

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E REESTRUTURAÇÃO SOCIOESPACIAL: APONTAMENTOS TEÓRICOS A PARTIR DE UM ESTUDO SOBRE PORTO ALEGRE

Daniel de Mello Sanfelici*

RESUMO:

O presente trabalho tem por meta colocar em relevo alguns aspectos do processo de produção da metrópole brasileira contemporânea, apoiando-se na experiência de pesquisa sobre a dinâmica de reestruturação socioespacial em Porto Alegre. Utilizando a noção de fronteira urbana, pretende-se apontar algumas facetas da atuação do setor imobiliário e do Estado na produção e estruturação do espaço das metrópoles. Coloca-se em foco a permanente renovação do espaço promovida por grandes empresas incorporadoras de modo a reiteradamente torná-lo um valor de troca. Esse processo acentua-se na exata medida em que essas empresas encontram novas formas de capitalização, o que lhes permite uma atuação em escala nacional.

PALAVRAS-CHAVE:

fronteiras urbanas; valorização imobiliária; neoliberalismo; reestruturação socioespacial.

ABSTRACT:

The primary objective of this paper is to shed light on some aspects of the production of the metropolitan areas in Brazil, drawing on our research about the socio-spatial restructurings in Porto Alegre. In making use of the notion of urban frontier, we attempted to stress some of the attributes of the interventions of the real estate sector and of the state in the production and structuration of metropolitan space. We emphasized the restless refashioning of the space promoted by the activity of real estate developers in order to turn it into an exchange value. This process becomes intensified so long as these corporations have found new paths for raising capital, which has allowed them to develop in a national scale.

KEY-WORDS:

urban frontiers; real estate development; neoliberalism; socio-spatial restructuring.

Introdução

A complexidade do fenômeno urbano na maneira como se manifesta na sociedade brasileira neste início do século XXI impõe uma constante reflexão que possibilite desvendar os conteúdos que esse fenômeno comporta em suas múltiplas facetas. De início, seria importante contrapor-se à persistência de um pensamento unidimensional oriundo do domínio do planejamento em um sentido mais amplo, em especial quando esse planejamento se restringe

a uma instrumentalização da cidade em suporte para o crescimento econômico. A consideração, pela reflexão teórica, do conjunto de possibilidades latentes no movimento da realidade, método que Henri Lefebvre (2003) denominou transdução, permitiria superar os limites impostos por procedimentos de análise que encerram o pensamento na esfera do imediatismo das circunstâncias sociais postas.

No caso da preocupação que justifica este trabalho, far-se-ia necessário, primordialmente,

compreender os novos conteúdos que definem o curso da urbanização contemporânea, marcada pela ascensão do neoliberalismo como discurso de sustentação (ideológica) e como prática de intervenção estatista, e pela reestruturação global do capital, que produz reordenamentos socioespaciais em todas as escalas e níveis. O objetivo que norteia, portanto, o trabalho deve ser o de oferecer alguns apontamentos atinentes ao processo de urbanização na atual fase da sociedade capitalista. Para tanto, deverá ser necessário a interlocução com alguns pensadores que tiveram como preocupação, muitas vezes de maneira indireta, desvendar os processos de produção e reprodução do espaço da metrópole e identificar os atores implicados nesses processos. A reflexão, ademais, deve tributo a alguns resultados obtidos a partir de pesquisa de Mestrado acerca da reprodução do espaço da metrópole de Porto Alegre. Espera-se, assim, oferecer algumas considerações, sempre provisórias e, possivelmente, parciais, a respeito da teia intrincada dos conteúdos que conformam o espaço da metrópole.

Da explosão da cidade à metrópole

O surgimento do capitalismo, no século XIX, como forma predominante de produção, traduziu-se em uma reestruturação do espaço produzido sob a sociedade feudal que colocou a cidade, de maneira inequívoca, como dominante do processo social, negando o papel relativamente subordinado que a cidade tivera durante boa parte da Idade Média. A ascensão do capitalismo pressupôs a violenta expropriação dos camponeses que ainda possuíam laços feudais com os senhores para os quais trabalhavam. A progressiva generalização do dinheiro como medida universal e da forma-mercadoria reforçou o movimento de expropriação na medida em que todas as formas de produção passaram a requerer a mediação do mercado para sua realização enquanto valor de uso. O domínio sobre a natureza, sobre o qual se fundava a indústria, foi se ampliando, permitindo que as industriais nascentes, que no início deviam localizar-se nas proximidades de fontes de matéria-prima e

energia, pudessem se aglomerar nos centros urbanos. Henri Lefebvre descreveu esse processo como de *implosão-explosão* da cidade:

[...] algo estranho e extraordinário estava ocorrendo: a não-cidade e a anticidade estavam penetrando na cidade, despedaçando-a, e ao fazê-lo, estendendo-a desmesuradamente, acarretando a urbanização da sociedade e o crescimento do tecido urbano que cobriu o que restara da cidade anterior à chegada da indústria (LEFEBVRE, 2003, p. 13-4, tradução nossa).¹

Isso ocasionou, segundo o autor, uma

[...] enorme concentração (de pessoas, atividades, riqueza, bens, objetos, instrumentos, meios e pensamento) da realidade urbana e a imensa explosão, a projeção de numerosos fragmentos disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, cidades-satélite) no espaço (LEFEBVRE, 2003, p. 14, tradução nossa).²

A preocupação com a cidade que, timidamente, emerge durante o século XIX provém da necessidade de compreender esse fenômeno de magnitude sem precedentes, que esfacela o que havia sido entendido, até então, como vida urbana. A constituição da metrópole, resultado da implosão-explosão da cidade comercial, é também a extensão e o aprofundamento das relações de produção capitalistas sobre o espaço, ou, sob outro prisma, a extensão da forma-mercadoria por todos os interstícios da vida social:

[C]om a indústria, é a generalização da troca e do mundo da mercadoria que são produzidos; o uso e o valor de uso praticamente desapareceram, não persistindo senão como exigência do consumo de mercadorias (LEFEBVRE, 2000b, p. 75, tradução nossa).³

Assim, o fenômeno urbano vai aos poucos ganhando importância como problemática a ser considerada. Durante boa parte do século XX, essa nova realidade foi objeto de tentativa de explicação pela Ecologia Humana, corrente da Sociologia consolidada nos EUA e que se fundamentava em uma explicação evolucionista

segundo a qual os processos de disputa pelo espaço funcionariam como uma espécie de seleção natural. Essa abordagem teve no modelo concêntrico de Burgess a tentativa mais fundamentada de explicação da organização intraurbana. O modelo baseava-se na suposição simplificada de uma cidade monocentral cujos limites foram evidenciados por alguns autores⁴.

Deve-se reconhecer o período pós-II Guerra como um marco referencial no processo de urbanização. A rápida evolução técnica e científica, fruto, em grande parte, dos esforços de militarização da década de 1940, e a transformação nas relações sociais suscitaram, em muitos países, um aprofundamento do processo descrito por Lefebvre na citação acima. Na Europa, sob os auspícios do Plano Marshall, o capital financeiro norte-americano definia seus interesses na reconstrução da Europa, que envolveu uma transformação de grande envergadura dos espaços urbanos. A evolução das técnicas de agricultura acelerou o processo de urbanização em países antes predominantemente rurais, como a França. Nos Estados Unidos, o processo de suburbanização, agora sob o comando de grandes corporações de incorporação e construção e do capital financeiro, se firmava, configurando uma cidade dependente do automóvel e das *highways* (autoestradas) que definiria o *American way of life* tão idilicamente retratado no cinema de Hollywood. Por fim, o processo de industrialização no Brasil fez, também, a cidade explodir, sobretudo entre 1960 e 1980, período de rápido crescimento econômico e avanço tecnológico no interior dos marcos de uma acumulação de capital baseada no modelo de substituição de importações. A consolidação de grandes e precariamente equipadas periferias, formadas por um exército de reserva – que hoje se pode dizer permanente – de trabalhadores parcamente integrados à reprodução capitalista, foi a tônica do processo de urbanização da periferia do capitalismo mundial. É digno de nota que, aqui, essa massa de trabalhadores formais e informais muito raramente conseguiu participar do mercado de moradias, à medida que esse era regulamentado pelas instituições estatais. A favelização aparece, então, como a solução para

o problema da moradia, negando, de alguma forma, a propriedade fundiária urbana, juridicamente estabelecida⁵.

Nesse contexto, fazia-se necessária uma compreensão mais enriquecida dos processos que estruturavam a urbanização, superando os limites de algumas explicações pouco elaboradas do fenômeno. Pode-se afirmar que, dos anos 1970 em diante, foi crescente o reconhecimento, na Geografia e em outras áreas do conhecimento social, de que o processo de acumulação capitalista, definido como a produção e circulação do capital para captura do excedente social, definia, em linhas gerais, os traços principais da urbanização. Em breves linhas, vale discorrer acerca da maneira como as necessidades da acumulação de capital impõe certos direcionamentos ao processo de urbanização.

Urbanização e condições gerais de acumulação

À medida que a industrialização define os termos da reprodução capitalista, como processo produtor de mais-valia, seus conteúdos, que desembocam na imposição do “mundo da mercadoria”, no dizer de Marx, passam a definir em grande medida o processo de urbanização. Em suma, a permanente circulação do capital – suas transfigurações incessantes em capital produtivo, capital-mercadoria e capital-dinheiro como momentos do movimento formal do valor – redundam na definição de certos contornos da espacialidade urbana sob o capitalismo.

Esse processo foi bem descrito e analisado por uma série de autores que deram o impulso inicial à Geografia Crítica ou Radical. Esses autores destacaram, em primeiro lugar e seguindo Marx, que o processo de produção capitalista, como produção de mais-valia, não pode se efetuar se o ciclo do capital não se concluir, tendo como ponto final o consumo. E uma vez que, como reprodução ampliada, a reprodução capitalista depende da expansão da arena geográfica onde se realizam as trocas de mercado, emerge a necessidade de certas estruturas fixas para que o processo tenha efetividade – leia-se, fluidez –, o que a longo prazo

provoca uma série de novos obstáculos à produção e circulação do capital⁶. Assim, se no plano social a acumulação capitalista exige a progressiva centralização do capital, pois a escala mínima requerida pelo processo produtivo se multiplica com o desenvolvimento das forças produtivas, essa mesma acumulação também coloca a necessidade de uma centralização espacial do capital. Neil Smith explicita esse vínculo da seguinte forma:

Quanto mais avançada esteja a divisão do trabalho, maior tende a ser o número de serviços e atividades acessórias exigidos por um dado processo de produção e maior será a esfera de capital produtivo que pode ser empregada em comum, comandando os poderes de cooperação geográfica. Há, assim, uma tendência para o agrupamento espacial de capitais em locais de produção determinados (SMITH, 1988, p. 181).

A produção dessas “externalidades” é o que permite, portanto, o movimento do capital realizar-se por completo, o capital valorizar-se, e isso de forma sempre mais acelerada. A cidade, assim, estrutura-se como um capital fixo que proporciona as condições de acumulação. Ela tende a formar uma “coerência estruturada” (HARVEY, 1989) que agrega atividades e infraestruturas destinadas a dar prosseguimento ao processo de acumulação dentro de determinadas circunstâncias técnicas e sociais que são, cumpre dizer, sempre temporárias e sujeitas a incertezas crônicas. Para Jean Lojkin (1997), a concentração espacial dos meios de produção e reprodução, representadas pela urbanização em sentido lato, estaria entre as principais condições necessárias à reprodução global da sociedade capitalista. Essas condições gerais aparecem, no esquema desenvolvido por Harvey (1999) para compreender a dinâmica de circulação do valor sob o capitalismo, como circuitos secundário e terciário da circulação do valor – que não produzem mais-valia, mas contribuem para a produtividade do trabalho social. Esse processo se desenvolve, contudo, sob o signo da instabilidade, e é por isso que Harvey fala em *tendência* à formação de um tecido urbano coerente. Para o autor,

[...] a competição em torno da mudança tecnológica, da inovação de produtos e da organização social; lutas de classes em torno da distribuição; relações sociais de produção e reprodução; relações espaciais cambiantes; e o impulso para a aceleração dos tempos de rotação e de acumulação; tudo isso contribui para permanentes desequilíbrios. O equilíbrio só pode ser atingido fortuitamente, e ainda assim apenas momentaneamente. Na medida em que o capitalismo internaliza contradições profundas [...], também a economia de qualquer região urbana é sempre potencialmente propensa a crises (HARVEY, 1989, p. 143, tradução nossa)⁷.

Não é intenção, aqui, destrinchar o processo que desenha essa espacialidade da circulação capitalista, de toda forma melhor explicitado por outros autores. Entretanto, convém assinalar a importância de David Harvey no debate a respeito da produção do ambiente construído. É mérito desse autor ter inserido a valorização e desvalorização do ambiente construído no âmbito de sua interpretação da crítica à economia política de Marx⁸. O sentido do processo examinado por David Harvey (1999; 2001) advém do fato de que a institucionalização jurídica da propriedade fundiária urbana abre caminho para a captura de rendas que são fruto do trabalho social total materializado no espaço urbano. Os caminhos que conduzem à configuração do ambiente construído em capital fictício, na designação de Harvey, envolvem a normatização de relações de propriedade que propiciam a apropriação privada do trabalho social. Mas as especificidades do solo (construído ou não) como mercadoria pressupõem a constituição de um arcabouço institucional – envolvendo o mercado financeiro, da propriedade do solo e as políticas habitacionais – que possibilite a transferência de capitais excedentes da esfera produtiva imediata para a circulação de longo prazo que caracteriza o investimento no ambiente construído⁹. Trata-se, então, da compatibilização do investimento capitalista com uma circulação de longo prazo que, em princípio, obstruiria a valorização do capital¹⁰.

É preciso observar que essa compatibilização tem sido obtida, recentemente, por meio da aproximação do mercado de propriedades com o mercado financeiro, processo vislumbrado por Harvey (1999). Para que a liquidez do bem imobiliário seja aumentada, a propriedade fundiária transforma-se em ativo financeiro, de modo que sua negociação seja favorecida, pois o que passa a ser negociado é uma fração ideal de uma propriedade que rende juros, como é o caso dos *shopping centers* construídos por fundos imobiliários, ou um título de uma dívida hipotecária. Os fundos imobiliários e a securitização das dívidas hipotecárias cumprem, hoje, o papel de conferir liquidez a um ativo que sempre teve como traço fundamental a baixa liquidez e lento giro. A aproximação desses mercados coloca, portanto, a propriedade fundiária urbana no centro dos interesses financeiros, de modo que os processos de valorização e desvalorização do ambiente construído tornam-se mais complexos, uma vez que respondem, também, a variações da economia capitalista nacional e global.

No âmbito da discussão aqui realizada, parece importante, logo, não apenas reconhecer os pressupostos sociais que originaram a metrópole contemporânea por intermédio da centralização espacial do capital e da necessidade de estruturas físicas e sociais para a produção e a circulação, mas também o fato de que os interesses em torno da propriedade fundiária urbana, que indicam um caminho através do qual pode ser capturada a riqueza social produzida, engendram um permanente remodelamento do espaço urbano, levado a cabo por poderosas empresas em alianças que incluem, na maior parte das vezes, a participação direta ou indireta do Estado. A consideração dos mecanismos por meio dos quais os interesses em torno da propriedade do solo pressionam no sentido da reiterada "reciclagem" e reconfiguração do espaço urbano de modo a transmutá-lo em valor de troca torna-se fundamental para compreender os atuais processos que definem a produção e reprodução do espaço das metrópoles.

Fronteiras urbanas e o circuito secundário: algumas considerações

Tornou-se bastante aceito, hoje, que o setor imobiliário em sentido amplo desempenharia um papel central na definição de políticas de gestão local de cunho neoliberal. Para Neil Smith (2002) e para Jason Hackworth (2007), o investimento imobiliário tem sido um dos caminhos encontrados pelos governos locais para fomentar o crescimento econômico em um cenário de competição acirrada entre as localidades. Hackworth (2007) chega a aventar a hipótese de que haveria nisso tudo um abrangente ajuste espaço-temporal (*spatial fix*), diferente daquele que sustentou, nos termos de Harvey, a suburbanização dos Estados Unidos e que permitiu a manutenção do crescimento econômico naquele país no pós-guerra. Neil Brenner, comentando o conceito de modo de produção estatista, de Henri Lefebvre, sugere que,

[...] de modo geral, a atual rodada de intervenção espacial neoliberal estatista pode ser interpretada como um conjunto contraditório de estratégias políticas a fim de reativar a força produtiva da organização territorial capitalista na esteira da crise do fordismo global nos anos 1970. Nesse sentido, o neoliberalismo envolve uma encarnação mais diretamente produtivista do modo de produção estatista do que aquela que existia durante o regime fordista-keynesiano do neocapitalismo (BRENNER, 2000, p. 371, tradução nossa)¹¹.

Ainda para Brenner, as "áreas urbanas estão entre as arenas geográficas mais importantes nas quais as políticas do produtivismo neoliberal estão atualmente sendo articuladas e contestadas" (BRENNER, 2000, p. 373, tradução nossa)¹². Amélia Damiani (2008), por sua vez, identifica uma colagem do político e do econômico nas metrópoles atuais, um processo que define o que a autora denominou "território da ação estatista", de cuja contestação afloraria um espaço de projeto político. Inúmeros outros autores vêm envidando esforços para compreender essas transformações recentes que conduziram a uma mercantilização progressiva do espaço urbano sob a égide do circuito

secundário, incluindo, certamente, um papel ativo do Estado. Ainda deve ser reiterado que a atratividade do setor imobiliário, nos anos recentes, apóia-se, igualmente, no processo, já descrito brevemente, de flexibilização da propriedade fundiária urbana, que passa a ter maior liquidez por meio de instrumentos como os fundos de investimento imobiliário; da securitização das dívidas hipotecárias, e da cotação em Bolsa das principais empresas do setor, o que endossa um entendimento da propriedade fundiária enquanto uma forma de capital fictício. Esse fato precisa ser frisado visto que uma das desvantagens do ativo imobiliário sempre foi sua baixa liquidez. Além disso, seria importante sublinhar, como o fez Rachel Weber (2002, p. 520), que o Estado cumpriu um papel primordial nesse processo de flexibilização. Pretendemos tecer alguns comentários a respeito de como ocorre, hoje, essa permanente reinserção do espaço urbano nos circuitos de valorização capitalista, processo em ampla medida capitaneado pelo capital monopolista representado pelas grandes construtoras e incorporadoras e pelos inúmeros atores financeiros associados.

Em primeiro lugar, é preciso notar que nos anos recentes assistiu-se a uma reestruturação significativa do setor imobiliário no contexto nacional que aponta para uma maior concentração de capital nas mãos de algumas poucas empresas incorporadoras. Esse processo foi impulsionado, por um lado, pela abertura de novos canais de capitalização pelas grandes empresas do setor, muitas das quais abriram capital na Bolsa de Valores nos anos recentes. Essas novas fontes de capitalização permitiram a essas incorporadoras, a maior parte das quais estão sediadas em São Paulo, expandirem seus negócios em termos de volume de produção, aquisição de maiores banco de terras e uso de novas tecnologias de produção, bem como proporcionaram, a muitas empresas, as condições para uma atuação mais propriamente em escala nacional, com o controle de fatias importantes dos mercados locais das metrópoles do país. Essa reestruturação também resultou, por outro lado, de uma abertura de novos mercados no âmbito

da construção e incorporação imobiliária no país: trata-se do mercado destinado a famílias de renda média-baixa, que, em virtude de uma expansão do financiamento imobiliário, obtiveram crédito para compra de moradia. Essa expansão do crédito vem, aos poucos, recuperando os patamares de atividade imobiliária, que se mantiveram baixos no país desde a crise financeira e institucional que levou ao fim do Banco Nacional da Habitação (BNH)¹³. Abriu-se, então, uma nova “fronteira” de investimento para o capital incorporador, e este têm tomado proveito desta fronteira com ímpeto singular. Basta constatar que parte significativa das parcerias que as incorporadoras de São Paulo estabeleceram com empresas gaúchas para entrada no mercado local de Porto Alegre visa a atingir o mercado “econômico”, na terminologia dos incorporadores e financiadores (Tabela 1)¹⁴.

Mas existe um outro sentido em que se pode falar em “fronteiras” e em que estas adquirem um conteúdo bem mais espacial do que o que acabamos de fazer uso. Aqui nos inspiramos em Neil Smith (1996), que observa que a atividade de investimento no circuito secundário consiste em uma constante procura por fronteiras de investimento no espaço urbano, locais onde seria possível a obtenção de uma rentabilidade mais elevada devido a um potencial de renda do solo não plenamente capturado. Neil Smith denominou *rent gap* a diferença que se amplia entre a renda da terra obtida com o uso presente e a renda da terra potencial, que poderia ser auferida com o “melhor” uso para determinada área. Assim, haveria um esforço sempre renovado das incorporadoras e das instituições financeiras em conseguir capturar esse potencial de rentabilidade superior em áreas de fronteira, mas esse processo se defronta com certas barreiras cuja superação define o sucesso ou o malogro de uma tentativa de recapitalização do espaço urbano.

Em primeiro lugar, é parte integrante das fronteiras urbanas uma proposição de alteração da distribuição espacial das classes sociais na metrópole. Essa alteração necessita, muitas vezes, de criar mecanismos para atrair segmentos de renda elevada da população para áreas

Tabela 1 – Atuação de empresas com escala nacional 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) ¹⁵	-	Econômico	2008
Individual	MRV (MG)	-	Econômico	2008

Fonte: consulta aos sites das referidas empresas.

diferentes das quais essa população está simbolicamente associada (os bairros de maior prestígio da cidade).

Mas convém observar, por outro lado, juntamente com Flávio Villaça (2001), que as classes de alta renda compartilham um conjunto de centralidades – de comércio, de emprego, de serviços, etc – cuja produção está, na maior parte das vezes, para além das capacidades da empresa incorporadora individual, e é por esta razão que a cidade assume uma configuração em que os bairros de alta renda tendem a ser contíguos. Isto impõe certas restrições à livre produção de fronteiras urbanas, pois qualquer oferta imobiliária deve, também, se constituir em uma oferta de localização atrativa.

Há evidências suficientes para que se possa sugerir que esses obstáculos figuram amplamente nas estratégias imobiliárias que desejam superá-los para tornar lucrativo o investimento no espaço urbano. Haveria uma tendência a um avanço cauteloso, por parte das empresas, para a captura do potencial de renda do solo disponível nas fronteiras. Esse aspecto

de prudência é registrado brilhantemente por Neil Smith, que lança mão da imagem metafórica de uma estratégia militar:

A geografia econômica da gentrificação não é aleatória; as incorporadoras não se atiram, simplesmente, na oportunidade de obter lucros em áreas desvalorizadas, mas tendem a tomá-las aos poucos. O pioneirismo destemido é temperado com precaução financeira. Os incorporadores possuem uma sensibilidade vívida, de quarteirão em quarteirão, acerca de onde se situa a fronteira. Eles penetram pelas bordas, construindo “uns poucos e estratégicos postos avançados de luxuosidade”, como colocou Henwood. Eles desbravam em primeiro lugar a Costa do Ouro [Gold Coast] situada entre os bairros seguros onde os valores do solo são mais elevados, de um lado, e as periferias pouco investidas onde as oportunidades [de ganho] são maiores, do outro. Sucessivos enclaves e linhas defensivas são estabelecidas na fronteira. Desta maneira, a geografia econômica traça a estratégia do pioneirismo urbano (SMITH, 1996, p. 23, tradução nossa)¹⁶.

Essa dinâmica pôde ser identificada em entrevista realizada para a pesquisa que embasa o presente artigo. Segundo afirmaram as entrevistadas, que ocupam uma posição importante na incorporadora Goldsztein em Porto Alegre, o Jardim Europa, empreendimento residencial de grande porte que vem sendo construído na Zona Norte da capital gaúcha, representaria um “divisor de águas” entre uma área nobre, mais valorizada e mais tradicional, e bairros menos valorizados, de menor prestígio. Seria intenção da incorporadora, segundo as entrevistadas, “puxar para cima” o valor da área, aproveitando a proximidade de pontos de referência, do ponto de vista do consumo, como os *shoppings* Iguatemi e Bourbon Country e, ademais, do Parque Germânia, construído pela própria empresa e que constitui referência elementar nas estratégias de venda e promoção do loteamento¹⁷

Mas pode-se conjecturar, também, que esse potencial de renda existente nas fronteiras é, em parte, passível de ser produzido se levarmos em consideração que o imobiliário habitacional se insere, hoje, na dinâmica do que Henri Lefebvre denominou consumo dirigido, traço fundamental da sociedade atual. Para o referido autor, se a obsolescência dos objetos desempenha um papel primordial em acelerar a rotação do capital, hoje ela seria complementada por uma obsolescência das necessidades:

[...] a obsolescência da necessidade deveria também ser levada em conta. Aqueles que manipulam os objetos para torná-los efêmeros manipulam também as motivações, e é talvez a elas, expressão social do desejo, que eles atacam, dissolvendo-as. Para que a usura “moral” e a obsolescência das coisas trabalhem rapidamente, é preciso também que as necessidades envelheçam, que jovens necessidades as substituam. É a estratégia do desejo! (...) A obsolescência, ideologia e prática, encara o efêmero apenas como método para tornar o cotidiano rentável (LEFEBVRE, 1991, p. 91).

Seria parte significativa da estratégia de investimento em fronteiras, portanto, a criação de novas necessidades e a desvalorização de antigas, processo que se desdobra na venda de signos – da natureza, da modernidade, da segurança, etc – que propiciem um preço superior à mercadoria final – e aqui se percebe, ademais, que a concentração de capital torna-se hoje indispensável, visto que o elevado investimento em *marketing* é um custo com o qual somente as maiores empresas podem arcar. É por isso que o mercado imobiliário efetua um interminável processo de transformação do espaço em valor de troca, processo em que a desvalorização em um ponto do tempo abre espaço, em um momento posterior, para a revalorização¹⁸. Desvalorização e revalorização formam, assim, as duas faces de um par dialético que remodela, incessantemente, a superfície diferencial de rendas do solo que constitui a geografia econômica da metrópole. Conforme a observação de Mark Gottdiener,

(...) porque o dinheiro pode sempre ser investido com facilidade no circuito secundário, tal atividade impulsiona um processo desenfreado de reciclagem [turnover] do solo [property] e de reestruturação espacial, quer uma área necessite ou não (GOTTDIENER, 1994, p. 191, tradução nossa)¹⁹.

Sem dúvida este processo reflete a natureza do imperativo do crescimento a qualquer custo que se constitui no motor interno do capitalismo e que se eleva a ideologia para sustentar a ação de um Estado de caráter produtivista, como mencionamos no início do item²⁰.

...

Pode-se sugerir, portanto, que o padrão geral de segregação que daí emerge, e que forma a superfície diferencial de rendas que a propriedade do solo urbano proporciona, deva ser explicado, como reiteradamente preconizou Gottdiener (1994), pela articulação entre o setor imobiliário e o Estado. É preciso, logo, esclarecer como se formam as centralidades da cidade, um processo que, como reconheceu Lefebvre (2000, p. 384), é extremamente complexo.

Dois pontos devem ser assinalados ainda. Um primeiro diz respeito ao poder modelador do circuito secundário, entendido como o setor imobiliário em sentido amplo, no que tange ao espaço metropolitano. Se, por um lado, admitimos que o setor imobiliário se articula ao Estado para, constantemente, redefinir centralidades em proveito da acumulação de capital, é preciso não cometer o equívoco de postular uma espécie de “soberania da oferta”. Com isso pretendemos dizer que, porquanto oferta e demanda estão dialeticamente articuladas, o circuito secundário não dispõe de poderes ilimitados para remodelar o espaço à sua maneira, desconsiderando os desejos da demanda, por mais que estes sejam, em grande medida, produzidos pelo jogo publicitário. Aparece aqui, portanto, uma espécie de inércia do espaço: a oferta em fronteiras urbanas geralmente se situa naquela “Gold Coast”, à qual Neil Smith aludiu, entre os bairros mais valorizados e aqueles pouco valorizados, o que reforça a direção inicial de expansão do mercado imobiliário de alta renda²¹. Isto ocorre porque, como sublinhou Lefebvre, “o adquirente do espaço obtém uma distância, aquela que une sua habitação aos lugares, aos centros de comércio, trabalho, lazer, cultura e de decisão” (LEFEBVRE, 2000, p. 391, tradução nossa)²². Assim sendo, qualquer oferta imobiliária deve ser uma oferta, também, de uma centralidade, o que faz com que as fronteiras urbanas, muitas vezes, se situem a uma distância acessível das centralidades de consumo, lazer, empregos, das camadas de alta renda – ou seja, aquela região geral da metrópole, identificada por Flávio Villaça (2001), onde se instalam as camadas de alta renda e seus serviços e espaços de consumo e lazer.

Por outro lado, deve-se reconhecer esse padrão geral de segregação da metrópole como um produto de forças descentralizadas, de articulações particulares, no tempo e no espaço, entre o Estado e o setor imobiliário, e aqui discordamos, em parte, de Villaça (2001). Se, por um lado, é verdade que a segregação de bairros de alta renda em uma única área da cidade propicia o controle do espaço pela classe dominante, pois estes bairros compartilham centralidades em comum, por outro, dificilmente

pode ser afirmado, como faz o autor, que essa segregação é produto de uma necessidade consciente de dominação, o que pressupõe uma intencionalidade da qual carece a sociedade capitalista. Esse padrão espacial é muito mais o resultado da articulação capital-Estado que tende a seguir a região inicial de expansão imobiliária em virtude de centralidades já constituídas. Enfim, a resposta não deve ser simplesmente a de que a burguesia “escolhe a localização e a direção de crescimento de seus bairros” (VILLAÇA, 2001, p. 230), mas deve ser encontrada nas complexas interconexões entre as centralidades historicamente constituídas e as novas centralidades em constante produção – em outras palavras, o avanço das fronteiras urbanas pela articulação entre o capital imobiliário e a ação estatista²³.

Para finalizar o item, deve ser dito, por outro lado, que à medida que cresce o poder do capital incorporador, crescem também suas possibilidades de produzir novas centralidades, mesmo que afastadas das centralidades que definem a cidade em um determinado momento. Hoje muitos projetos de condomínio fechado associam uma localização suburbana com acesso relativamente rápido aos centros de decisão da metrópole por rodovias, ao mesmo tempo em que estão presentes, nesses condomínios, inúmeros serviços que diminuem, em alguma medida, a dependência das centralidades (de consumo e lazer) da metrópole, além de espaços verdes, menos presentes em outras áreas da cidade, e aos quais a publicidade faz apelo constante. Se a tendência à concentração imobiliária apontada acima seguir seu curso, é possível imaginar uma capacidade superior do capital imobiliário em produzir novas centralidades e, portanto, expandir suas possibilidades de ofertar empreendimentos para segmentos de alta renda em diferentes regiões da metrópole.

Considerações finais

Este trabalho, longe de pretender encontrar respostas definitivas, consistiu em uma série de apontamentos sobre a natureza da

produção do espaço da metrópole hoje e, mesmo que tenha se permitido generalizações, sua dívida é grande para com a investigação realizada acerca da produção recente do espaço de Porto Alegre, onde um conjunto de empreendimentos imobiliários está expandindo o eixo valorizado da cidade e produzindo novas centralidades de consumo e emprego na porção Leste do município.

A multiplicidade dos fenômenos que se manifestam no âmbito da urbanização como processo e da vida urbana impedem um tratamento simplificado da questão urbana. Se Henri Lefebvre (2001; 2003) estiver correto quanto ao fato de estarmos-nos encaminhando para uma sociedade urbana, então todos os problemas constitutivos da sociedade se definirão, em alguma medida, como problemas urbanos.

Aparecem, portanto, inúmeros desafios à pesquisa urbana, o primeiro dos quais talvez seja o de compreender e interpretar as mudanças socioespaciais que se seguiram, nos últimos anos, às metamorfoses do papel do Estado local. Esse último, que certamente constitui uma manifestação peculiar do neoliberalismo na escala local, expressa uma aproximação exacerbada entre o econômico e o político cuja decorrência imediata é a de que “parcelas cada vez maiores da receita pública se dirigem à *cidade econômica* em detrimento da *cidade social*” (SANTOS, 2005, p. 107). Em parte em decorrência dessa redefinição do poder local, em grande medida ultrapassando os problemas colocados por essa mesma redefinição, é pertinente conceder a devida atenção às transformações dos conteúdos subjacentes aos conflitos socioespaciais na cidade. Esses adquirem novas determinações e novos contornos, e é por esta razão que é sempre importante colocar em relevo o sentido do projeto empreendido por Lefebvre em *La production de l'espace* – e nas obras que derivam desta. Os

conflitos socioespaciais aparecem, nesta obra, como multifacetados, complexos, imbricados, cabendo à teoria envidar esforços para elucidar suas múltiplas manifestações. A teoria deveria, então, cobrir

[...] o domínio inteiro do conhecimento e da reflexão sobre o conhecimento. Ela vai do concebido ao vivido, ou seja, do conceito sem vida à vida sem conceito. Ela vai, por fim, da lógica à dialética e as reúne, situando-se em sua articulação. (LEFEBVRE, 2000a, p. 428, tradução nossa)²⁴.

Longe de se reduzir a uma demanda por consumo coletivo, como quis Castells²⁵, mas sem igualmente excluí-la, os conflitos e contradições sociais que florescem no urbano expressam a tensão sempre renovada entre o espaço como uso e possibilidade de apropriação, por um lado, e o espaço como meio para a valorização do capital e como instrumento do controle estatista, por outro. O desvendamento dessas contradições permitiria indicar as brechas por entre as quais podem ser divisadas formas de consciência, mesmo que embrionárias ou pouco elaboradas em termos estratégicos, que apontam para a possibilidade de um “espaço de projeto político”, como colocou Damiani (2008). Se a Geografia constitui o ponto de partida que tomamos para contribuir com o debate sobre o urbano hoje, convém assinalar, no espírito de Henri Lefebvre, que um entendimento correto da sociedade urbana enquanto, simultaneamente, realidade e virtualidade deve romper com os limites disciplinares herdados de uma divisão intelectual do trabalho estreita.

...

Agradeço a cuidadosa leitura, seguida de sugestões e comentários, do prof. Oscar Sobarzo (UFRGS), cuja disciplina de pós-graduação, a qual tive a oportunidade de assistir como ouvinte em 2008, serviu de inspiração para escrever o artigo.

Notas

- ¹ Original: “[...] something strange and wonderful was [...] taking place [...]: the non-city and the anti-city would conquer the city, penetrate it, break it apart, and in so doing extending it immeasurably, bringing about the urbanization of society and the growth of the urban fabric that covered what was left of the city prior to the arrival of industry”. Tradução nossa.
- ² Original: “[...] tremendous concentration (of people, activities, wealth, goods, objects, instruments, means and thought) of urban reality and the immense explosion, the projection of numerous, disjunct fragments (peripheries, suburbs, vacation homes, satellite towns) into space”. Tradução nossa.
- ³ Original: “Avec l’industrie, c’est la généralisation de l’échange et du monde de la marchandise qui se sont produits; l’usage et la valeur d’usage ont presque entièrement disparu ne persistant que comme exigence de la consommation des marchandises”. Tradução nossa.
- ⁴ Cf. Gottdiener (1994); Bassett & Short (1980).
- ⁵ Cf. Alfredo (2003).
- ⁶ Cf. Smith (1988); Harvey (1999; 2001).
- ⁷ Original: “[...] competition over technological change, product innovation, and social organization; class struggles over distribution; social relations of production and reproduction; shifting spatial relations; and the push to accelerate turnover times and accumulation all make for constant imbalances. Equilibrium could be achieved only by accident, and then only momentarily. To the degree that capitalism internalizes powerful contradictions [...], so the economy of any urban region is always potentially crises-prone”. Tradução nossa.
- ⁸ E aqui discordamos de Gottdiener (1994) no que diz respeito ao suposto funcionalismo subjacente à interpretação que Harvey dá ao processo de desvalorização no ambiente construído.
- ⁹ Cf. Harvey (1989; 1999)
- ¹⁰ É importante lembrar que, para Marx (1991), a maior ou menor velocidade de rotação do capital interfere na definição da taxa de lucro, se considerada dentro de um intervalo temporal (taxa anual de lucro). O ímpeto no sentido de acelerar a rotação do capital é, portanto, imanente ao movimento do capital.
- ¹¹ Original: “[...] in general terms, the current round of neoliberal state spatial intervention can be interpreted as a contradictory ensemble of political strategies to reactivate the productive force of capitalist territorial organization in the wake of the crisis of global Fordism during the 1970s. In this sense, neoliberalism entails a more directly productivist incarnation of the state mode of production than existed under the Fordist-Keynesian regime of neocapitalism”. Tradução nossa.
- ¹² Original: “urban regions are among the crucial geographical arenas in which the politics of neoliberal productivism are currently being articulated and contested”. Tradução nossa.
- ¹³ Cf. Botelho (2007); Azevedo & Ribeiro (1996).
- ¹⁴ É preciso assinalar, aqui, que, apesar de a Rossi ter estabelecido uma parceria em 2006 com a Melnick para atender o mercado de alto padrão em Porto Alegre, a maior parte dos investimentos da empresa no mercado local, que são independentes da parceria mencionada, se destinou ao mercado “econômico”. A parceria mencionada, ademais, já foi desfeita uma vez que a Melnick passou a atuar, em 2008, com a Even.
- ¹⁵ A Tenda foi adquirida em agosto de 2008 pela Gafisa.
- ¹⁶ Original: “The economic geography of gentrification is not random; developers do not just plunge into the heart of slum opportunity, but tend to take it piece by piece. Rugged pioneersmanship is tempered by financial caution. Developers have a vivid block-by-block sense of where the frontier lies. They move in from the outskirts, building ‘a few strategically outposts of luxury’, as Henwood has put it. They “pioneer” first on the gold coast

between safe neighborhoods on one side where property values are high and the disinvested slums on the other where opportunity is higher. Successive beachheads and defensible borders are established on the frontier. In this way economic geography charts the strategy of urban pioneering". Tradução nossa. Aqui "gentrificação" aparece como revalorização em um sentido não restrito às áreas centrais, como muitas vezes ocorre.

- ¹⁷ Trecho da entrevista: "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 infraestrutura, 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).
- ¹⁸ Sem que, com isso, estejamos postulando a ideia de que a desvalorização ocorre porque é *necessária* ao capital, uma ideia que Gottdiener (1994) atribui, a nosso ver erroneamente, a David Harvey.
- ¹⁹ Original: "[...] because money can always be invested with ease in the secondary circuit, such
- activity propels the never-ending process of property turnover and spatial restructuring, whether an area needs it or not". Tradução nossa.
- ²⁰ Sobre o produtivismo elevado a ideologia de sustentação do Estado, cf. Lefebvre (1978; 2002); Gottdiener (1994).
- ²¹ Pedro Abramo (2007), por exemplo, parece em certa medida desconsiderar essa espécie de "inércia espacial" na reestruturação do espaço urbano ao equiparar a dinâmica urbana àquela que rege o mercado de ações. Se é verdade que existe especulação também no espaço urbano, acreditamos ser inviável comparar a volatilidade deste mercado com a do mercado de ações. Um bairro ou uma região não tem seu valor alterado por uma "convenção" atingida por uma crença em comum da mesma forma como ocorre no mercado de ações.
- ²² Original: "l'acquereur [do espaço] est preneur d'une distance, celle que relie son habitation à des lieux, les centres de commerce, de travail, de loisirs, de culture, de décision". Tradução nossa.
- ²³ Para Neil Smith, "uma teoria mais ampla da gentrificação deve levar em consideração o papel tanto dos produtores quanto dos consumidores, e quando isso é feito, parece que as necessidades da produção – em particular, a necessidade de lucrar – constituem uma força mais decisiva por trás da gentrificação do que a preferência do consumidor" (SMITH, 1996, p. 57). Original: "a broader theory of gentrification must take the role of the producers as well as the consumers into account, and when this is done it appears that the needs of production – in particular, the need to earn profit – are a more decisive initiative behind gentrification than consumer preference".
- ²⁴ "[...] le domaine entier de la connaissance et de la réflexion sur la connaissance. Elle va du *conçu* au *vécu*, c'est-à-dire du concept sans vie à la vie sans concept. Elle va enfin de la logique à la dialectique et les joint, se situant à leur articulation." Tradução nossa.
- ²⁵ Para uma crítica à teoria do consumo coletivo, cf. Goonewardena (2004); Gottdiener (1994).

Referências Bibliográficas

- ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- ALFREDO, Anselmo. Cidade e metrópole, uma identidade contraditória no processo de urbanização contemporânea. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri & LEMOS, Amália Inês Geraiges (org.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003.
- AZEVEDO, Sérgio de; RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz. A produção de moradia nas grandes cidades: dinâmica e impasses. In: AZEVEDO, Sérgio de & RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz (org.). *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.
- BASSETT, Keith & SHORT, John. *Housing and residential structure: alternative approaches*. London: Routledge, 1980.
- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.
- 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*, vol. 24, nº2, 2000, p. 361-3.
- DAMIANI, Amélia Luísa. A metrópole na dialética entre o território de ação estatista e o espaço de projeto político. In: CAMPOS, Andreilino & SILVA, Catia Antonia da. *Metrópoles em mutação: dinâmicas territoriais, relações de poder e vida coletiva*. Rio de Janeiro: Revan, 2008, p. 37-53.
- GOONEWARDENA, Kanishka. Urban space and political consciousness: a report on theory. In: *Review of Radical Political Economics*, vol. 36, nº 36, p. 155-176.
- 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. *The urban experience*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 1989.
- _____. *The limits to capital*. New York: Verso, 1999.
- _____. *Spaces of capital: towards a Critical Geography*. Routledge: New York, 2001.
- LEFEBVRE, Henri. *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, 2000a.
- _____. *Espace et politique*. Paris: Anthropos, 2000b.
- _____. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.
- _____. *La survie du capitalisme*. Paris: Anthropos, 2002.
- _____. *The urban revolution*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003.
- LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.
- MARX, Karl. *Capital: a critique of political economy*. Londres: Penguin, 1991, 3 vol.
- SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Edusp, 2005.
- SMITH, Neil. *Desenvolvimento desigual*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- _____. *The New Urban Frontier: gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge, 1996.

SMITH, Neil. New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. In: *Antipode* 34 (3), 427-450, 2002.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

WEBER, Rachel. Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment. In: *Antipode: a Radical Journal of Geography*, vol. 34, n° 3, 2002, p. 519-40.

Trabalho enviado em fevereiro de 2009

Trabalho aceito em novembro de 2009