

REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO: ESPECIFICIDADES E TENDÊNCIAS.

Paulo Cesar Xavier Pereira¹

Introdução

Neste texto a partir de uma discussão do que seria a noção de reestruturação imobiliária se busca construir uma interpretação da reestruturação das cidades latino-americanas tendo como referência São Paulo. Nele as transformações dessa metrópole serão vistas em suas especificidades e interpretadas como uma tendência contemporânea na emergência de novas dinâmicas imobiliárias na América Latina. Nesse sentido o seu propósito é discutir a especificidade da reestruturação em São Paulo como uma resultante tanto de processos internacionais chamados de globalização como de processos locais de mudança de padrão do crescimento urbano.

Podemos lembrar que em São Paulo essa tendência à reestruturação foi percebida inicialmente, ainda no final dos anos 1980, como um esgotamento da dinâmica de crescimento periférico, até porque o chamado padrão periférico de crescimento da cidade caracterizou a urbanização paulistana por quase todo o século XX. Mais recentemente o modelo de centro-periferia começou a ser questionado por pesquisadores que começaram a interpretar a transformação contemporânea da metrópole paulista por seus fragmentos como emergência de novas centralidades em que produtos imobiliários novos passavam a ser realizados nos termos dos chamados megaprojetos; ou seja negando o espaço público e urbano ao buscar auto-suficiência privada em relação à cidade. Na última década essas manifestações começaram a ser percebidas como parte do processo de reestruturação e passaram a ser discutidas como uma mudança da metrópole fortemente associada à globalização, da qual resultava uma demanda de novos artefatos que teria permitido ou condicionado a criação de uma nova arquitetura e um novo urbanismo.²

A partir desse questionamento da noção centro-periferia como modelo explicativo hegemônico, diversas manifestações da reestruturação imobiliária puderam ser vistas em suas especificidades como se fossem fragmentos, e, também, como uma

¹ FAUUSP
pcxperei@usp.br

² A idéia de esgotamento do padrão periférico de crescimento veio sendo anunciada por vários estudos, mas ela teve maior visibilidade a partir do trabalho da SEMPLA (1989). Trabalhos mais recentes intensificaram a crítica a insuficiência do modelo centro-periferia passando a interpretar a transformação sócio-espacial de São Paulo sob a ótica da reestruturação metropolitana e da desconcentração industrial. Hoje, a discussão da reestruturação imobiliária como uma articulação entre a globalização e a metropolização já esta posta em outros texto do autor, vide bibliografia.

tendência à fragmentação que caracterizaria o momento atual de transformação urbana na América Latina. Tanto que estas transformações sócio-espaciais, que vem ocorrendo em São Paulo, encontram semelhanças com as que estão ocorrendo em outras metrópoles latino-americanas. Note-se que estas manifestações coincidem com o avanço de políticas neoliberais nesses países, com mudanças no planejamento, na implementação de políticas públicas e na gestão urbana por isso podem ser facilmente associadas à redefinição das inserções das economias desses países ao contexto de reorganização da economia mundial e ao emergente papel estratégico que essas grandes cidades passam a assumir. Esse contexto de mudanças se coloca como um pressuposto onde se consideram as transformações sócio-espaciais ponto de partida da discussão proposta, nela se enfatizara a emergência de espaços habitacionais associados à mudança na propriedade imobiliária, como os condomínios³. Em São Paulo, como em outras metrópoles, a emergência de “condomínios fechados” representa uma das principais transformações sócio-espaciais mais significativas tanto que foi a partir do seu estudo que se deu o questionamento do modelo centro-periferia.⁴ Este modelo foi hegemônico na interpretação da metrópole latino-americana até recentemente, se assim podemos considerar a persistente explicação do crescimento da cidade em termos de centro e de periferia, em que urbanização é vista muitas vezes, como se dissessem respeito a duas cidades.⁵

Assim, se busca afirmar o entendimento do urbano como totalidade e discutir o chamado padrão periférico de crescimento urbano por ser uma visão fragmentada da cidade e que resultou em um modelo, que hoje se mostra insuficiente. Esta insuficiência vem da noção de centro e periferia não explicar mais a localização dos diferentes grupos sociais na cidade e nem o surgimento dos novos produtos imobiliários exclusivos para as classes médias e altas com o conseqüente agravamento da moradia para os mais pobres. Daí principia perguntando o que é reestruturação imobiliária e de como esta noção responderia às necessidades de uma dinâmica que articula os processos de globalização e de metropolização. Verifica que a percepção em separado destes processos tem sido fator de persistência da segmentação na análise sócio-espacial e que se tem imaginado novos dualismos para explicar a intensa desigualdade nestas transformações, por isso propõem a idéia de uma nova totalidade.

1. Reestruturação imobiliária ou a emergência de uma nova totalidade?

³ Para Houaiss condomínio é “a posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto ainda em estado de indivisão; co-propriedade, compropriedade”

⁴ Vide Caldeira (2000) que fala em enclaves fortificados. “Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho.” (Caldeira, 2000, p. 211)

⁵ Exemplo dessa visão da urbanização são os estudos que focam a “periferia” ou “verticalização”, tanto um como o outro tende a ser visto de modo isolado e, curiosamente, acabam por representar em seu fragmentado enfoque uma visão dual da urbanização.

Já defendemos em outro texto a utilização da noção de reestruturação imobiliária, e também de que ela gera um novo tipo de espaço, onde assumem importância megaprojetos corporativos como sintoma de uma nova produção do espaço. A palavra reestruturação não é nova mas recentemente tornou-se bastante utilizada. Porém a proposta de utilizá-la não segue nenhum modismo, mas ao fato de que ela indica uma nova estruturação e com esse sentido aponta para a profundidade das mudanças recentes e intensidade da crise social em vários campos da vida contemporânea. Assim, esta palavra tem servido para os pesquisadores se referirem às diferentes transformações de São Paulo utilizando adjetivações diversas para reestruturação: metropolitana, industrial, produtiva, urbana, etc. Em textos recentes nos referimos a essa época de mudança e crise, a sua pluralidade mas buscando algo essencial, uma idéia síntese que permitisse compreender a multiplicidade dessas transformações sócio-espaciais numa totalidade, sem se perder numa visão de calidoscópico dos artefatos urbanos e arquitetônicos. Vimos que os estudos sobre São Paulo que muitas vezes se reduzem à visibilidade fragmentada da metrópole e indicam mudanças sócio-espaciais sem se dar conta de sua profundidade, algumas estruturais envolvendo a simultaneidade e o imbricamento de processos globais e de processos locais daí nos parecer adequado, num esforço de síntese, denominar estas transformações como uma reestruturação imobiliária.⁶

Mas, o que sintetiza a noção de reestruturação imobiliária? Primeiro, é uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção reestruturação. Segundo, é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma relevo nos processos sócio-espaciais da atual relação espaço-tempo. Por último, a reestruturação imobiliária encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque esta propriedade associada ao financeiro e a indústria oferece uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas. Assim, é uma maneira de falar sobre a atual transformação metropolitana onde se articulam o local e global, o espacial e o social, dando conta simultaneamente do que seria o mais específico e o mais abrangente que afeta a produção do espaço e a distribuição territorial dos grupos sociais.

Seria, portanto, uma maneira de falar que busca dar concretude e especificidade teórica ao processo sócio-espacial, ressalte-se a noção de **reestruturação**

⁶ Estes textos estão indicados ao final na bibliografia.

imobiliária unifica diferentes dimensões e níveis de análise referindo-se, também, ao local e ao global enquanto processo e não apenas enquanto escala. Trata-se, portanto, de construir uma noção mediadora da urbanização e da industrialização, que devido aos seus entrelaçamentos já foram considerados processos duplos. Mas, além de pretender dar conta dos laços que unificam estes processos na indústria imobiliária, também, atualiza e identifica o conteúdo do *momento* em que esses processos ainda separados se imbricam com os da globalização e da metropolização. De forma que na noção proposta estão contemplados as *dimensões* – social e espacial – e os *níveis* – global e local.⁷

A noção de reestruturação imobiliária é uma unificação de processos que são entendidos como se eles pudessem existir em separado, tal como se supõe quando se observa a relação tempo e espaço. Assim, como noção mediadora serve para reconstruir a unidade de dimensões e níveis no entendimento de processos que não deveriam ser segmentados, tais como os processos: espacial e social, ou o global e o local.⁸ Nesse sentido a noção de reestruturação imobiliária designa a transformação-produção-construção social do espaço com um conteúdo síntese, noção mediadora do que estaria ocorrendo, atualmente, em diferentes processos, níveis e dimensões.

De forma que é uma noção capaz de abarcar desde as mudanças de produção na construção imobiliária, as formas e os produtos arquitetônicos, a introdução de equipamentos, materiais e elementos de decoração, a reorganização da incorporação, do comércio e da indústria da construção até a emergência de produtos imobiliários novos surgidos da produção reestruturada, como os chamados condomínios fechados que modificam a expansão metropolitana e dão origem a novas periferias sociais e espaciais, como o forte encortamento de edifícios em áreas centrais da metrópole.

Quanto à emergência de condomínios fechados e dos cortiços em São Paulo reconhece-se mudanças na maneira de morar tanto entre os ricos como entre os mais pobres. As famílias ricas e mesmo as mais pobres estão formulando novas equações para solucionar o problema de morar. Embora se possa encontrar alguma novidade nas respostas arquitetônicas, a maioria das equações, socialmente, repetem o esquema de sempre: exacerbam a polaridade habitacional e a segregação urbana. Num extremo das respostas se oferece via mercado portanto de acesso para poucos, o condomínio fechado

⁷ Já dissemos em Pereira (2004c), que reestruturação imobiliária seria o aspecto relevante de um processo sócio-espacial e simultaneamente momento predominante da mediação entre o global e o local. Atribuímos “momento predominante” a uma expressão utilizada por Lukács, após HEGEL, para caracterizar os elementos de um processo que constitui, dinamicamente, em determinação predominante do sentido e da direção do processo como tal.

⁸ “O erro do entendimento, [...], não é o de criar essas oposições. Muito ao contrário: essa é a sua função. Seu erro está unicamente na *paralisação do movimento*, no momento em que o movimento pára e em que os opostos ou contraditórios, fundados naturalmente em suas oposições ou contradições, conservavam-se isolados, separados; na verdade, a análise deles deveria oferecer precisamente a ocasião para captar sua unidade racional.” (Lefebvre, 1979, p. 233)

ou o vertical. Para o acesso da grande maioria da população resta, muitas vezes, o que foge a normalidade habitacional, o que o restritivo mercado direto e exclusivo não abarca e pode ser ampliado pelo financiamento a famílias remediadas ou subsidiado para outras famílias e até aparecer como a alternativa para as famílias mais pobres apenas o pior, quando não a calçada. Isso, porque o que o mercado difunde, necessariamente, é o que há de melhor para a rentabilidade do empreendimento e esta rentabilidade mercantil nem sempre coincide com a produção do que é melhor para habitar.

Para Castells (2000) a produção da crise habitacional na economia capitalista trata-se de uma questão estrutural, sob esse ponto de vista muitos pesquisadores apontam que se houver coincidência - entre o melhor para habitar e a produção industrial mais rentável - será apenas por um instante, que não se difunde na produção para o mercado. Como há barreiras para essa difusão industrial, habitar adequadamente tenderia a se manter como uma raridade e; por isso, mercadoria cada vez melhor paga, que a atividade imobiliária procuraria ao contrário do que parece tornar mercadoria escassa. Por esta estratégia particular de produção se produz escassez e mantém no setor imobiliário tanto uma crise habitacional profunda como a sua rentabilidade alta.

A busca dessa rentabilidade na fase da globalização se mostra no núcleo central de todas reestruturações econômica, produtiva ou industrial; qualquer seja sua adjetivação. Na reestruturação imobiliária pelo extremar das equações mercantis que respondem pela necessidade de habitar nota-se que o acesso à propriedade imobiliária reafirmou-se como questão prática e teórica polarizada. Na prática para uma maioria o acesso à propriedade, via mercado, seria pelo condomínio, para outra maioria, a dos excluídos da solução mercantil, restaria a “invasão” criar cortiços para continuar na cidade.⁹ Na teoria, podemos perguntar se os condomínios seriam, via mercado, uma tendência de transformação da privatização da cidade e da propriedade habitacional tradicional? Seria uma dessas mudanças recentes na propriedade, sobretudo como as de co-propriedade e multipropriedade imobiliária que parecem levar a negação da propriedade absoluta da terra. Mas, qual seria a importância em desabsolutizar a propriedade da terra?

A importância dessa desabsolutização da terra será tanto maior quanto estiver certo que a mudança da propriedade capitalista ao lado das mudanças técnica e gestão, conforme discutido por Gerard Duménil e Dominique Lévy em Chesnais et al. (2003, p. 40) seriam sintomas de uma nova fase do capitalismo. Será tanto menor se o limite estrutural desse sistema se impor, pois sem tender para algo novo continuará pondo em risco a própria idéia de cidade. Isto de fato vem colocando em risco a sociabilidade urbana ao impor

⁹ Para Houaiss cortiço é “a casa que serve de habitação coletiva para a população pobre”.

aos novos ricos a clausura em condomínios fechados na periferia e aos novos pobres os cortiços de aluguel, inclusive nas áreas centrais da metrópole.

Hoje, a violência urbana em grande medida se deve às evidências surgidas a partir da implosão/explosão proporcionadas pela emergência das chamadas novas centralidades, megaprojetos inovadores e inclusive diferentes soluções habitacionais para as camadas remediadas e ricas que reestruturam o espaço e explicam a atual expansão metropolitana de São Paulo. Nessa expansão, como notamos em texto recente, se evidenciam novas formas e funções do espaço metropolitano e incluímos com destaque a nova produção imobiliária que resulta em diferentes artefatos urbanos e arquitetônicos: centros empresariais, condomínios fechados, hotéis, flats, shopping-centers, etc. Destaque-se agora que os mecanismos de financeirização da riqueza na reestruturação imobiliária, inovam as condições de apropriação e produção do espaço metropolitano em processos de valorização imobiliária, em que aqueles artefatos, simultaneamente, esvaziam e criam centralidades, redefinem o uso, alteram a ocupação; mas, sobretudo –tendem a desabsolutizar a propriedade da terra.

Para entendermos essa desabsolutização da propriedade nos condomínios é preciso nos aproximar do sentido que toma a privatização da cidade com os “condomínios fechados” e conseqüentemente do significado da mudança na forma da propriedade habitacional: reduzindo o poder de domínio pela sua transformação em co-propriedade. Nesse sentido esta redução e as mudanças da propriedade imobiliária estaria ao alcance da noção reestruturação proposta, cuja compreensão seria necessário aprofundar, como uma tendência de transformação estrutural ou uma especificidade imposta pelos limites da estrutura. Por isso, cabe indagar em que medida poderiam estas mudanças representar um momento de transição capitalista, em que o capitalismo poderia ir além dele mesmo se reestruturando.¹⁰

Ou será que a atual estruturação imobiliária é apenas a emergência de uma nova São Paulo, agora ainda mais metropolitana e a serviço do capital, renovando-se nos limites das estruturas econômicas contemporâneas que se revelam na persistência das funções urbanas de acumulação e na intensidade dos fundamentos valorização imobiliária, continuamente atualizados pela arquitetura social e espacial de sua própria reestruturação.

2. Reestruturação imobiliária e expansão metropolitana.

¹⁰ Gerard Duménil e Dominique Lévy ao lado da mudança técnica gestão, apontam para uma evolução da gestão e da propriedade capitalista como sintomas de uma nova fase do capitalismo In Chesnais et al. (2003, p. 40). A partir destas destacamos as mudanças recentes na propriedade imobiliária, sobretudo as que levam a sua desabsolutização.

Em que medida o conceito de reestruturação imobiliária ajusta as interpretações correntes sobre a expansão metropolitana a um novo padrão explicativo? Sabemos que estamos frente a uma transição onde continuidades e descontinuidades dos processos acumulação e valorização imobiliária apresentam condicionantes ainda mal definidos, todavia as formas de produção e de apropriação do espaço metropolitano tal como os produtos imobiliários emergentes apontam para uma dinâmica de reestruturação. Mas, qual é o alcance dessa reestruturação imobiliária?

Interpretações recentes apontam que as novidades nas soluções habitacionais para as camadas médias e ricas ao lado de megaprojetos imobiliários criam novas centralidades urbanas e redefinem o espaço. Podemos acrescentar que a invasão de imóveis desocupados na área central da metrópole de São Paulo mostra que essa reestruturação não se dá sem conflitos importantes, que podem redirecionar esta reestruturação tal como se fala em contrapor à globalização neoliberal. Com isso, reforça-se a idéia de que o modelo centro-periferia se tornou insuficiente para interpretar a cidade não só pelos motivos considerados por Caldeira (2000) com relação a mudanças nas áreas de periferia, mas porque a “periferia” adentra e passa propositivamente a ocupar áreas centrais. O poder público na ambigüidade de sua histórica omissão frente a estes conflitos parece reforçar guetos voluntários que aparta gente rica dos guetos de despossuídos, aprofundando a tendência à segregação e ao exclusivismo, que se manifesta de maneira mais brutal na desigualdade de condições urbanas e de moradia. A segurança de bem intangível, universal, que deveria ser uma busca coletiva transforma-se num atributo de mercadorias anunciadas pelo marketing imobiliário na promoção de condomínio fechado distante ou na área central da metrópole “cercado de verde e segurança”.

A reestruturação imobiliária estaria se referindo, assim, tanto a reprodução social como à reprodução espacial da população e seria indicativa de mudanças que estaria ocorrendo em diferentes campos e dimensões da habitação. Por exemplo, estaria se referindo a novas formas de produção ou de incorporação na construção que incluem o lançamento de novos artefatos arquitetônicos e urbanos representativos da expansão da metrópole como os condomínios, que mais do que pela visível novidade arquitetônica chama atenção porque tende a desabsolutizar a propriedade da terra. Esta tendência a inovar a legislação da propriedade da terra trata-se de uma tendência essencial do momento atual da reestruturação imobiliária porque de um lado aproxima a cidade – a sua parte mais moderna, rica e formal - aos mecanismos de financeirização da riqueza pela desabsolutização da propriedade. É claro, a outra parte da cidade, aquela que resiste a modernização, pobre e informal ainda precisa ter sua propriedade regularizada. Isso porque só ao regularizar a propriedade e ao ser incorporada no mercado imobiliário formal aquelas terras que nunca foram cidade moderna – aqueles imóveis sem urbanização, rústicos e

informais – são incorporados ao mercado pela regularização imobiliária passando a ter crédito no mercado.

Neste contexto, o uso da palavra reestruturação se mostra adequado porque reconhece que na prática a função da estrutura urbana se mantém; ou seja, que a reprodução social continua ocorrendo de forma capitalista. Na reestruturação recupera-se o movimento dos processos sociais e, por isso, se evidencia que os fragmentos emergentes fazem parte de uma estruturação do espaço que não poderá ser compreendido isoladamente, mas como partes de uma estrutura nova, que contém predicados e qualidades sociais que não podem ser coisificados e vão além do de seus artefatos isolados na sua relação com a nova totalidade, que continua sendo a cidade de São Paulo, mas em sua expansão metropolitana. Nessa totalidade a reestruturação significou segregação no interior das cidades da região e algumas diferenças entre elas, dando origem a edge-cities, condomínios, conjuntos habitacionais, etc.

Retoma-se aqui nos estudos sobre a cidade de São Paulo a discussão, por exemplo, de quando se falou em padrão periférico de crescimento urbano. Primeiro, porque a partir desse padrão se entendeu a relação centro-periferia como um modelo urbano da industrialização e construção da moradia operária na periferia.¹¹ Segundo, porque esta interpretação da periferização metropolitana se tornou insuficiente e permite abrir uma discussão sobre modelo centro-periferia retomando condicionantes antes relegadas.¹² Mas também, porque rediscutir a compreensão da cidade permite que ela possa ser repensada como um processo urbano em sua totalidade, não mais apenas como resultado da industrialização que se beneficiava da redução dos custos trabalho na periferia.¹³

Foi nos anos de 1970 que a noção de periferia se tornou sinônimo de marginalização, exclusão social e pobreza (Camargo et alii:1975) e começou a ser vista como um padrão de crescimento urbano. Era uma visão parcial do crescimento da cidade moderna, que considerava apenas o crescimento horizontal e reduzia a expansão metropolitana apenas aos locais onde a população pobre construía a sua moradia.. A modernização latino-americana resultava em grandes metrópoles, onde os agentes da urbanização dependente abandonavam os setores tradicionais da sociedade em periferias onde se mantinham pela persistência de formas de economia de subsistência no âmbito da cidade (Castells, 1973).

¹¹ "A periferia é o destino residencial dos trabalhadores, ainda que haja áreas vagas em locais mais próximos do centro, ou melhor, providos de recurso básicos. E não somente os recém-chegados que devem dirigir aos bairros longínquos. As populações mais pobres que vivem nas áreas de povoamento antigo da cidade são dali expulsas pela valorização dos terrenos." (Camargo et alii: 1975; 35)

¹² Vide: Torres, Haroldo, et alii (2003) e Caldeira (2000)

¹³ Para Lefebvre (1999, p. 10) "A problemática urbana não pode ser entendida, quiçá conhecida, enquanto for considerada subproduto da industrialização."

São Paulo agigantava-se como um caso exemplar da hiper-urbanização na América Latina, onde contrastava a riqueza e a pobreza. Na época a tarefa intelectualmente importante foi realizar uma crítica à razão dualista, como diz o título de obra que se tornou clássica, de rever o modo de pensar a economia que não enfrentava o problema do dual-estruturalismo prevalentes nas análises da modernização. Por esse ponto de vista crítico todo o “processo de crescimento das cidades brasileiras... não pode ser entendido senão dentro do marco teórico onde as necessidades da acumulação impõem um crescimento de serviços horizontalizado, cuja forma aparente é o caos das cidades.” (Oliveira: 1972; 31)

Esse marco teórico foi a chave para se entender o crescimento das cidades brasileiras, a partir da qual a industrialização submetia a realidade urbana e se beneficiava com a criação das periferias. Paradoxalmente, o visão dual na modernização da cidade se manteve ou até se viu reforçado nas interpretações da urbanização onde a crítica ao dualismo da economia mostrava que o crescimento periférico, a persistência do tradicional na cidade favorecia a industrialização moderna. Esse crescimento foi entendido como um padrão e configurou-se no uso das noções de centro e de periferia um modelo urbano e da urbanização que se manteve como interpretação hegemônica até recentemente na América Latina.

Toda a questão do conhecimento da realidade urbana esta na capacidade investigativa e metodológica que tem o instrumental teórico de ao observar a cidade, apreender o real concreto passando pela abstração. A construção do fenômeno urbano girava e gira em torno da compreensão da totalidade do processo urbano e industrial de construção da cidade onde se dá a imbricação de diferentes formas de produção do espaço. Algumas dessas formas de produção são chamadas “primitivas” ou “tradicionais” outras “industriais” ou “modernas” em que a construção da cidade cindia-se em centro moderno, rico e vertical e periferia pobre e desprovida criada uma urbanização sem urbanismo. Todavia, o que era essencial naquela época e nesta, continua sendo perceber que a “imbricação entre formas ‘velhas’ e ‘novas’ ajuda a compreender o processo de formação da cidade, concretamente” (OLIVEIRA: 1979; 15).

Malgrado as diferenças históricas entre as metrópoles latino-americanas no que diz respeito á urbanização sempre se considerou seus vínculos com industrialização, que em cada país apresenta distinções de grau e tipo de desenvolvimento industrial, mas a solução habitacional não foi tão variada. Pode-se dizer que a diversidade é mais nominal – *barriadas, callampas, cortiços, favelas, mocambos, palafitas, ranchos, vecindades* – em que diferentes palavras servem para nomear realidades muito semelhantes marcadas pela precariedade nas condições habitacionais, irregularidade na construção e ilegalidade na posse.

Em São Paulo a inserção dessa população na cidade é, particularmente, conhecida em suas ambigüidades e contradições. Por quase todo o século, mas, sobretudo em seus meados houve dispersão de moradia de trabalhadores para as áreas periféricas, fazendo crescer a metrópole, sobretudo na sua franja onde as terras eram baratas e ainda não urbanizadas. Esta forma periférica de crescimento urbano caracteriza-se por ser uma urbanização sem urbanismo, embora parcial serviu de base para explicar as características da urbanização de São Paulo. Como padrão de crescimento se caracteriza pelas casas “autoconstruídas” nas periferias distantes, mostrando como essencial a enorme periferização da cidade, uma questão geométrica e de tamanho.

Vale lembrar que essas rápidas pinceladas buscam descrever a realidade urbana na América Latina, como uma urbanização que na sua essência é geradora das periferias. A partir dela busca-se discutir uma nova característica dessa urbanização, mostrar que esse padrão é parcial, não compreende a cidade como um todo e o modelo centro-periferia a que deu origem tornou-se insuficiente para compreender os problemas postos pela atual expansão metropolitana.

A expansão metropolitana na América Latina, se dava pelos extremos da cidade como a periferização que ocorreu em São Paulo era uma “ocupação pobre, extensiva, horizontalizada que ganhou apelidos ‘inchamento’, ‘cinturão de pobreza’, espaço marginal” (MARICATO: 1979; 83) Hoje a expansão metropolitana não se dá mais como dessa forma, trata-se de um novo momento em que aquela “ocupação pobre” da cidade, tal como os “trabalhadores pobres” parecem ter perdido função para o capitalismo contemporâneo por isso sem lugar na cidade parecem adentrar o seu coração, instalam-se em cortiços no centro da metrópole.

Quanto a essa mudança basta lembrar que já há mais de duas décadas, em São Paulo se começou a desconcentrar a indústria e a aglomeração metropolitana começou a funcionar na acumulação do capital globalizado apresentando maior subordinação às finanças internacionais. Trata-se agora, portanto, de um momento que diz respeito a uma reestruturação global do capital em que as grandes empresas corporativas, motor da economia globalizada, emulam a reestruturação imobiliária demandando artefatos arquitetônicos e urbanos para as suas atividades: novos centros de administração, de negócios e comercialização, flats, etc.

A reestruturação imobiliária modificou os processos espoliativos e vem apoiando-se em novos instrumentos das políticas urbanas, como as operações urbanas e imobiliárias e começa a priorizar em megaprojetos urbanos e imobiliários, que movimentam maior volume de capital. Destaque-se entre os produtos imobiliários – flats, edge-city, condomínios fechados etc. – os destinados para as classes médias e altas como uma nova

forma de privatização da cidade e destruição da vida urbana. Mas, que continuam a função da cidade para o capital, em que o espaço urbano se reestrutura muda suas formas arquitetônicas e, também, as formas de produção e de apropriação imobiliária, para funcionar melhor, permitir maiores excedentes. Tudo materializado e visível numa paisagem de fortes contrastes, em que manutenção da sedução do espaço não pode obscurecer a sedução do imobiliário, uma sobrevida invisível do lucro decrescente, mas novidade essencial da reestruturação.

4. Conclusão

Inegável a oposição entre centro e periferia continua visível na configuração das grandes cidades latino-americanas, como ainda se poderia verificar em São Paulo. Porém, mais como uma “vitrine caleidóscopia” essa aparência de fragmentos turva a vista do observador que perde fato essencial do fenômeno urbano nas metrópoles latino-americanas. Hoje, o significado da oposição centro-periferia se perdeu, a realidade urbana tomou outra complexidade e a idéia de um modelo com base nestas noções não explica mais o crescimento da cidade, nem a dinâmica de sua inserção no capitalismo global.

Na cidade latino-americana contemporânea, os atuais processos globais - a reestruturação produtiva, a internacionalização e a financeirização - estão associados à produção de artefatos arquitetônicos e urbanos novos – grandes empreendimentos imobiliários como centros empresariais, escritórios, hotéis, flats, shoppings centers, etc.- como emergência de espaços metropolitanos onde uma distribuição diferente dos grupos e das atividades sociais configura uma nova metrópole. A forma assumida pela cidade de São Paulo, evidentemente há muito não se limita ao seu município, tão estendido tornou-se o território de sua expansão metropolitana, seja pelo alcance das atividades de gerenciamento, produção e comércio, seja pela localização distante da habitação hoje não só do trabalhador, mas devido aos novos produtos imobiliários – edge-cities, condomínios horizontais, chácaras residenciais etc. – para grupos de rendas medias e altas. Tanto que, hoje, a metrópole abrange vários municípios que estão fortemente impactados por essa homogeneidade que a reestruturação imobiliária impõe em fragmentos na paisagem. Esta reestruturação emula a expansão metropolitana reforçando na aparência dispersa da desconcentração industrial a visão fragmentada e desigual do espaço metropolitano, que aparece impor-se como um “caos urbano” o que na verdade é uma hierarquia local resultado de interações da ordem próxima com a ordem mais distante. Neste contexto, a hierarquização do espaço metropolitano tende a ser, cada vez mais, a de inúmeras urbanizações confinadas e megaprojetos isolados, mas centralizados por forças que passam pela sede da metrópole que lhe empresta o nome: Buenos Aires, Santiago, São Paulo...

No caso, a configuração do espaço metropolitano paulista parece ser o modelo exemplar de apropriação e produção do espaço metropolitano pelas grandes empresas que transacionam globalmente no capitalismo contemporâneo. Tanto que em São Paulo, tal como na transformação das demais metrópoles latino-americanas, as mudanças sócio-espaciais podem ser pontuais, mas são radicais e se dão principalmente em funções que servem ao capital globalizado. Cabe ao observador pôr em relevo esse caráter pontual é, também, formalmente radical para mostrar que no essencial os artefatos arquitetônicos e urbanos dizem respeito às necessidades do capital e não as do trabalho, ou se quiser numa

perspectiva sustentável, impede a mobilidade e destrói as condições do habitat proporcionadas pelo ar e pela água. Sendo mais especificamente urbano poder-se-ia dizer que a desconcentração industrial e da metrópole de São Paulo só vem reforçar e aprofundar as condições sócio-espaciais de dilapidação do trabalho ao intensificar a exploração e diversificar a espoliação ao multiplicar as formas de valorização imobiliária na reprodução capitalista.

Talvez, encontrando maior profundidade se possa dizer que a reestruturação imobiliária aponta para esta mudança sócio-espacial como se fosse uma totalidade nova. E, por isso dê conta do “velho” e também do “novo” ao mostrar que há necessidade de uma produção teórica entorno da apropriação e produção do espaço metropolitano, da legislação e regulação da propriedade da terra e da valorização imobiliária que favoreça o conhecimento das formas de produção espaço e que permita compreendê-las em seus contrastes e desigualdades, não como fragmentos estáticos de numa paisagem metropolitana, em que os mistérios do capital na sedução do imobiliário parecem revelar os artifícios da sedução do espaço, como uma sobrevida do capitalismo. Na economia capitalista estas estratégias de sobrevivência pertencem a um colonialismo global que não precisa ser mantido, não porque esta ordem distante poderia ameaçar a existência dos marcos simbólicos e da identidade urbana das cidades na América Latina. Aliás, estes marcos podem até ser conservados - vide as políticas de desenvolvimento do turismo, de conservação e de recuperação das áreas centrais -, mas estas estratégias precisam se modificadas por que com elas não se universaliza o acesso da população a essa identidade e tende a destruir os vínculos dos moradores com a coletividade urbana. Os exemplos podem ser escolhidos, vide os condomínios fechados onde se privatiza condições urbanas ou as invasões de prédios públicos na área central.

REFERÊNCIAS

- BORJA, Jordi & CASTELLS, Manuel. LOCAL Y GLOBAL. La gestión de las ciudades en la era de la información. Madrid: Taurus, 1997.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. CIDADE DE MUROS. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.
- CAMARGO, C et alli. SÃO PAULO, 1975. Crescimento e Pobreza. São Paulo: Ed. Loyola, 1976.
- CASTELLS, Manuel. A QUESTÃO URBANA. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.
- _____. IMPERIALISMO Y URBANIZACION EN AMERICA LATINA. Barcelona: Gustavo Gili, 1973
- CHESNAIS, François et alli. UMA NOVA FASE DO CAPITALISMO? São Paulo: Xamã, 2003.
- KOWARICK, Lúcio. ESCRITOS URBANOS. São Paulo: Editora 34, 2000
- LEFEBVRE, Henri. A CIDADE DO CAPITAL. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.
- MARICATO, E. A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CASA (e da Cidade). São Paulo: Alfa-Omega, 1979
- MASSEY, Doreen. SPATIAL DIVISIONS OF LABOUR. London: Macmillan, 1985

MATTOS, Carlos A de. “Globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo.” in Revista EURE, Santiago do Chile: Vol. XXV, n° 76, diciembre 1999, pp. 29-56.

OLIVEIRA, Francisco. “A crítica da economia brasileira: crítica à razão dualista”. In ESTUDOS CEBRAP. São Paulo: n. 2, 1972.

_____. “Prefácio” In MARICATO, E. A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CASA (e da Cidade). São Paulo: Alfa-Omega, 1979. 13-19.

_____. CRÍTICA À RAZÃO DUALISTA O ORNITORRINCO. São Paulo: Boitempo, 2003.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. “A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual.” In SEMINÁRIO INTERNACIONAL SÃO PAULO: 450 ANOS. As “Geografias” da Metrópole. Dep. de Geografia. FFLCH/USP, setembro, 2004. 11p.

_____. “Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação”. In ANAIS DO IV SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES. São Paulo: LARES– Latin American Real State Society, 2004a. 1 CD-ROM.

_____. “Reestruturação e Expansão Metropolitana: a reestruturação imobiliária e a emergência de um novo modelo de metrópole na América Latina.” In ANAIS DO VIII SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA REDE IBERO AMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZAÇÃO E TERRITÓRIO. Rio de Janeiro: IPPUR, 2004b. 1 CD-ROM

_____. “Exclusão Espacial e Exclusão Social: Metamorfose urbana dos processos de exclusão: O caso da periferia em São Paulo.” In ANAIS DO 51 ICA CONGRESO INTERNACIONAL DE AMERICANISTAS. Santiago do Chile: PUC, 2003. mimeo.

_____. “O local e o global: a dinâmica sócio-espacial de São Paulo vista através de sua arquitetura”. In DEMBICZ, A. (org.) EL ESPACIO EN LA CULTURA LATINOAMERICANA. Varsovia: Ceisal/Cesla, 2000, p. 337 – 342.

_____. “Metrópole e exclusão: a dinâmica dos processos sócio-espaciais em São Paulo.” in ANAIS DO 7 ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR. Recife: UFPE, 1997.

SEMPLA. SÃO PAULO, CRISE E MUDANÇA. São Paulo: Brasiliense, 1989.

TORRES, Haroldo et alli. "Pobreza e espaço: padrões de segregação em São Paulo." In ESTUDOS AVANÇADOS. São Paulo: IEA/USP, Vol. 17, N. 47, Jan./Abr., 2003 p. 97-128.