituem um ‘novo lugar’ em antigas áreas industriais, num processo que revela e produz o movimento de valorização e desvalorização do espaço metropolitano, sob a égide de interesses e de uma lógica que a imensa maioria dos seus habitantes não domina.

Tal processo vincula-se, de um lado, às transformações mais gerais do capitalismo nas últimas décadas, que muitos autores qualificam como uma reprodução financeirizada e, neste sentido, remetem aos conteúdos do processo de urbanização na contemporaneidade. Ao movimento de reestruturação econômica e política correspondeu também um ‘ajuste’ urbano, pautado no urbanismo enquanto ação política e estratégica para transformar o espaço cada vez mais em condição, meio e produto da reprodução do capital, o que envolveu uma nova qualidade na reprodução deste urbano, assentada na articulação intensificada entre o capital financeiro e o imobiliário na produção do espaço.

Neste sentido, o chamado ‘boom’ imobiliário é a expressão do movimento de reprodução do capital e do espaço no atual momento, e diz respeito à reprodução no plano das estratégias econômicas, mas também à articulação do econômico com o político e as necessidades de reprodução da vida. Tal entendimento aporta-se na noção de reprodução, delineada por Lefebvre.

Trata-se assim de pensar o movimento da reprodução de um lado, como reprodução das necessidades da acumulação do capital e, de outro, como a reprodução das condições de realização da vida. Neste sentido, o processo envolve a repetição (de relações, da produção, de objetos, de necessidades) e, dialeticamente, a possibilidade de criação do novo que não elimina por completo a repetição. No tocante ao espaço, considera-se o produzido como condição geral da produção, e meio pelo qual a vida se realiza, o que supõe a sua conservação, e/ou destruição e a produção do novo, como necessidade. O Estado emerge como o poder capaz de impor sua racionalidade e domínio, viabilizando as rupturas do processo ou absorvendo parte das contradições emergentes no plano da reprodução.

A crise desencadeada em 2008 a partir da expansão imobiliária nos EUA e a crescente expansão da produção e crédito imobiliários no Brasil, bem como a regulamentação de novos produtos financeiros a ela relacionados, apontam para a centralidade da propriedade privada no processo de reprodução do capital a partir da reprodução do espaço no atual momento. Neste sentido, o entendimento das transformações da metrópole passa pela análise de processos que são globais e sua articulação com especificidades locais, envolvendo o plano do econômico, do político e do social.

FINANCEIRIZAÇÃO E OS VÍNCULOS ENTRE O IMOBILIÁRIO E O FINANCEIRO

Nos anos 1970, as possibilidades de acumulação tal como estruturadas no regime fordista mostraram-se incapazes de garantir as potencialidades de sua reprodução; sinais expressos de uma crise de acumulação que exigiu mudanças significativas no regime político, na regulamentação econômica e financeira e na estruturação da produção, com o intuito de viabilizar a continuidade da circulação e valorização do capital. De um lado a reestruturação produtiva, de outro o fim do pacto do Estado do bem estar (nos países centrais), e o neoliberalismo selvagem e espoliador nos países periféricos, a desvalorização de ativos em grande quantidade (especialmente de áreas industriais tradicionais), a desregulamentação dos fluxos de capital, a monetarização das economias. Ao mesmo tempo, a expansão de novas 'fronteiras' de produção e exploração de trabalho e consumo.

Do ponto de vista das estratégias para reprodução do capital, estas mudanças apontam para um processo de expansão geográfica do capital, denominado por muitos autores como mundialização, que tem sido acompanhada, segundo Chesnais (1996;1999) desde a década de 1980, por uma mudança no regime de acumulação que estaria se constituindo fundamentalmente como um regime de acumulação calcado na valorização financeira. Em oposição ao regime predominante no período pós Segunda Guerra, (fordismo) quando a expansão e produção material, com a correlata formação da sociedade de produção e consumo de massas, o regime atual se pauta pela lógica das finanças (centralizadas e concentradas em poucos grupos e investidores), dominarem e conduzirem as decisões da esfera produtiva. Para Braga (1997) a financeirização tornou-se um padrão sistêmico de riqueza, uma vez que não decorre mais da atuação de alguns setores, como o capital bancário e os rentistas tradicionais, mas incorpora os agentes fundamentais do sistema capitalista, de forma a estabelecer uma dinâmica de funcionamento que se orienta por uma lógica financeira geral. Conforme o autor:

É uma massa de riqueza a circular, nacional e internacionalmente, em magnitudes desproporcionais às necessidades de financiamento da produção e circulação de bens e serviços, com vigência em períodos prolongados, não apenas conjunturalmente, com o que se revela um

traço estrutural, característica da financeirização como um padrão sistêmico de riqueza. (BRAGA: 1997, p.206)

Paulani (2009), no entanto, alerta para o fato de que não se trata de uma dominação quantitativa da esfera financeira sobre a produtiva, mas qualitativa, uma vez que a produção real passa a ser dominada pela lógica e velocidade da valorização financeira, o que faz com que os administradores dos grandes grupos tenham que buscar ganhos máximos do valor acionário das empresas. Além disso, outra particularidade deste regime de acumulação financeirizado é a possibilidade de parte do capital fictício valorizar-se independentemente da valorização produtiva, através da ‘engenharia’ dos derivativos de ativos e da alavancagem que estes ganhos possibilitam. Evidentemente, na mesma proporção, amplia-se a potencialidade das crises. Afirma a autora:

“Alguns elementos, porém, permitem que essa riqueza fictícia crie valorização fictícia e liberte a valorização dessa riqueza das restrições e limitações impostas pela acumulação produtiva. O primeiro deles é o fato de esses ativos serem comercializáveis em bolsas, ou nos mercados secundários de títulos, o que faz que sua "valorização" decorra do puro jogo da circulação, descolando-se de qualquer pressuposto vinculado à acumulação produtiva. O segundo é que a fonte dos juros não precisa necessariamente ser o lucro, podendo estar nos salários ou nos recursos extraídos pelo Estado. O terceiro é o caráter prolífico do próprio capital fictício, de que dá prova a "produção de direitos" e de "valorização", que os ativos derivativos possibilitam. (PAULANI: 2009)”

Importa ressaltar que todo este processo se realiza também enquanto um processo de reprodução sócio-espacial: desvalorização de ativos (fábricas, unidades portuárias, etc) e consequente desemprego em massa em determinados lugares; reestruturação da produção e precarização das condições de trabalho; emergência de novos centros de produção e expansão da proletarização; centralização e concentração do capital e dispersão e fragmentação da classe trabalhadora; instabilidade da produção em função do grau de especulação do valor acionário das empresas; necessidade de reduzir cada vez mais o tempo

de realização do capital produtivo, etc. Tais processos que ampliam a pobreza em extensão e profundidade revelam-se na amplitude das desigualdades sócio-espaciais, que se apresentam sobretudo nas regiões densamente urbanizadas, como as metrópoles, em cujas periferias verifica-se um movimento contraditório de imobilidade e itinerância e de inserção submissa perversa aos ditames da mundialização e valorização financeira.

É neste contexto de um regime de acumulação financeirizada que a propriedade imobiliária vem se transformando no sentido de se mobilizar através da reprodução em títulos negociáveis no mercado financeiro, apontando para os novos conteúdos da reprodução do espaço. Carlos (2004) chamou atenção para os vínculos entre o mercado imobiliário e o setor financeiro, através dos fundos de investimentos imobiliários na produção de uma nova centralidade em São Paulo, sobretudo no setor de edifícios corporativos, revelando a lógica da localização destes edifícios na metrópole paulista em função das necessidades de valorização destes fundos de investimentos. Na última década, um conjunto de novos instrumentos regulatórios do mercado imobiliário e financeiro no Brasil, associado à potencialidade da propriedade privada como garantia de liquidez, têm produzido uma expansão e transformação do setor imobiliário do país, com a construção não só de shopping-centers, edifícios corporativos, mas também da produção de habitação, o que se de um lado amplia a oferta de imóveis, de outro apresenta-se como instrumento de aprofundamento do processo de fragmentação e hierarquização do espaço.

A PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO COMO FRONTEIRA DA EXPANSÃO DO CAPITAL

Os fundos de investimento imobiliários (FIIs) constituem, juntamente com os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), novas formas de financiamento do mercado imobiliário, presentes nos EUA desde os anos 1970, mas implantados no Brasil na década de 1990. Os FIIs foram criados pela Lei 8668 de 1993, e os CRIs foram criados pela Lei 9514, de 1997, que definiu o Sistema de Financiamento Imobiliário. De um lado, a criação destes instrumentos se insere no contexto de crise de financiamento do mercado imobiliário, sobretudo o de habitação, com a instabilidade inflacionária iniciada nos anos 1980, e a carência de recursos que pudessem ser captados para o financiamento do sistema. Por outro

lado, situam-se na lógica atual do desenvolvimento capitalista que aponta para a financeirização, e foram regulamentados no Brasil no âmbito da formulação das políticas de desregulamentação e abertura da econômica, dos anos 1990.

A Lei 9514 de 1997 estabeleceu mecanismos de securitização imobiliária, possibilitando a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários negociados no mercado financeiro. Através das companhias de securitização imobiliária (criadas pela mesma lei), converte-se o crédito imobiliário proveniente de bancos e construtoras, em títulos (CRIs), que são negociados no mercado financeiro. Para as incorporadoras e construtoras, abre-se a possibilidade de captar recursos e amplia-se a capacidade de giro de seu capital. Assim, aumenta a capacidade de investimentos pelas empresas do setor da construção civil, já que elas podem construir, financiar e vender um imóvel, repassando as dívidas dos compradores a uma companhia securitizadora, que as transformam em títulos. Com isso, as construtoras e incorporadoras captam recursos e podem reinvestir o capital em outra atividade ou empreendimento, acelerando o tempo de rotação do capital. Com este mecanismo, o capital imobilizado nas construções ganha mobilidade e pode se reproduzir com maior velocidade.

Os FIIs são formados por um conjunto de investidores que aplicam recursos em empreendimentos imobiliários em andamento, ou prontos. Estes investidores compram cotas, que não podem ser resgatadas, apenas vendidas na bolsa de valores. Segundo Miele (2007), os FIIs representam a possibilidade de superar a imobilidade da propriedade privada nestes tempos em que o capital procura cada vez mais rentabilidade e liquidez.

Fix (2001) e Carlos (2004) revelam que estas novas formas de financiamento imobiliário têm, no entanto, seletividade ao escolher seus investimentos, e que o papel do Estado é fundamental na sua viabilização. O setor sudoeste da capital paulista vem se constituindo como vetor principal da implantação de novos empreendimentos, especialmente de torres de escritórios, que comportam esta lógica de financiamento, constituindo-se na nova centralidade dos negócios em São Paulo, reforçando a desigualdade e a hierarquização espacial. Assim, os FIIs não se descolam dos conteúdos do espaço, uma vez que a valorização financeira também está relacionada à possibilidade de auferir rentabilidade a partir dos aluguéis de escritórios, e dos aluguéis e faturamento das lojas de “shoppings”, por exemplo.

Estes mecanismos inauguraram no Brasil os vínculos mais intrínsecos entre o setor financeiro e o imobiliário, apontando para a flexibilização da propriedade imobiliária, e o caráter seletivo

dos empreendimentos (shopping-centers, centros empresariais, condomínios residenciais de alto padrão) acentuaram o processo da hierarquização e segregação sócio-espacial, concentrando-se em determinadas porções da metrópole.

Mas, nos últimos anos, maior estabilidade econômica, queda das taxas de juros e novas regulamentações envolvendo o setor imobiliário e o seu financiamento, têm direcionado os interesses das construtoras e incorporadoras para investimentos em habitação, transformando algumas porções da metrópole em ‘canteiro de obras’, e uma corrida à monopolização dos terrenos ainda disponíveis.

Um marco regulatório para a expansão da produção imobiliária, habitacional foi a criação em 1997, do Sistema de Financiamento Imobiliário que, segundo a Associação brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP):

Desta forma, o SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, segundo modelo delineado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, inclusive latino-americanos, inspirados no modelo norte-americano, tendo por princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários.(ABECIP: <http://www.abecip.org.br/default.asp?resolucao=1024X768>)

Entre as possibilidades apontadas pela lei, está a alienação fiduciária dos imóveis, pela qual o comprador só se torna o dono efetivo do imóvel quando cumprir todos os pagamentos relativos ao seu financiamento, o que, para as instituições financiadoras constituiu-se numa garantia de liquidez e baixa inadimplência. Do ponto de vista da vinculação dos imóveis ao mercado financeiro, a lei instituiu a possibilidade de emissão das Letras de Crédito Imobiliário, que permite às companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios, tendo como lastro a propriedade de um imóvel. Assim, percebe-se que não se trata de uma simples expansão do crédito para o setor habitacional, mas de uma expansão que está calcada na possibilidade de colocação da propriedade imobiliária como ativo no mercado financeiro. A obrigatoriedade dada pela

Resolução 3.347/2006 do Conselho Monetário Nacional determinando que os bancos destinem 65% dos recursos captados em poupança para o financiamento imobiliário. impulsionou as operações de construção e venda financiada no setor, como pode ser visto pela tabela abaixo:

Unidades financiadas

Ano	Quantidade	Valores em milhões R\$
2005	26.361	1.996,9
2006	68.440	4.856,8
2007	107.122	9.004,7
2008	137.386	13.811,5
2009	163.959	20.163,2

Fonte: ABECIP/BACEN. Dados disponíveis em: www.abecip.org.br

Segundo publicação do jornal DCI, até maio de 2010, o crédito destinado ao financiamento de imóveis já teria ultrapassado os 100 bilhões, tendo crescido em 12 meses 51,1%, muito embora o crédito imobiliário ainda represente uma pequena parcela do PIB, se comparado a outros países, mesmo periféricos.

A implantação do Programa Minha Casa Minha Vida, veio a solidificar a expansão do crédito e, por conseguinte da produção imobiliária habitacional. Em função da natureza restrita deste texto, não cabe uma avaliação minuciosa do programa, mas neste momento a consideração de que ele tem funcionado como alavanca do crescimento, direcionando significativo montante do capital em circulação para esfera produtiva do fundo de consumo, no caso habitacional. Apesar do déficit habitacional de São Paulo ser um dos maiores do país, vale ressaltar que até 2007, a maior parte dos lançamentos era de apartamentos de 4 dormitórios, portanto, direcionados população de maior rendimentos, justamente aquela que está fora do déficit. No entanto, as grandes construtoras perceberam a potencialidade do crescimento e passaram a direcionar parte de sua carteira de produtos ao segmento de classe média, construindo apartamentos de dois dormitórios. Chama atenção, neste sentido, a Cyrela, maior construtora e incorporadora atuante no país, que criou uma empresa, a Living apenas para atuar neste setor de imóveis mais econômicos, que atualmente representa um

terço dos negócios da Cyrela e apresenta um ‘estoque de terrenos’, capaz de lhe garantir a construção de 26 mil unidades.

No caso do ABC paulista, segundo dados da Associação dos Construtores e Imobiliárias do ABC (ACIGABC) entre 2006 e 2009, a venda de apartamentos novos cresceu 120,8% no conjunto dos três municípios. Em 2009, 52,8% dos imóveis colocados à venda nos três municípios (Santo André, São Bernardo e São Caetano), foram de três dormitórios e 15% de quatro dormitórios, o que significa quase 70% da oferta. Para o presidente da entidade, nos últimos anos, tem ocorrido um ‘boom imobiliário’ nestes municípios, graças à facilidade de crédito mas, não se trata de atender aos favelados. A expansão direcionou-se num primeiro momento para as classes médias e altas mais abastadas, desejosas de adquirir um segundo imóvel ou mudar para um padrão mais elevado de habitação. Revelador deste processo é a maior verticalização e adensamento de edifícios no bairro Jardim, o bairro mais valorizado de Santo André. Atualmente já se constrói em maior quantidade apartamento de dois dormitórios, mas a escassez e valorização de terrenos que a própria expansão criou tende a direcionar estes investimentos para locais mais distantes, longe da centralidade dos grandes centros. As construtoras e incorporadoras elaboram estratégias na monopolização dos terrenos, bem como nas diferentes possibilidades de habitação para cada classe social. Segundo os empreendedores, para os imóveis de menor valor, o volume construído tem que ser alto, para compensar os custos. Assim, vêem-se conjuntos com grande número de apartamentos, pequenos, mas com a chamada ‘área de lazer’, num simulacro dos grandes condomínios ou clubes de morar das classes mais abastadas. No plano do social, o que parece estar posto é que a captura de tempos e espaços urbanos não se restringe ao plano da produção “stricto sensu”, portanto, não se limita à ordenação da fábrica ou de outros locais de trabalho. A reprodução se viabiliza cada vez mais com a extensão da forma mercadoria e do valor de troca ao plano da vida, através de uma cotidianidade programada, o que coloca a cidade como mediação necessária a esta realização.

Referências:

- BOTELHO, A. *Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo*: Barcelona, Scripta Nova, Vol. IX n° 194, 2005
- BRAGA, J. C. S. *Financeirização global – o padrão sistêmico de riqueza do capitalismo contemporâneo*. In: FIORI, J. L. e TAVARES, M. C. *Poder e dinheiro- uma economia política da globalização*, Rio de Janeiro: Vozes, 1997

- CARLOS, A. F. A. *São Paulo, do capital industrial ao capital financeiro*, In CARLOS, A. F. A. e OLIVEIRA, A. U. O. (org.) *Geografias de São Paulo – A metrópole do século XXI*, volume 2, São Paulo: Contexto, 2004, p. 51 a 83
- _____. *A reprodução da cidade como “negócio”*. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. *Urbanização e mundialização. Estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2005. p. 29-37
- CHESNAIS, F. *A mundialização do capital*. São Paulo: Xamã, 1996.
- _____. *A mundialização financeira*, São Paulo: Xamã, 1999.
- LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Tradução Sérgio Martins. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2004. 178p
- _____. *A re-produção das relações de produção*. Publicações Escorpião. Cadernos O homem e a sociedade.s.d
- MIELE, S.A. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. Dissertação de Mestrado, FFLCH/USP, 2007
- PAULANI, L. M.. A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil. *Estud. av.* [online]. 2009, vol.23, n.66, pp. 25-39. ISSN 0103-4014. doi: 10.1590/S0103-40142009000200003.
- PEREIRA, P.C.X. *Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidade e tendência*. In: *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*, Santa Cruz do Sul, RS, EDUNISC, 2006.
- VALOR ECONÔMICO: *Aplicação em imóveis tem mais espaço na carteira*. Publicado em 29/06/10
- DIÁRIO DO COMÉRCIO E INDÚSTRIA (DCI): *Cyrela Living atinge meta de lançamento*. Publicado em 14/12/09
- _____. *Financiamento de Imóveis já supera os 100 bi*. Publicado em 25/06/10.
- FOLHA DE S.PAULO: *Credito imobiliário avança e flerta com derivativos*. Publicado em: 11/01/10.
- O ESTADO DE SÃO PAULO: *Um ‘big brother’ imobiliário na Cyrella*. Publicado em: 15/03/10.