Ana Paula Garcia Spolon

HOTELARIA, CIDADE E CAPITAL

O edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos

Tese apresentada à área de concentração *História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo*, do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da *Universidade de São Paulo* (FAU-USP), como requisito parcial para obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo, sob orientação do Prof. Dr. Paulo César Xavier Pereira.

São Paulo

2011

Nome: SPOLON, Ana Paula Garcia

Título: **Hotelaria, cidade e capital: o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos**

Tese apresentada à área de concentração *História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo*, do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da *Universidade de São Paulo* (FAU-USP), como requisito parcial para obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo, sob orientação do Prof. Dr. Paulo César Xavier Pereira.

Aprovado em: _____

BANCA EXAMINADORA

Membro: _____ Universidade: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Membro: _____ Universidade: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Membro: _____ Universidade: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Membro: _____ Universidade: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Membro: _____ Universidade: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Para **Jorge, Ana Beatriz e Verônica**, que estão em casa,
todos os dias, esperando pacientemente eu voltar das minhas
tantas (e quantas...) viagens.

Para os **meus pais**, que apoiaram incondicionalmente e
sempre o meu caminhar, embora muitas vezes pudessem
sentir-se inseguros em relação a onde eu iria chegar.

AGRADECIMENTOS

Um dia alcançamos nossa *meta* – e referimo-nos com orgulho às longas viagens que para isso empreendemos. Na verdade, não percebemos que viajamos. Mas fomos tão longe por acreditar que em todo lugar nos encontrávamos *em casa*.

(“Sempre em casa”, Friedrich Wilhelm Nietzsche, 1882)

Esta tese foi minha grande “viagem” e devo dizer que, a despeito das dificuldades, eu me diverti muito ao fazê-la. Orientei-me por um roteiro que meu “agente de viagens” ajustou e reajustou, em inúmeras ocasiões. Ocorre que, como acontece com quase todo viajante, não segui o roteiro à risca e, nas vezes em que não o fiz, cheguei mesmo a me perder.

Meu orientador, na maior parte o tempo, foi bem mais que um consultor à distância (Por minha culpa! Ele mesmo nem imaginava que eu ficaria tão longe, não por vontade, mas por conta das muitas surpresas – às vezes agradáveis, outras não – que a vida insiste em nos preparar...). Foi amigo diligente que riu das minhas trapalhadas, chamou-me algumas vezes à razão e recomendou-me alternativas de caminho, indicando outros lugares a visitar (e eu, muitas vezes, demorei a entender os seus sinais, por mais claros que fossem).

Ao fim e ao cabo, adorei fazer a viagem, que classifico como uma grande experiência. Sofri horrores, aprendi um bom tanto, roubei tempo que deveria ser dedicado aos meus familiares para ficar sozinha debruçada sobre um monte de papéis, descuidei-me dos meus amigos (de vida, de trabalho e de alma), perdi muitas horas de sono e, nos dias claros, também horas de sol. Investi absurdamente em livros (e li, li, li...), participei de eventos científicos, no Brasil e no exterior, nos quais conheci pessoas que pensam nos mesmos problemas de pesquisa que eu e também em outros, que são diferentes e que são igualmente interessantes, com as quais travei diálogos instigantes, que muito me fizeram pensar.

Agora acabou. Ou, por ora, acabou. Cheguei onde me dispus a chegar e os resultados deste trabalho de pesquisa estão à disposição, de mim mesma e de todos. Se poderia ou não continuar e ir além, bem, é como disse Eco (2002, p. 169), a tese pode ser como um jogo e, neste caso, o negócio é “encontrar a solução em um número finito de lances”.

Nesse caminhar, contei com o apoio de algumas pessoas e instituições. Às instituições, agradeço primeiramente à *Universidade de São Paulo* (USP), em especial ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU), à Pró-Reitoria de Pós-Graduação (PRPG) e à Comissão de Cooperação Internacional (CCIInt), que me acolheram e apoiaram, inclusive viabilizando financeiramente a minha participação em vários eventos, nacionais e internacionais, no decorrer do programa de doutorado.

Agradeço também à *Universidade Federal Fluminense* (UFF), representada pela Pró-Reitoria de Pós-Graduação, Pesquisa e Inovação (PROPI), que apoiou meu desenvolvimento acadêmico, através do programa de incentivo à qualificação, desde o momento imediato de minha chegada à universidade, em junho de 2008. Meu agradecimento especial à Carminha e à Marineusa, por atenderem sempre com um sorriso as minhas solicitações.

Sincera e declaradamente, estendo o meu agradecimento aos meus colegas do Departamento de Turismo da *Faculdade de Administração, Ciências Contábeis e Turismo* da UFF, que foram extremamente compreensivos em relação às minhas ausências nas rotinas do departamento e do curso, nesse tempo em que venho me dividindo entre São Paulo e Niterói, tentando dar conta do doutorado e de compromissos profissionais e pessoais. Em especial, agradeço ao Lidizia, Eduardo, Osiris, Marcello, Manoela e Rodrigo, que muitas vezes trabalharam por mim, respondendo por demandas das quais eu é que deveria cuidar.

Agradeço ainda à *Fundação Carolina*, pela concessão da bolsa de estudos junto à *Universidad Complutense de Madrid*, onde estive entre janeiro e fevereiro de 2011.

Quanto às pessoas, começo por agradecer de maneira bastante especial ao meu orientador, (Prof. Dr.) Paulo César (Xavier Pereira), comigo desde o mestrado – suas pontuações, sempre pautadas pela ética e pela seriedade, foram mais uma vez indispensáveis. De novo o seu apoio, incentivo, paciência, atenção, rigor e confiança foram motores que me levaram adiante, mesmo nos momentos em que eu achei que não sairia do lugar. Eu sempre quis poder contar, de verdade, com um orientador participativo, comprometido e solidário. Você foi tudo isso por duas vezes.

A outras pessoas vinculadas direta ou indiretamente a esta tese, repito (ou estendo) agradecimentos já feitos no mestrado, concluído em 2006 nesta mesma instituição...

... aos meus alunos, que continuam me desafiando;

... às equipes da biblioteca e da secretaria da FAU-USP, com destaque para Ivani, Cristina, Isa, Diná, Maria José e Estelita, sempre atenciosas;

... à Profa. Dra. Elizabeth Kyoko Wada e ao Prof. Dr. Carlos Augusto Mattei Faggin, pela disposição em colaborar e pelas intervenções feitas neste trabalho, quando do exame de qualificação, do qual gentilmente participaram;

... à Profa. Dra. Sandra Lencioni (FFLCH/USP), pela oportunidade de participação no projeto de pesquisa sobre as transformações territoriais nas grandes áreas metropolitanas da América Latina, vinculado ao CNPq (Edital PROSUL), pelo exemplo de serenidade e correção nas atitudes profissionais e pelas palavras de incentivo;

... aos colegas do grupo de estudos do Institut de Recherches et d'Etudes Supérieures du Tourisme (IREST), vinculado à *Université de Paris 1 – Panthéon-Sorbonne*, em especial à Profa. Dra. Maria Gravari-Barbas, por sua enorme disposição em ajudar. Agradeço pela oportunidade de discussão do tema de minha tese durante viagem de estudos realizada em agosto de 2009 e também durante o colóquio “Paris, tourisme et métropolisation”, realizado em junho de 2010, bem como pelas outras oportunidades que saí surgiram;

... aos professores Dr. Miguel Angel Troitiño Vinuesa e Dr. José Carpio Martin, da *Universidad Complutense de Madrid*, que me acolheram e ajudaram nas pesquisas junto ao Departamento de Geografia Humana, em intercâmbio apoiado pela *Fundação Carolina*;

... ao Prof. Dr. Horácio Capel, que me recebeu no Departamento de Geografia Humana da *Universidad de Barcelona*, por seus conselhos e pertinentes observações relacionadas ao meu trabalho. Agradeço ainda pelas histórias, sorrisos e lições de vida e, acima de tudo, pela calorosa hospitalidade no rigoroso frio catalão;

... ao Prof. Dr. Rémy Knafo (Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne), pelas discussões sobre as ideias contidas em seu livro *Les mondes urbaines du tourisme*, que ele graciosamente fez chegar até mim;

... ao Prof. Dr. Conrad Lashley (*Nottingham Trent University*), pela doação dos seus livros e pela generosidade em compartilhar conhecimentos e opiniões sobre meu trabalho, durante o breve e agradabilíssimo (embora chuvoso!) período em Londres. Obrigada também pela longa conversa mantida por *e-mail* e pelo interesse nas discussões por mim propostas, muitas vezes simples demais, mas absolutamente necessárias;

... aos professores Dr. Paul Lynch (*University of Strathclyde*) e Dr. David Bell (*University of Leeds*), pelo interesse e respeito pelo meu trabalho e pelo convite para compartilhá-lo durante a conferência anual da *Royal Geographical Society*, realizada em Manchester em 2009, ocasião na qual várias conversas importantes puderam ser conduzidas;

... ao Prof. Dr. Donald McNeill, da *University of Western Sidney*, pelas discussões acerca da relação entre hotéis e cidades, que ele conduz desde o ponto de vista da geografia urbana, lá do outro lado do mundo. É bom saber que há interesses de pesquisa convergentes, mesmo vindos de pessoas que estão muito distantes de nós, mas que se fazem colaborativas ainda assim, com paciência, disposição e seriedade e

... aos colegas de formação e de profissão - Abel Castro Junior, Guilherme Henrique Cesari, Diogo Canteras e Ricardo Mader Rodrigues – agradeço a resposta às consultas, bem como as informações e entrevistas concedidas.

A um amigo querido devo um agradecimento profundo, pela ajuda nos momentos felizes e também nos difíceis e pela disposição para conversar sobre matérias que nem sempre lhe interessavam e outras vezes interessavam um pouco mais. Sou-lhe grata pelos livros, pelos questionamentos, pelas palavras de encorajamento e pelas intervenções pontuais e inteligentes. Acima de tudo, obrigada pelas longas conversas, sempre acompanhadas de uma pitada de bom humor e, na franca maioria das vezes, por excelente comida e bebida – Thiago Allis.

Agradeço também às pessoas que muitas vezes acolheram (e acolhem) minhas filhas como se fossem suas, em prol da tão desejada tranquilidade para escrever – minha auxiliar em casa, meu sogro, minha mãe, meu pai e Rita e Marcelo, amigos de alma, para a vida inteira. Ao Marcelo estendo o agradecimento pelos plantões, pelas revisões e pelo árduo trabalho de conferir detalhes que me passaram despercebidos.

Agradeço também às pessoas que me receberam nesses anos todos, nas minhas andanças... Ao Roberto pelas inesquecíveis estadas em Paris, à Eli e ao Valente pela acolhida e companhia em Manresa e Barcelona, à Alla e ao Venta pela hospitalidade em Londres, à Maria José e Natália pelo carinho durante o tempo em Madrid e à querida Maísa, por acompanhar todos os meus passos em Dublin, na chuva, no frio e na hora do desespero.

Ao Jorge, meu marido e melhor amigo, agradeço pelo amor incondicional, pela paciência e apoio e por cuidar, com atenção e amor, das nossas meninas. Obrigada por estar presente todas as vezes em que eu não entreguei a elas o meu amor e o meu cuidado.

Por fim, às minhas queridas “pequenas mocinhas”, Ana Beatriz (que um dia, ao pé da mesa, perguntou por que eu não lia um livro de cada vez, inteiro, ao invés de vários ao mesmo tempo) e Verônica (que acha que eu devia estudar menos e montar mais quebra-cabeças), por esperarem (nem sempre pacientemente) este tempo passar. A elas é que eu preciso dizer que o momento tão esperado chegou. - Agora, meninas, nós vamos brincar!

O capital não tem pátria, vai onde encontra boas colocações.

(Karl Marx, *O Capital*, 1894)

RESUMO

SPOLON, A. P. G. **Hotelaria, cidade e capital: o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.** 245 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), São Paulo, 2011.

Esta tese dedica-se à investigação e compreensão de um dos elementos considerados essenciais para o entendimento dos significados do ambiente urbano contemporâneo, os edifícios. Interpreto-os não a partir de uma visão reducionista, mas desde um ponto de vista amplo e totalizante: como produtos imobiliários e como artefatos arquitetônicos, dotados de valor material, social e simbólico. Parto do princípio de que, como artefatos, colaboram para ressignificação dos espaços urbanos por meio da configuração dos espaços internos e da edificação, bem como por sua relação com o entorno, a partir da dialética entre a estrutura material edificada e a sociedade. Como produtos imobiliários, inserem-se de uma maneira inovadora no circuito de valorização do capital, firmando-se como mercadorias e orientando a própria sobrevivência e expansão do capitalismo. A dinâmica socioespacial e as características do capitalismo contemporâneo levam a um movimento de reestruturação imobiliária, processo complexo e amplo, que se dá em dois níveis: a reestruturação espacial (novas formas e funções do imóvel e a revisão de seu papel estruturante junto à sociedade e ao espaço) e a reestruturação produtiva (novas maneiras de construir e administrar o produto imobiliário). A pesquisa foi conduzida a partir da interpretação da produção imobiliária voltada para o mercado e direcionada para fins específicos e usos determinados, neste caso, a estrutura material de hospedagem – ou simplesmente hotelaria – instalada em importantes destinos do circuito mundial de viagens. A tese teve como objetivo maior orientar a apreensão do sentido e dos significados do ambiente construído e de sua adequação aos processos de valorização do capital e de reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.

Palavras-chave: Hotelaria, mercado imobiliário, cidades, espaço urbano.

ABSTRACT

SPOLON, A. P. G. **Hotelaria, cidade e capital: o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.** 245 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), São Paulo, 2011.

This thesis devotes itself to inquiring and grasping of one of the elements considered essential to the understanding of contemporary urban environment meanings, the buildings. I interpret them not from a reductionist view, but from a wide and totalizing point of view: as real state products and architectural artifacts, endowed of material, social and symbolic value. I argue that, as artifacts, they collaborate with resignification of urban spaces by means of internal spaces and building configuration, as well as their relation with surroundings, from a dialectics between built material structure and society. As real state products, they insert and brace themselves in an innovative way into the circuit of capital valuing as commodities, allowing the survival and the expansion of capitalism. The social-spatial dynamics and the characteristics of contemporary capitalism lead to a movement of real state restructuring, a wide and complex process, which takes place in two levels: spatial restructuring (new real state forms and functions and the review of its structuring role in society and in space) and productive restructuring (new ways of building and managing real state product). The research has been conducted from the interpretation of real state production focused on market and directed to specific purposes and determined uses, in this case, the material structure of hospitality – or simply hotels – installed in important destinations of the world travelling circuit. The thesis aims at orienting the apprehension of sense and meanings of the environment built and its adequacy to processes of capital valuing and contemporary urban spaces restructuring.

Key-words: Hotels, real estate, cities, urban space.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1 – Número de meios de hospedagem visitados, por cidade.....	34
Ilustração 2 - Os tempos e espaços sociais da hospitalidade.....	50
Ilustração 3 – Margens do Tâmesa, em Londres, Inglaterra	60
Ilustração 4 – Margem urbanizada do Tâmesa.....	61
Ilustração 5 – Concentrações urbanas mundiais em 2008.....	63
Ilustração 6 – Aglomerações urbanas em 2025.....	64
Ilustração 7 – O movimento das maiores cidades do mundo.....	65
Ilustração 8 - Distrito de Pudong, em Xangai (China)	66
Ilustração 9 - Lagos (Nigéria)	66
Ilustração 10 – Mumbai (Índia).....	66
Ilustração 11 – Construções na zona sul de São Paulo (Brasil)	84
Ilustração 12 –Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona (Espanha).....	86
Ilustração 13 - Hotel Marqués de Riscal (PD), em Elciego (Espanha).....	87
Ilustração 14 – Museu Guggenheim, em Bilbao (Espanha)	87
Ilustração 15 – The Experience Music Hall, em Seattle (Estados Unidos).....	87
Ilustração 16 – The Walt Disney Concert Hall, em Los Angeles (Estados Unidos).....	87
Ilustração 17 – Pátio interno do British Museum, em Londres (Inglaterra)	88
Ilustração 18 – Cobertura do átrio do British Museum, em Londres (Inglaterra)	88
Ilustração 19 – Hotel Puerta America (PD), em Madrid (Espanha).....	90
Ilustração 20 – Área de recepção do Kube Hotel (PD), em Paris (França).....	91
Ilustração 21 – Arcadas do Hotel Ritz (PD), em Londres (Inglaterra).....	91
Ilustração 22 - Antigas Termas de Cluny, em Paris (França)	137
Ilustração 23 – Antiga adega do Restaurante Botin, em Madrid (Espanha).....	138
Ilustração 24 – Objetos na bancada de toalete do Tryp (PD), em Madrid (Espanha).....	148
Ilustração 25 – Disposição de mobiliário na Instalación Juvenil (PD), em Granada (Espanha).....	148
Ilustração 26 – Quarto de hotel “arrumado” pelo hóspede, em Paris (França), em 1981	148
Ilustração 27 – Itens de restaurantes e hotel, comprados como lembrança	149
Ilustração 28 - Hilton Las Vegas (PI), aberto em 1969 em Las Vegas (Estados Unidos)	150
Ilustração 29 - Edificações e UH do Hotel Aire de Bardenas, em Tedesco (Espanha).....	152
Ilustração 30 - Coronita Save the Beach Hotel (PD), em Madrid (Espanha).....	152
Ilustração 31 - The Savoy (PD), construído em 1889 em Londres (Inglaterra)	157
Ilustração 32 – Ritz (PD), construído em 1898 em Paris (França).....	157
Ilustração 33 – The Waldorf-Astoria (PI), aberto em Nova York (Estados Unidos) em 1893.....	160

Ilustração 34 – Hotel Plaza Athénée (PD), inaugurado em Paris (França) em 1911.....	160
Ilustração 35 – Grande Hotel (PI), aberto em 1878 em São Paulo (Brasil).....	162
Ilustração 36 - Copacabana Palace (PD), aberto em 1923 no Rio de Janeiro (Brasil).....	162
Ilustração 37 – Hotel Palm, em São Paulo (Brasil)	163
Ilustração 38 - Planta da UH do Sonesta Bayfront Hotel (PI) em Miami (Estados Unidos)	164
Ilustração 39 - Hilton São Paulo Hotel (PD), em São Paulo (Brasil).....	165
Ilustração 40 – Hotel Intercontinental Rio (PD), no Rio de Janeiro (Brasil)	166
Ilustração 41 – Hotel Intercontinental São Paulo (PD), em São Paulo (Brasil).....	166
Ilustração 42 - Lobby do Maksoud Plaza Hotel (PD), em São Paulo (Brasil).....	167
Ilustração 43 - UH do Ibis Charles Street Hotel (PD), em Manchester (Inglaterra).....	169
Ilustração 44 – UH do Ibis São Paulo Interlagos (PD), em São Paulo (Brasil).....	169
Ilustração 45 – UH do Sofitel Stephansdom (PI), em Viena (Áustria).....	169
Ilustração 46 – UH do Hotel Tryp Barajas (PD), em Madrid (Espanha).....	169
Ilustração 47 – Fontainebleau Miami Beach Hotel (PI), em Miami (Estados Unidos).....	170
Ilustração 48 – Hotel São Paulo Hilton (PD), em São Paulo (Brasil).....	170
Ilustração 49 - Cadeira “Sushi”, dos irmãos Campana.....	171
Ilustração 50 - Cadeiras (A, B e C) de Philippe Starck	171
Ilustração 51 - UH do Seven Hotel (PD), em Paris (França).....	172
Ilustração 52 - UH do Básico Hotel (PI), em Quintana Roo (México).....	172
Ilustração 53 - UH do Hotel Unique (PD), em São Paulo (Brasil)	172
Ilustração 54 - UH do Apostrophe Hotel (PD), em Paris (França)	172
Ilustração 55 –Marques de Riscal (PD), de Frank Gehry, em Elciego (Espanha).....	173
Ilustração 56 – Hotel Unique (PD), de Ruy Ohtake, em São Paulo (Brasil)	173
Ilustração 57 - Axis Viana Hotel (PI), em Viana do Castelo (Portugal).....	174
Ilustração 58 – 25 Hours Hotel by Levi´s (PI), em Frankfurt (Alemanha).....	174
Ilustração 59 – Fachada do Hilton (PI), em Sydney (Austrália).....	175
Ilustração 60 – Área de integração do Hilton (PI), em Sydney (Austrália)	175
Ilustração 61 - Sofitel Stephansdom (PI), de Jean Nouvel, aberto em 2010 em Viena (Áustria).....	175
Ilustração 62 - Capa da Revista TAM nas Nuvens	176
Ilustração 63 - Matéria da revista Highlife, da Britith Airways	176
Ilustração 64 – Hotel Grand Hyatt (PD), em São Paulo (Brasil).....	177
Ilustração 65 – Radisson Blu (PD), em Glasgow (Escócia)	177
Ilustração 66 – Vista aérea do Hotel W (PD), em Barcelona (Espanha).....	178
Ilustração 67 - Lobby do Hotel W (PD), em Barcelona (Espanha)	178
Ilustração 68 - Bar e <i>loft</i> do Hotel W (PD), em Barcelona (Espanha).....	178
Ilustração 69 – UH do Hotel Fasano (PD), em São Paulo (Brasil).....	178
Ilustração 70 – Piscina do Bulgari Hotel (PI), em Milão (Itália).....	179

Ilustração 71 – Fachada do Armani Hotel (PI), em Milão (Itália).....	179
Ilustração 72 – Capsule (PI), instalado em Haia (Holanda), em 2009	180
Ilustração 73 – Sleepbox (PD), instalado em Paris (França), em 2010.....	180
Ilustração 74 – Everland Hotel (PD) instalado em Paris (França), em 2008.....	180
Ilustração 75 – Travelpod (PD), instalação da Travelodge perto de Dublin (Irlanda), em 2010	180
Ilustração 76 – UHs do Nainawasu (PI), em Kioto (Japão).....	181
Ilustração 77 – Esquema de consumo no Nainawasu/9 Hours Hotel (PI), em Kioto (Japão).....	181
Ilustração 78 – Qbic Hip Hotels (PI), em Amsterdã (Holanda).....	181
Ilustração 79 – Estrutura do One Single Room Hotel (PI), em Berlim (Alemanha)	182
Ilustração 80 – The Plaza (PI), em Nova York (Estados Unidos)	193
Ilustração 81 - Edifício compartilhado por vários hotéis, em Madrid (Espanha).....	199
Ilustração 82 –Edifício compartilhado por vários negócios, em Madrid (Espanha)	199
Ilustração 83 – ‘The Liberty Hotel (PD), Boston (Estados Unidos)	200
Ilustração 84 – Reitoria da UFF (PD - antigo hotel e cassino), em Niterói (Brasil).....	201
Ilustração 85 – Antigo hotel São Paulo (PD), agora residencial, em São Paulo (Brasil).....	201
Ilustração 86 – Entrepasto madeireiro em Lagos (Nigéria)	205
Ilustração 87 – Londres, com a cathedral de St. Paul em destaque.....	206
Ilustração 88 – Burj Al Arab, em Dubai (Emirados Árabes Unidos)	213

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABIH.....	Associação Brasileira da Indústria de Hotéis
ABNT.....	Associação Brasileira de Normas Técnicas
BHG.....	Brazil Hospitality Group
BOVESPA.....	Bolsa de Valores do Estado de São Paulo
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CCCB.....	Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona
CRI.....	Certificado de Recebíveis Imobiliários
EACH.....	Escola de Artes, Ciências e Humanidades
ECA	Escola de Comunicação e Artes
EHESS	Centre d'Etudes Transdisciplinaires – Sociologie, Antropologie, Histoire
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
FFeE.....	Fixture, Furniture e Equipment (Utensílios, Mobiliário e Equipamentos)
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FMI.....	Fundo Monetário Internacional
HIA.....	Hotel Investment Advisors
HVS	Hospitality Valuation Systems
OMT.....	Organização Mundial do Turismo
ONU.....	Organização das Nações Unidas
PD	Pesquisa direta
PI	Pesquisa indireta
SFI.....	Sistema Financeiro Imobiliário
UAM	Universidade Anhembi Morumbi
UCS	Universidade de Caxias do Sul
UESC	Universidade Estadual de Santa Cruz
UFF	Universidade Federal Fluminense
UFRN.....	Universidade Federal do Rio Grande do Norte
UH	Unidade Habitacional
UnB.....	Universidade de Brasília
UNESP	Universidade Estadual Paulista
UNIVALI.....	Universidade do Vale do Itajaí
USP	Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

Introdução.....	16
1. Sobre as relações entre a hotelaria e os espaços urbanos	38
2. A formação dos espaços urbanos contemporâneos	59
2.1. A urbanização e a propriedade privada do solo urbano	62
2.2. O ramo imobiliário, produção para fins específicos e o edifício hoteleiro.....	77
3. A dinâmica espacial do capitalismo contemporâneo.....	92
3.1. A reestruturação imobiliária e a mercadoria cidade.....	92
3.2. A circulação do capital no ambiente construído.....	106
3.3. A valorização do capital no ambiente construído: desafios	131
4. A hotelaria e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos	145
4.1. O edifício hoteleiro: a evolução da forma e da função	153
4.2. A inserção do produto imobiliário hoteleiro nos espaços urbanos	183
Conclusão – A valorização do capital nos espaços urbanos e uma dúvida recorrente: há limites para a expansão do capital(ismo)?	204
Referências bibliográficas.....	218
Bibliografia consultada	230
Sites consultados	240
Anexos	244
Anexo 1 – Entrevistas realizadas	244
Anexo 2 – Hotéis visitados	245

Introdução

Esta tese tem origem em questionamentos que se vêm desenhando no decorrer de minha experiência profissional, bem como de minhas preocupações como pesquisadora, desde o mestrado, defendido nesta mesma instituição, em 2006. Desde então, venho procurando respostas para algumas perguntas. Qual é o significado, nas cidades, do conjunto de edifícios total ou parcialmente dedicados à hospedagem e qual a sua relação com o fenômeno urbano? Como a hotelaria participa do movimento contínuo de ressignificação¹ das paisagens urbanas?

Como o capital vinculado à produção do ambiente construído (representado por edifícios novos ou adaptados, de uso único, múltiplo ou compartilhado) colabora para o fortalecimento das economias urbanas? Como se dá o processo de formação do valor material, social e simbólico desses edifícios, vistos como artefatos urbanos e arquitetônicos?

Para mim, são perguntas ainda sem respostas definitivas, porque obscurecidas e tornadas estranhas pelo próprio movimento do capital, em sua vertente contemporânea. Penso que esses questionamentos e persistentes dúvidas, de uma ou de outra forma, expõem preocupações de muitos pesquisadores sobre a relação entre os movimentos do capital e o processo de reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.

A leitura das nuances desta relação, nesta pesquisa, acontece a partir de uma visão mais pessoal, suportada pela interpretação da estrutura material de hospedagem instalada na cidade capitalista contemporânea. A análise não está balizada por um recorte espacial delimitado. Ao contrário, é abrangente e tem a intenção de capturar experiências brasileiras e internacionais.

No Brasil, cuja hotelaria conheço a fundo, o fenômeno de expansão dos espaços urbanos contemporâneos aparece em inúmeras cidades e tem qualidade e significado. O anteparo de experiências mundiais para o entendimento do assunto é, por seu lado, complementar e relevante.

1 Adoto o termo ressignificação para referir-me, de uma maneira mais ampla e genérica, a ações pontuais de melhorias (no sentido de recomposição de valor) dos espaços urbanos contemporâneos, entre os quais os processos de revitalização, renovação, regeneração, refuncionalização, requalificação, remodelação, redesenho, revalorização, etc., cada qual com sua lógica e contexto próprios. A confusão semântica e o uso inapropriado desses diferentes termos levou Amadio (1998) a chamá-los de “movimentos re...”. Para melhor compreender a natureza de cada uma dessas ações, veja (a) AMADIO, Décio. “Alguma coisa acontece... uma investigação sobre o centro de São Paulo”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 1998 e (b) ROBERTS, Peter e SYKES, Hugh (eds.). Urban regeneration: a handbook. London: SAGE Publications, 2000.

A leitura desse contexto mais amplo se dá pelos motivos apresentados por Sassen (1998), com os quais concordo, de que a literatura disponível sobre cidades é (a) vasta, mas comumente centrada em uma cidade e (b) doméstica quanto à sua orientação ou, quando orientada por uma versão internacional, voltada para estudos comparativos.

Também Pereira (1986, p. 207) aborda o assunto, dizendo que “parece que o conhecimento sobre a cidade tem progredido mais pela confrontação de ideias que ressaltam aspectos parciais do urbano do que por estudos da cidade como um todo”.

O autor sugere que a problemática urbana seja estudada a partir da distinção entre o contexto urbano (o local onde o fato social ocorre) e o caráter urbano (a especificidade da manifestação do fato urbano no que se refere a produção, apropriação e consumo do espaço) de um fato social e explica:

A distinção entre contexto e caráter urbano dos movimentos sociais parece contribuir para especificar o que entendemos como contradição urbana, diferenciando-se assim os problemas da cidade daqueles que ocorrem na cidade; os primeiros seriam resultado da dinâmica da produção e consumo do espaço urbano (cidade) manifestos nas formas contraditórias de apropriação do espaço (localização) e do valor produzido (edifício); os últimos problemas seriam manifestações de outras contradições sociais que acontecem nas cidades sem, no entanto, contarem como elemento de sua dinâmica urbana (PEREIRA, 1986, p. 214).

Sassen (1998) sugere perspectivas de estudos mais transnacionais e de maior amplitude conceitual – é o que busco desenvolver.

Trato de um **tema** ainda pouco conhecido e que começou a ser explorado recentemente (situação contraditória, se pensarmos em sua expansão nas últimas décadas, em termos mundiais), o que por si justifica seu aprofundamento: a **hotelaria urbana**. Este tema desdobra-se em duas variáveis – a hotelaria e o urbano, este interpretado pela vertente da produção imobiliária. As especificidades de cada uma das variáveis (bem como o contexto em que são analisadas) serão apresentadas e discutidas no capítulo a seguir.

Ainda que não esteja perfeitamente estabelecido e definido no meio acadêmico, o tema carrega um ineditismo que talvez possa ser apresentado como uma razão forte o bastante para orientar esforços no sentido de elucidá-lo. Mesmo assim, a importância desse estudo tem também outras justificativas, de ordem variada.

Desde o ponto de vista acadêmico, proponho-me a desenvolver um estudo que ajude a comunidade científica que se dedica às áreas urbanas e que se interessa por seu destino a

apreender o sentido da hotelaria no espaço urbano, a partir da abordagem de sua expressão nos espaços do capitalismo contemporâneo, leitura ainda pouco realizada.

Por questões pessoais e profissionais, opto por um olhar ainda mais direcionado sobre a hospitalidade, qual seja, o da interpretação das relações entre a hospitalidade comercial – ou simplesmente hotelaria – e o desenvolvimento imobiliário, aquela vista como uma das expressões materiais relevantes e necessárias à realização do próprio turismo² enquanto fenômeno socioespacial, bem como às viagens, como um todo.

Parto do princípio de que o capital e a hotelaria unem-se de maneira efetiva na (re)estruturação material e social das realidades urbanas, a partir da produção imobiliária, viabilizando relações de troca características da contemporaneidade.

Lash e Urry (2002) afirmam a real e estreita relação entre os viajantes e a estrutura material das áreas urbanas e destacam a existência de três importantes categorias de relações de troca, típicas do capitalismo contemporâneo. Essas categorias são descritas por eles como sendo: (a) “a troca financeira pelo direito temporário de ocupar propriedades móveis [...], (b) a troca financeira pela posse temporária de acomodações e facilidades instaladas nos locais que não os de residência e trabalho permanentes [...] e (c) a troca financeira pela propriedade visual [...]” (LASH e URRY, 2002, p. 270-271).

A segunda categoria engloba a estrutura material de hospedagem instalada nas áreas urbanas. Esta estrutura é relevante, ocupa posição de destaque e está inserida em um conjunto de cidades que compõem um circuito transnacional formado não apenas por núcleos urbanos de maior dimensão, mas também pelos de menor porte.

A despeito da importância global hoje atribuída às grandes cidades e contrariando o argumento de muitos pesquisadores³ de que apenas algumas dessas grandes cidades ocupariam posição de destaque no contexto mundial, os agentes envolvidos na produção e reprodução do fenômeno das viagens mostram que é possível estender esta possibilidade.

2 A discussão conceitual sobre os termos turismo, hospitalidade, hotelaria, hotelaria comercial, indústria hoteleira e hotelaria urbana e sua aplicação nesta tese será apresentada no próximo capítulo.

3 Refiro-me aqui ao conceito de cidade global, termo inicialmente cunhado por Patrick Geddes em 1915 e depois retrabalhado por (a) HALL, Peter. *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*. 3 ed. Oxford: Blackwell Publishing, 2006(1988), (b) FRIEDMANN, John. “The world city hypothesis”. *Development and Change* 17, 1986. p. 69-83 e (c) SASSEN, Saskia. *The global city: New York, London, Tokyo*. 2nd ed. Princeton: Princeton University Press, 2001(1991). Para entender a lógica implícita na ideia de cidades globais e seu contraponto com as sociedades contemporâneas veja: HUBBARD, Phil. *City*. New York: Routledge, 2007.

Mesmo Sassen (1998) defende em obra posterior a *The Global City* (publicada em 1991 e que esmiúça o conceito de cidades globais⁴) que a importância das cidades na economia contemporânea não se detém às cidades de maior porte, podendo estender-se a “várias cidades (que) também preenchem funções equivalentes em escalas geográficas menores, no que se refere a regiões transnacionais e subnacionais” (SASSEN, 1998, p. 17).

A autora diz que a relevância das cidades na economia mundial se dá em função do circuito produtivo a que cada cidade atende e de sua decorrente inserção em uma rede global, que se materializa em níveis regionais, nacionais e transnacionais. E diz: “uma determinada cidade pode estar localizada em dezenas de circuitos globais (informação verbal)”⁵.

Partindo do princípio de que “em cada período histórico, a economia mundial consistiu em uma combinação distinta de áreas geográficas, indústrias e arranjos institucionais” (SASSEN, 1998, p. 15), a autora indica que as mudanças ocorridas neste cenário mundial são dons do esforço contínuo em prol da mobilidade do capital, com o fim de garantir sua máxima valorização.

Para tanto, constituem-se inúmeros circuitos produtivos e uma intrincada rede de mercados, bem como uma complexa demanda por “aqueles tipos de produção necessários para garantir o gerenciamento, o controle e a prestação de serviços dessa nova organização das finanças e da manufaturação” (SASSEN, 1998, p. 15) – os chamados serviços especializados, que formam o conjunto de atividades essenciais para a organização de processos globais.

Por essa acepção, considero que as viagens (inclusive as de turismo) são uma dessas atividades e que constituem uma indústria⁶ que leva ao desenho, na contemporaneidade, de uma dinâmica de mobilidade que se embrenha e se impõe não apenas no circuito das cidades centrais, mas também em circuitos secundários formados por cidades médias e até mesmo em circuitos terciários constituídos por cidades de pequeno porte.

4 SASSEN, Saskia. *The global city: New York, London, Tokyo*. 2nd ed. Princeton: Princeton University Press, 2001(1991).

5 Informação fornecida por Saskia Sassen durante palestra proferida no seminário internacional *Urban Age*, realizado em São Paulo, em 03/12/2008.

6 Faço aqui uma observação ao uso do vocábulo “indústria”, que adoto em diferentes momentos desta tese e contra o qual posicionam-se muitos dos teóricos e pesquisadores das áreas de turismo e de hospitalidade. Pessoalmente, concordo com o preconizado por Chesnais (1996, p. 144), que defende que “o termo indústria remete, ao mesmo tempo, à indústria como base industrial (ou aparato produtivo) e à indústria como sinônimo de um mercado, ou de uma área de concorrência, em relação a um produto homogêneo”. Eu o uso neste sentido, como referindo-se a um mercado ou a uma área de concorrência.

Todo o aparato de serviços destinado a atender às demandas geradas pelo movimento das viagens estará, por consequência, em núcleos urbanos maiores ou menores e sua “cara” será mais local ou mais global, a depender do tipo de circuito do qual participe e do grau de sua inserção nessa rede. Basta que as cidades, independente de sua dimensão, estejam inseridas no fluxo de deslocamentos, em nível global, transnacional, nacional, regional ou local.

Entendo ainda que o fenômeno das viagens tem caráter socioespacial e rebatimentos nas esferas econômica, política e cultural das sociedades contemporâneas. Como fenômeno, considero que as viagens, que pressupõem deslocamentos espaciais, são geradas e geridas pela ação de um grupo extremamente variado de agentes sociais. Estes, operam um sem número de atividades, entre as quais a hospedagem comercial (ou hotelaria), que atende à necessidade de alojamento, mediante pagamento, em meio ao complexo movimento de ir e vir dos viajantes.

Ao aliar o estudo desta variável (hospitalidade comercial/hotelaria) à problemática urbana, o que busco, especificamente, é compreender a relação entre a produção imobiliária hoteleira e o movimento de resignificação dos espaços das cidades.

Em termos mais gerais, busco a apreensão da dinâmica de produção e reprodução social dos espaços urbanos contemporâneos e das novas formas de desenvolvimento imobiliário que fundamentam a reestruturação das cidades e renovam as práticas sociais de valorização do capital, nos termos destacados por Silveira, Pereira e Ueda (2006).

O **problema de pesquisa** que se coloca nesta tese, portanto, expõe a necessidade de cuidadosamente interpretar, desde o ponto de vista físico (ou material), a estrutura de hospedagem (a que também chamo de *hotelaria* e de *indústria hoteleira*) instalada nos espaços urbanos, procurando compreender não apenas a medida do valor potencial dos edifícios hoteleiros⁷ como construção, mas também sua influência sobre as realidades urbanas, nos diferentes momentos de valorização do capital.

⁷ A atividade hoteleira acontece em um sem número de edificações, de tipologias extremamente variadas. Nesta tese, priorizo a análise de construções de maior porte, verticais, instaladas em áreas urbanas e cuja ocupação e função seja preferencialmente a hospedagem de pessoas mediante pagamento. Entretanto, no contexto da tese, em alguns momentos refiro-me a edifícios com configuração variada, tais como os complexos de múltiplo uso (entre os quais a hotelaria), residências adaptadas para funcionar como hotel e até espaços que não podem ser considerados exatamente edifícios, mas que recebem a atividade hoteleira. Nesses casos, procuro sempre detalhá-los e referir-me a eles com maior rigor. Da mesma forma, falo de edifícios hoteleiros existentes (embora, em alguns momentos justificáveis, faça referência a edifícios que já não existem mais), independente do momento em que foram construídos, o que implica em analisar construções de diferentes épocas e não só as contemporâneas. Esta decisão se justifica pelo fato de todos, sem exceção, fazerem parte do ambiente construído das cidades visitadas e integrarem-se à sua dinâmica social e espacial, como elemento estruturante.

Este contexto (a realidade urbana), que Lefebvre (2006) considera um sistema aberto de objetos e significações, começa a desenhar-se, segundo o autor, a partir da década de 1960. Isso se dá em função dos movimentos de expansão mundial do capital, quando tem início o que Soja (1993, p. 09) classifica como um movimento ininterrupto de interpretações do local e do global, em ambas as direções, o que confere um novo sentido aos aglomerados urbanos e os coloca em posição de destaque na nova “economia política da reestruturação urbana”.

Está em *Espaço e política*, obra escrita por Lefebvre em 1972, a origem do argumento de Soja (1993), quando aquele propõe a continuidade das análises empreendidas por Marx acerca do capitalismo e sugere o desenvolvimento de “uma análise teórica do capitalismo moderno. Análise baseada no estudo dos países desenvolvidos e centrada nos problemas do espaço” (LEFEBVRE, 2008, p. 147).

Lefebvre (2008, p. 159) estende a proposta de Marx, trazendo-a para o contexto contemporâneo (das realidades urbanas) e sugerindo uma análise baseada na “economia política do espaço”, desde uma leitura continuada e dialética dos próprios estudos anteriormente realizados por Marx.

O autor defende que, a despeito das várias declarações históricas de que o capitalismo chegaria ao seu fim, é possível perceber, já no início da década de 1970, que o sistema encontra “novo alento na conquista do espaço, (...) na compra e na venda do espaço. E isso à escala mundial” (LEFEBVRE, 2004, p. 143).

A sobrevivência do capitalismo estaria, segundo a sua interpretação, sendo viabilizada pela criação de uma espacialidade urbana cada vez mais abrangente. Em verdade, Lefebvre apresenta uma hipótese (com a qual concordo) ou “idéia essencial: o capitalismo se manteve pela conquista e integração do espaço. [...] Ele tornou-se *instrumental*” (Lefebvre, 2008, p. 153).

Mas... como se dá essa suposta sobrevida do capitalismo, apresentada por Lefebvre (2004, 2006, 2008)? O que se entende por espaço instrumental? Um dos argumentos do autor é que esta sobrevida acontece graças à contínua produção de novos valores de uso e de troca e à ocupação do espaço por atividades diferenciadas, entre as quais os lazeres, o ócio, as viagens e o turismo, que se tornaram atividades de expressão e alcance mundial.

Nesta tese, busco investigar este argumento, a partir da interpretação de um dos elementos mais importantes e necessários às viagens (de turismo ou não), enquanto fenômeno socioespacial: a estrutura material de hospedagem nas cidades.

Para tanto, destaco os edifícios hoteleiros como elementos estruturantes de novas centralidades urbanas, elementos que corroboram o argumento da existência de novas raridades (como lugares mais apropriados à reprodução do capital) e colaboram para a violenta hierarquização e fragmentação do tecido urbano.

Botelho (2007) destaca que, no contexto dos centros urbanos, as relações sociais, políticas, culturais e econômicas de fato espacializam-se, podendo ser compreendidas por meio de suas formas materiais, entre as quais está a produção imobiliária para usos determinados. Realmente, nos tecidos urbanos contemporâneos, os espaços criados parecem estar continuamente servindo ao capital.

Esta função tem sido reforçada pelos movimentos de ressignificação das paisagens, em um momento em que o imobiliário vem sendo considerado essencial para as práticas de reprodução do capital ou, em outras palavras, em que a produção imobiliária aparece como uma ferramenta muito adequada ao processo de valorização do capital, por meio da produção do espaço (LEFEBRE, 2008).

Ainda que se desenvolvendo de forma desigual no espaço urbano, parece mesmo que a produção imobiliária tem-se mostrado uma atividade extremamente relevante, figurando de com destaque no primeiro plano da produção e da reprodução do capital (LEFEBVRE, 2008).

Ao investigar a veracidade desta assertiva de Lefebvre, busco sustentação no argumento ancilar de que a produção hoteleira, dona de forma e função específicas, participa efetivamente desse movimento de valorização do capital. Além disso, afirma-se como elemento estruturante do espaço e das relações nele engendradas, criando centralidades novas ou reforçando as já existentes, ao mesmo tempo em que altera o valor do próprio espaço (e da experiência de sua apropriação), em termos materiais, sociais e simbólicos.

Apoio-me ainda na ideia de que este processo de valorização do capital no espaço da cidade só se realiza se prevê a constante recriação do valor de uso do espaço urbano, através de alternativas como a maximização da dimensão utilitária do espaço associada à promoção continuada da qualificação da forma urbana.

Esta parece ser uma estratégia que visa conferir aos centros urbanos uma significativa amplitude de valor (a ser convertido em renda), o que pode repercutir nos preços da hospedagem e na rentabilidade do hotel, como negócio e como produto imobiliário.

No estudo da produção imobiliária e do processo de valorização do domínio edificado, com foco nos imóveis dedicados à hospedagem, parece-me interessante observar (a) como são produzidas e reproduzidas essas mercadorias e (b) quais as relações existentes entre as diversas formas do capital dedicado à estrutura material de hospedagem das áreas urbanas.

Interessa fazê-lo, pois parece claro que essas diversas formas do capital acabam por ampliar a base de circulação do próprio capital, uma vez que seu valor ultrapassa em muito a dimensão material, à medida que responde à demanda setorial por consumo de unidades (habitacionais e imobiliárias), bem como à demanda social por espaço.

Em termos gerais, tem-se que quanto maior a dimensão utilitária e o uso instrumental de um espaço, maiores as contradições existentes entre seu valor de uso e seu valor de troca. Lembremo-nos ainda que a dimensão utilitária do espaço é dependente do grau de adaptação do capital fixo e fisicamente imobilizado às exigências do próprio capital.

Soja (1993) destaca que Harvey (1978⁸, p. 124 apud SOJA, 1993, p. 126-127), dá uma das mais convincentes interpretações teóricas da idéia proposta por Lefebvre ao dizer que “o capital se representa sob a forma de uma paisagem física criada à sua própria imagem, criada como valores de uso favorecedores da acumulação progressiva do capital”. Trata-se de uma “luta perpétua em que o capital constrói uma paisagem física apropriada à sua própria condição, em determinado momento do tempo (...)”, a paisagem “irrequieta” cujas características são constantemente alteradas, como elementos da reprodução social.

Nesta paisagem, os espaços urbanos (re)estruturam-se de forma a permitir a acumulação progressiva do capital e a tornarem-se mais atraentes e vendáveis, mais convidativos para moradores, visitantes e turistas. Nas palavras de Lefebvre (2008), mais “apropriados”. Como compreender esta paisagem “irrequieta” dos movimentos de reestruturação? Como entender a dinâmica continuada de valorização e revalorização material, social e simbólica da estrutura física das cidades?

Nesta tese, busco responder a essas perguntas a partir do desenho de uma **hipótese central**, a de que os edifícios despontam, nas sociedades urbanas contemporâneas, como artefatos arquitetônicos dotados de valor material, social e simbólico e que, como produtos imobiliários, instrumentalizam estratégias de maximização de valor próprias do capitalismo

⁸ HARVEY, David. “The urban process under capitalism”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2, 101-131, 1978.

contemporâneo. Essas estratégias viabilizam-se na combinação de elementos de ressignificação tanto dos espaços internos quanto do entorno, que colaboram para o aumento de preços dos produtos imobiliários, bem como para a valorização do capital e para a reestruturação do espaço.

Construo ainda a **hipótese complementar** de que esse processo se dá somente porque, como sustenta Lefebvre (2004, p. 110), o essencial do fenômeno urbano está na centralidade, “mas a centralidade considerada com o movimento dialético que a constitui e a destrói, que a cria ou a estilhaça”.

Significa dizer que o movimento contínuo, nas cidades, de produção de centralidades, é propulsor da condição de desequilíbrio que orienta a contínua (re)estruturação (produtiva e espacial), percebida na alteração das formas e funções do capital fixo fisicamente instalado nas cidades, a partir da ação dos agentes sociais que a constroem (e destroem).

Ramos (2006) descreve este movimento contínuo a partir da análise da vertente política do espaço, que orienta a criação de diferenças e sua conseqüente ressignificação. Esta ressignificação surge sempre, de acordo com o autor, da crise engendrada pelo próprio sistema capitalista, em sua luta pela maximização do valor. Assim, segue-se um ciclo ininterrupto de produção, criação de valores de uso, reprodução, criação de valores de troca, crise, reestruturação produtiva e espacial e novo processo de produção, criador de novos valores de uso, continuamente. Tone (2010) também descreve este ciclo, decorrente de obstáculos e impulsos contínuos à produção capitalista. Parece mesmo que o capital se reinventa.

Procuro confirmar os argumentos e hipóteses apresentados por meio da interpretação de uma rede de edifícios voltados para um uso determinado, qual seja, a dedicação total ou parcial à hospedagem de pessoas em viagens. Priorizo nesta análise a hotelaria de alto padrão (mas não mantenho olhar exclusivo sobre ela), pelo fato de ocupar um lugar de destaque

no processo de reprodução do espaço urbano [...] muito mais pelo seu papel como empreendimento imobiliário e ferramenta para a reprodução do capital financeiro do que um simples apêndice, ou melhor, serviço de apoio para o crescimento dos fluxos turísticos (SILVA, 2008, p. 20).

A partir da leitura deste referencial empírico, de sua forma e função no espaço das cidades e do entendimento de seu papel estruturante, tenho o **objetivo central** de investigar se de fato a produção imobiliária pode orientar a maximização da dimensão utilitária do espaço (em termos tanto quantitativos quanto qualitativos) e de valorizar o urbano, garantindo a sobrevida e a contínua expansão do capital(ismo).

Busco atingir este objetivo por intermédio da interpretação das condições de projeto e implantação do edifício hoteleiro na cidade e de sua inserção na dinâmica social, perguntando-me, por conseguinte, se o ambiente construído é capaz de efetivamente alimentar a chamada “economia de signos e espaços” (LASH e URRY, 2002, p. 4).

Empenho-me ainda em saber se esse movimento de produção de edifícios voltados para usos determinados poderia viabilizar uma nova dinâmica de ordenação das instâncias da produção imobiliária em geral e, em particular, dos processos urbanos de reestruturação produtiva e espacial.

Se sim, significaria dizer que a produção imobiliária para fins específicos pode orientar novas alternativas de valorização do capital, tanto a partir da adequação da dimensão urbana da produção arquitetônica, quanto da dimensão arquitetônica da produção de espaços.

No decorrer do desenvolvimento desta tese, alguns caminhos mostraram-se mais adequados. Assim, desde o ponto de vista de **metodologia**, esta pesquisa está revestida de um caráter dialético, método de análise que vem ajudando na compreensão do movimento das contradições surgidas desde a realização do mestrado, iniciado em 2003.

À época, desenvolvi um estudo sobre a expansão da rede hoteleira na cidade de São Paulo entre os anos de 1995 e 2005, em pesquisa que expôs a clara e complexa relação de integração entre a hotelaria e a indústria imobiliária.

Ao fim da discussão, ficou a certeza de que, muitas vezes, a natureza conflituosa dos movimentos de desenvolvimento imobiliário pode levar a um enorme desequilíbrio de mercado, conduzindo as empresas a resultados operacionais muito aquém (ou muito além) dos esperados e possíveis em uma situação de equilíbrio entre oferta e demanda.

Os resultados do estudo evidenciaram que a questão imobiliária estava baseada não somente em questões de economia de mercado, mas também (ou sobretudo) em uma lógica particular de circulação e valorização do capital, uma lógica que, embora envolva nossas vidas, me era desconhecida.

Muitas preocupações surgiram, dúvidas que orientaram a intenção de investigar mais profundamente a relação entre os edifícios hoteleiros e os espaços urbanos. Queria compreender a ainda desconhecida dinâmica entre a hotelaria e as cidades contemporâneas, carregadas de novas características morfológicas, semiológicas, sociais, culturais, econômicas e políticas.

Para tanto, parti para a leitura de autores com enfoque marxista e para a compreensão do argumento, comum na teoria marxista, de que as contradições do sistema capitalista levam, elas mesmas, a mudanças no próprio sistema.

Comecei por resgatar o argumento de Lefebvre – ele próprio se posicionando de maneira dialética em relação à aceção de Marx (1968a,b,c) de que o capitalismo se esgotaria, graças às suas próprias contradições – de que o sistema capitalista, a despeito de fracassos pontuais, conseguiu se manter, ou mesmo estender-se, “subordinando a si o que lhe preexistia: agricultura, solo e subsolo, domínio edificado e realidades urbanas”, bem como “subordinando setores novos, comercializados, industrializados: os lazeres, a cultura e a arte dita ‘moderna’, a urbanização” (LEFEBVRE, 2008, p. 117).

Por esta aceção, o capitalismo parece renovar-se continuamente. Se é assim, para entender este processo, pareceu-me salutar tentar empreender um diálogo com as ciências sociais, a partir da interpretação do pensamento de um grupo de pesquisadores cujas ideias se complementam e ajudam a compreender como se dá esse processo de constante inovação do sistema capitalista.

Esta proposta não é nova. Alguns autores já vêm trilhando este caminho de resgate da análise crítica, colocando-se na contramão de quem pensa que porque se decretou a “eternidade do capitalismo”, torna-se “supérfluo buscar entender suas determinações profundas e suas mudanças” (VILLAÇA, 2007, p. 07).

No prefácio à obra de Mariana Fix⁹, Villaça (2007) destaca que é fundamental o esforço contínuo para compreender as contradições do capitalismo e vislumbrar o seu futuro. Destaca a colaboração dada pela geografia urbana desde o reconhecimento de que o espaço é socialmente produzido e aponta a importância dos aportes de teóricos de diversos campos do conhecimento, a partir do paradigma do materialismo histórico e da dialética.

Entendo, por isso, não ser recomendável buscar compreender a problemática urbana desde o ponto de vista parcelar especializado ou de qualquer disciplina em particular. Dentro desta realidade de pesquisa, busco apreender o papel da estrutura material de hospedagem nos movimentos de valorização do capital e de reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos, aventurando-me na interpretação da produção literária de uma série de autores de diferentes áreas de conhecimento. Guardo, no entanto, um viés dialético e crítico.

⁹ FIX, Mariana. *São Paulo, cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

Parto da tese de Marx de que o capitalismo chegaria a um fim. Procuro mostrar que não apenas isso não aconteceu, como o capitalismo foi capaz de reinventar-se. Busco fazer isso a partir revisão bibliográfica da obra de Lefebvre sobre a produção do espaço e de seu questionamento básico: “Como o capitalismo se manteve [...], enquanto as crises [...] tendiam a destruí-lo?” (LEFEBVRE, 2008, p. 156).

Sigo na tentativa de compreensão do “advento de um novo regime de acumulação capitalista ‘flexível’, tensamente baseado num ‘arranjo’ espacial restaurador e instavelmente ligado ao tecido cultural pós-moderno” (SOJA, 1993, p. 09), até a acepção de Chesnais (1996, p. 14), de que “o capitalismo parece ter triunfado e parece dominar todo o planeta”.

No caminho, busco absorver os argumentos de Bourdieu e Delsaut (2006) de que os objetos técnicos podem transubstanciar-se em objetos simbólicos. Estes, são dotados não só de um valor material (como os primeiros), mas também de um valor social, que os distingue, em um processo que o autor chama de “alquimia social”, ou de uma “operação de transubstanciação que, sem alterar em nada a natureza psíquica do produto, modifica radicalmente sua qualidade social” (BOURDIEU e DELSAUT, 2006, p. 159), o que lhe atribui um destacado valor de distinção.

Em um último diálogo basilar, apresento e discuto a tese de Harvey (2006b) de que é preciso, para garantir a sobrevivência do capitalismo, buscar-se rendas monopolistas, as baseadas na singularidade. O autor, aliás, apresenta o turismo como sendo um dos setores que melhor consegue aproveitar-se das rendas monopolistas, por conseguir explorar as qualidades especiais dos lugares ou de determinados bens (as edificações, por exemplo), transformando-os em itens especiais, únicos, com qualidades exclusivas.

Não se trata, aqui, de adotar a dialética marxista pura, pelo rebatimento de uma tese – a do inevitável esgotamento do sistema capitalista (isso Lefebvre já fez em relação à afirmação de Marx), nem de expor as contradições das novas teses estabelecidas a partir da constatação de que o sistema capitalista vem se mostrando capaz de renovar-se (a isso dedicaram-se os marxistas contemporâneos, vinculados aos mais variados campos do conhecimento).

Antes, trata-se tão somente de reconhecer, como bem disse Lefebvre (2008, p. 14), “a centralidade (do espaço) para a reprodução capitalista da riqueza”.

Trata-se de um esforço de síntese sobre o papel preponderante dos espaços urbanos na teoria da sobrevivência do capitalismo, ou à importância das cidades como lugar de reprodução das relações sociais de produção – um esforço de reconhecimento de que as contradições (do

capital) continuam a existir, mas podem, por alguns meios, ser sempre superadas, o que garantiria não uma sobrevivência temporária, mas a sua real continuidade.

Um esforço, na verdade, por reconhecer a importância da relação entre os espaços e a sociedade ou por seguir a recomendação de Marx (1968a) para que compreendamos a sociedade como algo que está sempre como que em um movimento fluido. Movimento contraditório, confuso. Lefebvre também destaca que “o sentido dos espaços produzidos – a extensão do capitalismo ao espaço inteiro – é ao mesmo tempo evidente e confuso. [...] Contradições novas aparecem” (LEFEBVRE, 2008, p. 131). É preciso buscar compreendê-las.

Para empreender este desafio, reforço o método da dialética marxista com o suporte da noção de totalidade, que define que o todo predomina sobre as partes que o constituem. Parto do princípio de que os movimentos do mundo material produzem contradições que orientam mudanças no processo social, em geral. Kosik (2002, p. 31), diz isso de outra forma:

Cada coisa sobre a qual o homem concentra o seu olhar, a sua atenção, a sua ação ou a sua avaliação, emerge de um determinado todo que a circunda, todo que o homem percebe como um pano de fundo indeterminado, ou como uma conexão imaginária, obscuramente intuída. Como o homem percebe os objetos isolados? Ele os percebe *sempre* no horizonte de um determinado *tudo*, na maioria das vezes não expresso e não percebido explicitamente. Cada objeto percebido, observado ou elaborado pelo homem é parte de um todo, e precisamente este todo não percebido explicitamente é a luz que ilumina e revela o objeto singular, observado em sua singularidade e no seu significado.

Olho, portanto, para o processo social como um todo, buscando identificar as práticas dos agentes que constroem o espaço, as especificidades, as contradições e os movimentos. Olho para os edifícios hoteleiros não como meros objetos formais inseridos na paisagem das cidades, mas procurando apreender o sentido da função que exercem nessas paisagens e seu papel estruturante nos espaços urbanos e na sociedade. Busco orientar-me pela assertiva de Lefebvre (2006, p. 54), de que há um “movimento dialético nas metamorfoses da cidade e do urbano (...). No curso do desenvolvimento, *formas* transformam-se em *funções* e entram em *estruturas* que as retomam e as transformam”.

Neste olhar, tento não adotar interpretações parciais, esforçando-me por

discernir, sem os dissociar, os três conceitos teóricos fundamentais, a saber: a estrutura, a função e a forma. Conhecer o alcance deles, suas áreas de validade e suas relações recíprocas – saber que eles formam um todo, mas que os elementos desse todo têm uma certa independência e uma autonomia relativa – não privilegiar nenhum deles, fato que dá origem a uma ideologia, isto é, um sistema dogmático e fechado de significações: o estruturalismo, o formalismo, o funcionalismo (LEFEBVRE, 2006, p. 109).

Esta pesquisa é exploratória e começou com a realização de uma investigação bibliográfica (em livros e produções acadêmicas, no Brasil e no exterior) acerca dos temas/categorias abordados, a saber, (a) o urbano e o processo social de produção de espaços (interpretado por meio da produção imobiliária e sua inserção no circuito da produção e reprodução do capital) e (b) a estrutura material de hospedagem instalada nas áreas urbanas.

Para complementar o processo de pesquisa, foram realizadas entrevistas qualitativas com representantes dos vários agentes que produzem a hotelaria nos espaços urbanos, a saber, (a) promotores imobiliários, (b) consultores hoteleiros, (c) proprietários e/ou gestores de meios de hospedagem, (d) investidores do mercado hoteleiro, (e) arquitetos, (f) profissionais vinculados a redes de administração hoteleira, (g) gestores de fundos de investimento imobiliário hoteleiro e (h) consultores imobiliários. Essas entrevistas foram parcialmente transcritas no corpo do texto, integrando-se à tese em função de seu contexto.

Foram também coletados dados e informações em diversas fontes secundárias, tais como empresas (catálogos, impressos, páginas institucionais na *internet*), associações de classe (ABIH e FOHB, em especial), imprensa (artigos de jornais e revistas e anúncios de empreendimentos), mídia especializada (*Hotelier News* e *Diário do Turismo*) e pesquisas setoriais.

Seguiu-se um esforço paralelo e coordenado de participação em eventos científicos nacionais e internacionais relacionados às áreas de turismo, hotelaria, geografia e arquitetura/urbanismo, acompanhado de um trabalho de campo, que consistiu em observação de empreendimentos e de seu entorno.

A participação em eventos, além de reforçar a orientação do trabalho de pesquisa em termos referenciais empíricos e teóricos, foi essencial para o amadurecimento de uma percepção ampla acerca da realidade da estrutura material de hospedagem nas áreas urbanas, em várias cidades do mundo (em especial na Europa) além de, por óbvio, no Brasil.

Nos estudos de campo, dediquei-me ao reconhecimento e compreensão do referencial empírico (edifícios hoteleiros), cujas características foram fotografadas e anotadas, no momento da observação das edificações e de seu entorno. Esta coleta de dados foi feita de maneira contínua, desde o início do programa de doutorado, em 2007, mas também alimentada por material recolhido entre 2003 e 2006, quando da realização do mestrado.

Complementa este conjunto de informações o conhecimento do mercado de turismo e hospitalidade, acumulado em 16 anos de trabalho como consultora para a área de desenvolvimento hoteleiro e em 15 anos de exercício docente junto ao ensino superior.

Esta etapa da pesquisa colaborou para a percepção da realidade hoteleira urbana de maneira abrangente e gerou um extenso banco de imagens, parcialmente utilizado nesta tese.

Em períodos específicos, foram realizados comitês de orientação e avaliação, para análise dos resultados até então obtidos e redefinição de ações práticas. Estas intervenções foram orientando o desenho e o redesenho da tese, até este formato final.

O **referencial teórico**, multidisciplinar, cujo eixo é a própria crítica dialética, ou o esforço teórico em favor do desvendamento do fenômeno urbano contemporâneo a partir do materialismo histórico, está representado pela obra *O Capital*, do próprio Marx, (especialmente o volume terceiro, dedicado à compreensão do processo global de produção capitalista e publicado pela primeira vez em 1894) e por um conjunto de três autores cuja produção permeia todo o texto: Henri Lefebvre, Pierre Bourdieu e David Harvey.

O sociólogo francês Henri Lefebvre¹⁰ contribuiu com sua extensa produção dedicada ao espaço, ajudando-me a compreender as questões relativas à espacialidade e à reprodução social no cotidiano na cidade contemporânea, bem como a repensar os fundamentos do processo social de produção do espaço, indispensável para a reprodução das relações sociais de produção e para a reprodução do próprio capital.

De Lefebvre, foram analisadas as obras *O direito à cidade* (de 1968), *A revolução urbana* (de 1970), *Espaço e política* (de 1972), *A cidade do capital* (de 1972), *La survie du capitalisme* (1973) e *La production de l'espace* (de 1974).

Do filósofo francês Pierre Bourdieu¹¹ busquei absorver a noção de distinção, a partir do entendimento dos conflitos inerentes às relações entre os agentes sociais e do conceito de capital simbólico, ideias expressas e trabalhadas nas obras *A Distinção: crítica social do julgamento* (de 1979), *A economia das trocas simbólicas* (textos escritos entre 1964 e 1971) e *A produção da crença: contribuição para uma economia dos bens simbólicos* (artigos escritos entre 1975 e 1977).

¹⁰ Filósofo marxista francês, Henri Lefebvre (1901-1991) é reconhecido por ter sido um dos teóricos mais eficientes na interpretação dos escritos de Marx com vistas à compreensão do processo de produção social do espaço e por contribuir no desenho de uma teoria marxista do espaço urbano, um dos temas que mais mereceu destaque em sua vasta obra e que passou a ser mais explorado a partir dos anos de 1970, em vários livros. Soja (1993) destaca Lefebvre como uma das vozes mais influentes e importantes para o trabalho de um sem número de pesquisadores contemporâneos, entre os quais Fredric Jameson, David Harvey e François Chesnais.

¹¹ Pierre Bourdieu (1930-2002) foi um sociólogo e filósofo francês que se dedicou a estudar as relações de poder na vida social, a partir das quais elaborou os conceitos de *habitus* e de violência simbólica, bem como as expressões categóricas do capital social, capital cultural e capital simbólico. Bourdieu foi defensor da ideia de que o gosto está diretamente relacionado à classe social, o que acaba por conferir às coisas um valor de distinção.

David Harvey¹² levou à interpretação contemporânea do processo de produção de espaços urbanos pelas atividades relacionadas ao setor de serviços, especialmente destacada na obra *A produção capitalista do espaço* (de 2001) além de contribuir com a interpretação da teoria apresentada por Marx em *O Capital*, por meio da obra *The limits to capital* (Os limites do capital), ainda sem tradução para o português e publicada originalmente em 1982. Fiz uso, também, de outras duas obras do autor, a saber, a) as conferências proferidas por Harvey sob o título *Reading Marx's Capital with David Harvey*, uma série de 13 aulas em vídeo dedicadas ao estudo do volume I d'*O Capital*, de Marx e produzidas e disponibilizadas no [site http://davidharvey.org/](http://davidharvey.org/) e b) o clássico *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*, originalmente publicado em 1989 e que surgiu como marco interdisciplinar do processo de entendimento das mudanças do mundo contemporâneo.

Este conjunto teórico basilar gerou, quando da ocasião do exame de qualificação do doutorado, em 2010, dois trabalhos programados (TPs). Um deles dedicou-se à produção de Henri Lefebvre relativa ao espaço (*Elementos do pensamento de Henri Lefebvre aplicados aos movimentos contemporâneos de reestruturação urbana*).

O outro versou sobre a relação entre os artefatos culturais e as economias urbanas (*Os sentidos e os significados dos artefatos culturais nos circuitos da economia contemporânea: uma interpretação da estrutura material de hospedagem nas grandes cidades mundiais*).

Estes TPs são parte do processo de aprendizado que teve como resultado esta tese e foram utilizados em textos encaminhados e aprovados para publicação em revistas científicas.

Embora as produções desses autores exponham preocupações e objetos diferentes, os três têm em comum o fato de terem se esforçado por compreender os movimentos de expansão do capitalismo contemporâneo e o papel do espaço urbano neste processo.

Seguindo o mesmo raciocínio do desenvolvido pelos responsáveis pela mais recente edição da obra *The limits of capital*, de David Harvey (originalmente escrita em 1982 e relançada em 2006 pela Verso), lembro que a grande maioria das obras escritas por esses autores e que

¹² Geógrafo britânico nascido em 1935, Harvey dedica-se há mais de 40 anos ao estudo da obra de Marx, especialmente *O Capital*, buscando, a partir dela, desenhar uma teoria crítica do capitalismo contemporâneo, suas contradições e sua relação com o processo de produção e reprodução do espaço, em especial nas áreas urbanas. Caracteriza-se por perseguir o objetivo de construir esta teoria crítica a partir dos estudos de Karl Marx. Por dialogar com inúmeras disciplinas que não a geografia e conseguir ilustrar suas análises com elementos da cultura contemporânea, seus livros têm sido amplamente lidos e traduzidos. Um dos mais conhecidos e citados geógrafos da contemporaneidade, é considerado por Soja (1993, p. 82) o autor que, “mais do que qualquer outro geógrafo, moldou e continua a moldar o curso da investigação geográfica marxista”.

dá suporte a esta tese foi gerada bem antes do colapso do socialismo e da decretação do fim do sonho do comunismo como alternativa ao capitalismo, como pensava Marx.

Não havia ainda amadurecido integralmente o sistema capitalista no modelo neoliberal, no qual a financeirização e a mobilidade do capital alcançaram níveis nunca antes vistos. Fez-se necessário, portanto, tê-los como base e recorrer a outros autores mais contemporâneos, que continuam a ajudar na compreensão deste novo modelo de capitalismo.

Por isso, a esses teóricos, soma-se uma série de outros, cujas obras foram total ou parcialmente dedicadas à temática desta pesquisa e que partem ou fazem uso dos estudos desenvolvidos pelos autores citados, para compreender contextos mais atuais. Neste conjunto, destacam-se tanto a produção nacional quanto a internacional, em obras que foram citadas direta ou indiretamente no corpo da tese e estão referenciadas na seção *Referências bibliográficas*.

Além disso, fiz leituras complementares que não foram citadas no trabalho, mas que me ajudaram a construí-lo, de uma ou de outra forma. Deram suporte à elaboração dos trabalhos programados, auxiliaram na compreensão de inúmeros pontos conceituais, orientaram a elaboração formal da tese e expuseram um cenário rico de exemplos e estudos comparativos. Essas obras estão listadas, ao final da tese, na seção *Bibliografia consultada*.

Os *sites* institucionais que acompanhei durante o período do doutorado (e mesmo antes, no mestrado), em busca de notícias, tendências e referências empíricas, estão listados na seção *Sites consultados*, trazendo ao final da citação a última data em que foram consultados. Na mesma seção, estão *sites* nos quais foram encontradas algumas imagens inseridas na tese.

As discussões teórico-conceituais conduzidas no corpo da tese foram contrapostas, nesta pesquisa, à realidade da estrutura material de edificações nas cidades, com o fim de compreender o processo de adaptação do capital à lógica dos mercados globais, mas também às especificidades dos mercados locais, a partir da produção imobiliária.

Para que isso fosse possível, escolhi trabalhar com um **referencial empírico** identificável e extremamente especializado, aqui considerado uma modalidade particular de produção imobiliária – os edifícios destinados a funcionar parcial ou totalmente como meios de hospedagem, vistos como artefatos arquitetônicos que estão inseridos no processo de reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.

Na interpretação desse referencial, orientei a observação da estrutura física de edifícios hoteleiros instalados em cidades brasileiras, além de identificar experiências de destaque no

cenário da hotelaria urbana mundial, em cidades que figuram como destinos importantes no fluxo internacional de viagens.

Não fiz, aqui, distinção entre cidades de grande porte (cuja nomenclatura, em função de diferentes contextos, mistura os diversos sentidos implícitos em expressões como megacidades, cidades capitais, cidades mundiais, cidades centrais, cidades globais, aglomerados urbanos, megalópoles, metrópoles, etc.), de porte médio ou até pequenas.

Ao contrário, considerei realidades urbanas várias que, a despeito de seu tamanho ou população, são destinos relevantes no circuito internacional de viagens. Não fiz uma “seleção” prévia de quais destinos pesquisar. No Brasil, considerei Rio de Janeiro e São Paulo, os dois destinos mais representativos do país, em termos de economia em geral e de viagens, em particular. Quis estender a pesquisa a destinos internacionais, por conta da proposta inicial de orientar uma leitura abrangente sobre a indústria hoteleira em destinos urbanos.

Optei por retratar o contexto dos lugares por onde efetivamente passei (em função dos recursos de que pude dispor enquanto permaneci vinculada à FAU/USP), participando de eventos ou intercâmbios, freqüentando grupos de estudos, visitando pessoas que pesquisavam assuntos relacionados ou conhecendo experiências que julgava relevantes para a tese.

Por isso, os resultados desta pesquisa trazem impressões sobre contextos urbanos bastante variados e abarcam situações que corroboram a percepção de que, mais do que especificidades locais (ou a despeito delas), há similaridades globais que reafirmam a atividade hoteleira como elemento destacado no circuito mundial de valorização do capital.

Investiguei também meios de hospedagem de outros destinos por onde não passei, a partir de fontes secundárias. Algumas dessas experiências foram incorporadas ao trabalho, porque julguei que eram complementares às pesquisas que realizei *in loco*. Essas pesquisas foram feitas por *internet* e complementadas por informações dadas por proprietários, gerentes ou funcionários desses estabelecimentos, em comunicações por *e-mail*.

A interpretação das experiências da hotelaria instalada nessas cidades traduz, em última instância, o esforço de compreensão da teoria e das práticas imobiliárias urbanas em suas dimensões globalizantes e, ao mesmo tempo, em seus contornos e especificidades locais.

A análise do referencial empírico se fez por duas vertentes. A primeira considerou (a) a interpretação do edifício hoteleiro enquanto produção arquitetônica e (b) a leitura do edifício hoteleiro enquanto objeto inserido na paisagem, como parte de um projeto urbano. A segunda

vertente interpretou o edifício como produto imobiliário e investigou sua relação com as economias urbanas e com o processo geral de valorização do capital. Acredito, desta maneira, ter conseguido incorporar a proposta metodológica de Lefebvre (1974, 1999, 2001, 2004, 2006, 2008), para análise da realidade urbana como um espaço socialmente produzido.

Em termos de recorte categórico, dediquei-me, prioritária, mas não exclusivamente, à hotelaria de alto padrão, entendendo-a como sendo a que tem condições de melhor adequar-se ao mercado imobiliário urbano. Foram, portanto, observados empreendimentos que, em cada uma das cidades visitadas, apareciam no grupo dos melhores meios de hospedagem locais, podendo em geral ser interpretados como sendo de categoria superior.

Entretanto, destaco que esta foi somente uma referência inicial, alterada por parâmetros mercadológicos locais e por outros fatores. O caminho de pesquisa, algumas vezes, orientou a visita a estabelecimentos mais simples, mas dotados de características distintivas. No total, visitei 108 meios de hospedagem em 14 cidades (São Paulo, Rio de Janeiro, Paris, Madrid, Barcelona, Londres, Granada, Málaga, Dublin, Glasgow, Manchester, Bristol, Elciego e Buenos Aires), entre 2006 e 2011. Uma das visitas (a Buenos Aires) foi feita 2003 e as informações foram atualizadas em 2010 por pesquisa indireta.

Ilustração 1 – Número de meios de hospedagem visitados, por cidade

No **Anexo 2**, estão listados os estabelecimentos hoteleiros visitados.

Por questões metodológicas, indico os empreendimentos efetivamente visitados e analisados, quando citados no corpo da tese, com seus nomes seguidos das iniciais (PD), de pesquisa direta. Outros empreendimentos eventualmente citados, pesquisados, mas não visitados, aparecem seguidos das letras (PI), de pesquisa indireta.

Os resultados deste trabalho de pesquisa mostraram que a interação entre a cidade, a hotelaria e o capital é extremamente versátil e flexível, servindo muito bem ao capitalismo contemporâneo, em seu contínuo processo de auto-valorização.

Como é comum em pesquisas de natureza exploratória, em alguns momentos foram identificadas dificuldades relacionadas às fontes e ao trabalho de campo, bem como outros problemas de ordem subjetiva. Entretanto, de uma maneira geral, as limitações foram poucas e a percepção sobre a colaboração dada para e pelo trabalho é a melhor possível.

É claro que o assunto não se esgota. Ao contrário, abre várias oportunidades para outras pesquisas relacionadas e complementares, que desejo ver desenvolvidas.

No que diz respeito à estrutura da tese, não houve a opção pelo desenvolvimento de um capítulo que fosse essencialmente teórico, ou pela exposição dos resultados do trabalho de campo no formato de tabelas, quadros ou interpretados por instrumentos de análise estatística, por exemplo. Não se trata de um esforço de sistematização, mas de apreensão de sentido.

Por isso, os aportes teóricos e os resultados de pesquisa estão inseridos no texto, aparecendo em função das necessidades pontuais de argumentação e de suporte de ideias, bem como de conceitos trabalhados pelos autores com os quais o diálogo se estabeleceu.

A tese está dividida em dez seções, incluindo esta **Introdução**, na qual são apresentados o tema da pesquisa, seus objetivos, objeto, o referencial teórico e empírico e a maneira como ela foi desenvolvida, considerando metodologia, limitações e desdobramentos.

No capítulo **1. Sobre as relações entre a hotelaria e os espaços urbanos**, são apresentadas e discutidas as categorias de pesquisa – hotelaria e espaço urbano.

O capítulo **2. A formação dos espaços urbanos contemporâneos** descreve, em um primeiro momento, a urbanização e, na sequência, a questão da propriedade imobiliária urbana. A seguir, conceitua e analiso a atividade imobiliária e o processo de sua criação e reprodução. Para tanto, apresento as características da atividade e sua dinâmica e, no final do capítulo, dou destaque à produção imobiliária diferenciada, voltada para fins específicos. No

capítulo, fica clara a validade da proposição de Lefebvre de que de fato o capitalismo encontrou uma sobrevida nos espaços urbanos, em função da maneira de produção das mercadorias imobiliárias e de sua inserção no circuito principal de produção e reprodução do capital.

No capítulo **3. A dinâmica espacial do capitalismo contemporâneo**, falo da discutindo como o capital orienta a circulação de mercadorias apropriadas ao movimento de sua valorização, por meio do desenvolvimento imobiliário.

O capítulo **4. A hotelaria e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos**, discute e apresenta as vertentes de produção e reprodução imobiliária hoteleira nas cidades contemporâneas. A instrumentalidade do espaço é evidenciada na visão da cidade contemporânea e nos novos significados do espaço construído, a partir da leitura dos resultados da pesquisa sobre os edifícios hoteleiros, em importantes cidades do circuito internacional de viagens. O capítulo expõe a dinâmica de reestruturação das cidades como resultado dos processos de reestruturação produtiva e reestruturação espacial e destaca o novo significado dos espaços urbanos contemporâneos.

Na **Conclusão – A valorização do capital nos espaços urbanos e uma dúvida recorrente: há limites para a expansão do capital(ismo)?** retomo o caminho da pesquisa e discuto os movimentos contemporâneos de reestruturação imobiliária, analisando os efeitos, para o capitalismo, da integração da hotelaria, do capital e da atividade imobiliária.

Seguem-se as seções **Referências bibliográficas**, **Bibliografia consultada** e **Sites consultados**¹³, onde estão produções e sítios que colaboraram, direta ou indiretamente, com o fornecimento de material de consulta usado na elaboração da redação da tese, além de *sites* que estão indicados nas fontes das ilustrações utilizadas no texto. A data constante ao final desses *sites* é a data da última consulta efetuada.

Por último, vêm os **Anexos**. O **Anexo 1** informa sobre as entrevistas e as datas em que foram realizadas e o **Anexo 2** mostra os hotéis visitados, por cidade/país.

Todas as referências listadas em idioma que não o português, nas seções acima descritas, foram transpostas para o texto da tese em língua portuguesa, na forma de citações diretas ou indiretas. Responsabilizo-me pela tradução do material em inglês, espanhol e

¹³ De acordo com: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). *NBR 6023: informação e documentação: referências: elaboração*. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), 2002.

francês, na certeza de ter sido fiel ao conteúdo dos originais. Faço isso para permitir uma leitura corrente em língua portuguesa, sem a necessidade de interrupções constantes, dado o número significativo de publicações estrangeiras a que recorri.

Outra observação em relação aos livros listados ao final desta tese é que indiquei o ano de sua publicação original entre parênteses, em todos os casos de obras que foram objeto de traduções ou que foram publicadas em edições e/ou reimpressões complementares à primeira.

Devo ainda esclarecer que esta tese não é resultado apenas dos estudos empreendidos durante o período de vínculo ao programa de doutorado da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da *Universidade de São Paulo* (FAU-USP).

Para além disso, é fruto de uma trajetória que começou em 1993 (quando pela primeira vez olhei para a hotelaria com olhos profissionais) e que se fortaleceu no decorrer de minha vida profissional, dividida entre o setor de desenvolvimento hoteleiro (no Brasil e no exterior) e a docência, nas duas últimas décadas.

Em termos de orientação formal, este volume foi organizado de acordo com as regras definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), expressas nas *Diretrizes para apresentação de dissertações e teses da USP: documento eletrônico e impresso*¹⁴.

¹⁴ UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Sistema Integrado de Bibliotecas da USP. *Diretrizes para apresentação de dissertações e teses da USP: documento eletrônico e impresso*. Parte I (ABNT) / Sistema Integrado de Bibliotecas da USP; Vânia Martins Bueno de Oliveira Funaro, coordenadora [et al.]. 2 ed. rev. e ampl. São Paulo: Sistema Integrado de Bibliotecas da USP, 2009. 102 p. (Cadernos de Estudos; 9). ISBN 978-85-7314-041-5.

1. Sobre as relações entre a hotelaria e os espaços urbanos

As relações entre a hotelaria e as cidades e, em instâncias estendidas, as várias vertentes que orientam a relação entre o fenômeno das viagens e os espaços urbanos, vêm sendo mais e mais discutidas, nos anos recentes.

Por isso, nesta tese, penso ser necessário estabelecer, em primeiro lugar, a noção do que se vem configurando reconhecendo como hotelaria, hotelaria comercial, hotelaria urbana e hospitalidade, da mesma forma que julgo relevante compreender as noções de cidade, espaço urbano, sociedade urbana, etc. Penso ser preciso também apreender o conceito de turismo e de viagens, turísticas ou não, assuntos sobre os quais trato, aqui, direta ou indiretamente.

Penso ser preciso também compreender o conceito de turismo, viagens turísticas e a própria noção de viagens, assuntos que em geral são abordados quando se fala de hotelaria.

Começo com uma questão epistemológica e outras contextuais, para as quais ainda se busca respostas. O que é turismo? Que relação tem o turismo com as cidades? Como vem sendo estudada esta relação? E a hotelaria, como participa desse cenário?

Duhamel e Knafo (2007, p. 07) iniciam a discussão destacando que a cidade e o turismo são duas categorias historicamente constituídas em campos distintos do saber, que se ignoram mutuamente. Na opinião dos autores, os especialistas em cidades não compreendem o turismo e os especialistas em turismo limitam-se a adotar o qualificativo “urbano” para propor a criação de uma vertente especializada de sua própria área de estudo sem, no entanto, apreender as características fundamentais do que seja o fenômeno urbano. Dentro dessa categoria – turismo urbano – costumam colocar toda a gama de atividades destinadas a atender turistas em visita às cidades, entre as quais está a hotelaria.

Os pesquisadores destacam que, por conta de práticas como esta, o próprio turismo acaba sendo reduzido a categorias pouco significativas – turismo urbano, turismo de montanha ou de campo, turismo litorâneo, etc., categorias estas presas ao esforço (inconteste e, ao mesmo tempo, questionável) de caracterização definitiva de destinações.

Isso, segundo eles, impede a compreensão integral do fenômeno em localidades que servem a mais de uma motivação de viagem (as grandes cidades litorâneas, por exemplo, onde se registra o turismo de lazer, o turismo de negócios, o turismo de eventos, o turismo de saúde e outros “turismos”) e “não favorecem uma visão dinâmica e renovada das coisas” (DUHAMEL e KNAFOU, 2007, p. 07).

No contexto desta pesquisa, há um entendimento que se mostra de fundamental importância e que diz respeito ao próprio conceito de **turismo**, *per se*.

Não é fácil, ainda hoje, atingir-se um consenso sobre a definição de turismo. Há definições dadas por órgãos oficiais e por teóricos da área e, embora seja possível adotar alguns parâmetros bastante pragmáticos, há ainda muita discussão sobre o tema.

Fratucci (2008) e Almeida (2009) desenvolvem análises sobre a evolução do conceito de turismo, desde o início do século XX, apontando Eduard Guyer-Freuler¹⁵ e Hermann Johann Anton Heinrich Friedrich Ritter von Schullern zu Schrattenhofen¹⁶ como os primeiros teóricos a demonstrar preocupações com o estudo do turismo e a propor conceitos.

Uma das mais utilizadas definições de turismo é a dada pela Organização Mundial do Turismo (OMT) (1994, p. 05):

O turismo compreende as atividades que realizam as pessoas durante suas viagens e estadas em lugares distintos ao de sua residência habitual, por um período de tempo consecutivo inferior a um ano com fins de ócio, por negócios ou outros motivos.

Outra é apresentada por Mathieson e Geoffrey (1990, p. 09):

O turismo é o movimento temporário de pessoas para destinos distintos de seus lugares normais de trabalho e residência, de maneira que implica tanto as atividades empreendidas durante sua estada nesses destinos, como as facilidades criadas para satisfazer suas necessidades.

Em meio às tantas discussões sobre o conceito, há mais discussão ainda sobre as modalidades (ou segmentos) de turismo. Panosso Netto e Ansarah (2009, p. 15) descrevem que “o papel da academia tem sido tentar sistematizar [...] novas modalidades de turismo e seus respectivos usuários a partir de diferentes disciplinas”.

¹⁵ Documento interno da Escola de Artes, Ciências e Humanidades da *Universidade de São Paulo* (EACH-USP) que divulga o resultado do Edital Universal 2009 e disponível em <http://each.uspnet.usp.br/pesquisa/contemplados-edital-universal.pdf>, mostra resumo de projeto de pesquisa de Panosso Netto, que também indica Eduard Guyer-Freuler, apontando-o como o autor do primeiro estudo técnico/científico sobre turismo, um artigo apresentado em 1883 em uma exposição regional celebrada em Zurique (Suíça), intitulado *Amtlicher Bericht über das Schweizer Hotelwesen*. Seguiu-se um livro sobre hotelaria publicado por Guyer-Freuler em 1885, considerado também uma das obras pioneiras da área de hospitalidade comercial. Panosso Netto aponta ainda como emblemático o ano de 1942, quando foi publicada a obra *Allgemeinen fremderverkehrslehre*, escrita por Walter Hunkiker e Kurt Krapf, considerada “um marco nos estudos turísticos mundiais por sua contribuição teórica a esse campo de investigação”.

¹⁶ SCHRATTENHOFEN, Hermann von Schullern zu. *Tourismus: Phänomen*. Berlim: UDB, 1911.

Os autores apontam 16 conjuntos de critérios para classificação das modalidades de turismo, o que expõe a dificuldade de sistematização teórica sobre o assunto.

Cruz (2006) também discute a confusão em torno do conceito e apresenta o conceito orientador de seus estudos, com o qual concordo e adoto nesta tese. Para ela, turismo é “uma prática social que tem o espaço como principal objeto de consumo e que, cooptada pelo mercado, assumiu, ao longo do tempo, as mais variadas diversificações, aproximando-se do conceito de viagem a ponto de confundir-se com ele” (CRUZ, 2006, p. 202).

Outra acepção adotada é a de que esta prática social entendida como turismo é um fenômeno produzido por um conjunto de agentes cujas ações dão corpo a uma variedade de atividades e/ou setores independentes, mas complementares, de naturezas diversas. Entre eles estariam a hotelaria, os sistemas de transportes e o setor de entretenimento, por exemplo.

Embora cada uma dessas atividades exista e subsista a despeito do fenômeno turístico, parece claro que o turismo depende delas para que sua existência seja garantida. O contrário, entretanto, não é sempre verdade, no sentido de que esses sistemas independentes atendem ao turismo, mas não dependem unicamente dele.

Assim, um meio de hospedagem atende a turistas, mas também a pessoas em viagens cuja motivação não é o turismo, bem como os meios de transporte existem para levar pessoas (entre as quais os turistas) de um lugar para outro. Os cinemas, teatros, centros de lazer e de entretenimento servem ao turista, mas também aos residentes e visitantes de uma cidade.

Fainstein e Judd (1999, p. 03) destacam que “pelo fato de a maioria das mercadorias e serviços comprados pelos turistas estarem disponíveis também para não-turistas, as fronteiras da oferta são extremamente difíceis de serem definidas”.

Nesses termos, nesta tese, parto do princípio de que o deslocamento de pessoas é orientado por inúmeras motivações de viagem e que estas viagens podem ou não ser caracterizadas como turísticas. Existem, por exemplo, as viagens realizadas por motivos de saúde ou negócios, por alguns autores consideradas viagens de turismo e, por outros, não¹⁷.

¹⁷ Para aprofundar-se na discussão sobre se as viagens de negócios são ou não viagens turísticas, veja (a) WADA, Elizabeth Kyoko. “Turismo de negócios: viagens corporativas, eventos e incentivos”. In: PANOSSO NETTO, Alexandre e ANSARAH, Marília Gomes dos Reis (eds). *Segmentação do mercado turístico: estudos, produtos e perspectivas*. Barueri: Manole, 2009. p. 213-226 e (b) CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. “Os paradoxos do turismo na cidade de São Paulo”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias das metrópoles*. São Paulo: Contexto, 2006. p. 201-218.

A discussão acerca das viagens de negócios é das mais relevantes, uma vez que grande parte do fluxo de turistas de muitas cidades justifica sua viagem por conta da realização de negócios. A discussão é antiga e complexa e está vinculada inclusive a uma questão de ordem semântica abordada por Vargas (2001, p. 25) ao discutir o comércio na sociedade grega, em um momento em que “o ócio e o trabalho eram auto-excludentes”.

A retomada da origem etimológica da palavra negócio, do grego *net-otium*, descreve a ideia de negação do ócio, considerado originalmente um privilégio das classes abastadas. Daí a percepção generalizada de que turismo (de lazer e descanso) e negócios seriam práticas sociais apartadas. A pesquisadora destaca que somente na sociedade moderna o ócio começaria a ser “pensado como alguma coisa interessante para o capitalismo [...], quando fosse ocupado por atividades de diversões comercializáveis” (VARGAS, 2001, p. 31).

O argumento de que as viagens de negócio não são uma modalidade de turismo – em favor da tese de que apenas as viagens de lazer, além de algumas outras poucas modalidades, seriam consideradas viagens de turismo – vem se mostrando historicamente contraditório e não é preciso muito para contestá-lo, bastando pensar na própria vida do indivíduo enquanto expressão modular – as pessoas vivem e assumem diferentes papéis que, em momentos determinados, impõem necessidades variáveis, inclusive com relação às viagens.

A ideia de que a viagem de negócios (assim como outros tipos de viagens, como as de saúde ou de estudos, por exemplo) não se constitui como uma modalidade turística é questionável, portanto. Como diz Cruz (2006, p. 201), em inúmeras cidades, no mundo todo, “turismo e trabalho se confundem [...] de modo significativamente intenso [...]”.

Outra maneira de interpretar esse conflito conceitual é a partir do trabalho de Hoffman, Fainstein e Judd (2003, p. 244), que apontam que “antigamente o turismo era, em sua maior parte, não-urbano (chamado, inclusive, de turismo de sol e praia) e, por isso, mais associado ao lazer e entretenimento”.

Hoje em dia, acontece em espaços urbanos e está fortemente relacionado aos negócios, aos eventos de inúmeras naturezas, a outras motivações. Passou a ser atividade muito mais integrada à vida cotidiana, em uma dinâmica na qual as cidades se apresentam, ao mesmo tempo, como “ponto de partida, lugar de passagem, lugar de chegada e de estada” de pessoas (entre as quais turistas) e como “lugar de concentração, de acumulação e de troca” (DUHAMEL e KNAFOU, 2007, p. 09-10).

Em uma leitura complementar, Pearce (2001, p. 927) destaca que “nas cidades, o turismo é apenas uma entre muitas funções e que os turistas dividem ou disputam com os residentes e outros usuários uma grande variedade de serviços, espaços e amenidades”.

O autor destaca ainda que, por haver um “vácuo entre as literaturas sobre turismo e sobre os estudos urbanos e mesmo entre as pesquisas em desenvolvimento nas mais variadas partes do mundo” (PEARCE, 2001, p. 941), é necessário que o turismo volte a ser amplamente contextualizado, em termos de processos mais amplos de reestruturação econômica de cidades pós-industriais, da globalização e de contextos locais.

Nesta tese – que não tem como foco o turismo – não importa o motivo pelo qual se viaja, importa o movimento de deslocamento espacial de pessoas que, na contemporaneidade, tem orientado o estabelecimento de um forte vínculo dos viajantes com as áreas urbanas¹⁸.

Outro motivo bastante simples orienta a adoção desta acepção de viagens em geral, em detrimento da visão parcelar dos deslocamentos turísticos: a verdade de que a estrutura necessária ao atendimento das pessoas que se movimentam de um lugar para outro é comum, em muitos aspectos, a todos os viajantes e a todos os turistas, independente da motivação que os faz deslocarem-se, temporariamente, de seu lugar de moradia regular.

De fato, o conceito de turismo, interpretado por este prisma, confunde-se com o de viagem. Nesse sentido, Cruz (2006, p. 202) defende que “hoje, todo mundo que viaja, de modo independente da motivação do deslocamento, é um turista, razão pela qual os incontáveis segmentos mercadológicos em que se organiza a atividade nos dias atuais”. Para ela, estes segmentos,

18 No mundo todo, os conceitos de turismo e de turismo urbano estão em franco processo de revisão e reconstrução, devendo ser acompanhados pelos interessados na temática, em especial por meio dos trabalhos dos seguintes autores: (a) Douglas G. Pearce (Professor de Planejamento Turístico da Victoria Management School, vinculada à *Victoria University of Wellington*, Nova Zelândia), (b) Colin Michael Hall (Professor da área de Marketing Turístico da *University of Canterbury*, na Nova Zelândia), (c) Stephen Page (Professor da área de Gestão do Turismo na London Metropolitan Business School, vinculada à *London Metropolitan University*, em Londres, Inglaterra) e (d) Aspa Gospodini (Professora Associada do Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Regional da *Universidade de Tessalônica*, Grécia, para as áreas de Análise Espacial e Desenho Urbano). Merece destaque também o esforço que vem sendo conduzido pelos pesquisadores australianos, recentemente reunidos no livro *City spaces, tourism places: urban tourism precincts*, editado por Bruce Hayllar, Tony Griffin e Deborah Edwards (Sydney: Elsevier, 2008). No Brasil, destaque-se o trabalho de pesquisa que vem sendo conduzido por Thiago Allis, professor da *Universidade Federal de São Carlos* (UFSCar), cujos resultados deverão integrar parcialmente a tese que vem desenvolvendo junto ao programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da *Universidade de São Paulo* (USP), com conclusão prevista para 2012. Destaque-se também as pesquisas sobre teorias do turismo, que vêm sendo desenvolvidas pelo Prof. Alexandre Panosso Netto, da Escola de Artes, Ciências e Humanidades da *Universidade de São Paulo* (EACH-USP).

[...] não são invenções dos agentes de mercado; mas, sim, práticas de viagem que aconteceram durante muito tempo de forma espontânea e, em algum momento da história recente, foram apropriadas por esses agentes que trataram de formatá-las, transformá-las em produtos turísticos e agenciá-las a partir daí. Os conhecidos pacotes turísticos são a forma mais acabada desse processo (CRUZ, 2006, p. 202-203).

Tendo em mente esta notável confusão conceitual acerca das noções de turismo e de turismo urbano, adoto a posição de interpretar as viagens como uma das expressões da mobilidade humana e, por extensão, as viagens de turismo como uma categoria de viagem.

É esta também a opinião de Hall (2005, p. 132), que diz que “há muita discussão entre diferentes categorias de mobilidades consideradas turísticas ou não, como viagens a trabalho, saúde, educação, viagens de segunda residência, o que daria origem a *turistas parciais*”.

Em outra publicação, em colaboração, diz que o ideal é compreender o turismo como “apenas uma forma de movimento humano, dentro do espectro mais amplo da mobilidade” (COLES, HALL e DUVAL, 2005, p. 31).

Não é somente a área acadêmica do turismo que vem questionando conceitos. Os autores citados, geógrafos, endossam o coro de profissionais de inúmeras áreas do conhecimento que lidam, de alguma forma, com o turismo, como objeto de estudo. Em Coles e Hall (2006, p. 289) aparece a sugestão de que se deixe de pensar na “geografia do turismo” em prol das “geografias do turismo e da mobilidade”, uma vez que o lugar e o espaço deixaram de ser estudados somente pela geografia. Apontam a grande diversidade de abordagens epistemológicas e metodológicas a partir das quais as “geografias contemporâneas do turismo e da mobilidade” vêm sendo interpretadas.

Destacam ainda que não se trata de lançar um novo paradigma, mas “[...] de nos movermos para além dos nossos campos parcelares de conhecimento e fronteiras das ciências sociais atuais” (COLES e HALL, 2006, p. 290).

Por isso penso, a respeito da autonomia do viajante em relação à viagem, que mesmo as viagens involuntárias (como, por exemplo, algumas viagens empreendidas a trabalho ou por questões de saúde) podem permitir que o viajante se transforme temporariamente em turista no lugar de destino. Neste papel social, o de viajante, sendo ou não um ‘turista regular’, a pessoa poderá fazer uso da estrutura receptiva do núcleo visitado, hospedando-se em meios de hospedagem, alimentando-se em restaurantes, visitando museus, comprando em lojas, etc.

Interessa-me, pois, o movimento de viajantes para os núcleos urbanos ou, dito de outra maneira, o fluxo de viajantes que faz uso das cidades e, por extensão, da estrutura material de hospedagem nelas instalada, estrutura esta que, por uma questão de praticidade e de estilo linguístico, será referenciada alternativamente, nesta tese, como hotelaria urbana.

Neste ponto, uma segunda questão fundamental é o próprio conceito de **urbano** e, aqui, temos mais um problema de ordem semântica.

Nas palavras de Lefebvre (2008, p. 85), o urbano é a forma “do encontro e da reunião de todos os elementos da vida social”.

De acordo com o autor (LEFEBVRE, 2004), sempre houve a sociedade, mas nem sempre houve o urbano, portanto, só é urbana a sociedade inserida no processo de urbanização, que por sua vez só atinge, em termos de totalidade, as sociedades modernas, em decorrência do processo de industrialização, mas não como resultado simples e direto dele.

Por isso, para o autor, parece mais correto usar as expressões “fenômeno urbano”, “tecido urbano”, “realidade urbana” ou “sociedade urbana” para referir-se ao “urbano”, uma vez que o conceito de cidade é por elas abarcado e atualizado.

Por conta de mais esta acepção conceitual, com a qual concordo, também eu faço uso, nesta pesquisa (indistinta e alternadamente, novamente por questões puramente estilísticas), das expressões “fenômeno urbano”, “realidade urbana”, “tecido urbano” e “espaços urbanos” para fazer referência ao urbano enquanto categoria conceitual.

O próprio Lefebvre (2004, p. 28) destaca que

esses termos são preferíveis à palavra “cidade”, que parece designar um *objeto* definido e definitivo, objeto dado para a ciência e objetivo imediato para a ação, enquanto a abordagem teórica reclama inicialmente uma crítica desse “objeto” e exige a noção mais complexa de um objeto virtual ou possível.

Por extensão e de forma complementar, portanto, todas as vezes que se usar o termo “cidade”, este será usado em referência à cidade contemporânea, capitalista, na qual encontraram expressão (em diferentes níveis) os fenômenos da industrialização e da urbanização, distinguindo-a assim de outras tipologias de cidades, como a arcaica, a mercantil, a política ou a industrial, nos termos propostos por Lefebvre (2004).

Se em algum momento esses conceitos aparecem, então a palavra cidade vem seguida de um desses qualificadores.

O conceito de urbano, por sua vez, é incorporado conforme descrito por Lefebvre (2004, 2006), ou seja, como sinônimo de área urbanizada, ou da área que se desenvolve e constitui a partir do movimento de tomada da cidade pela industrialização e que se mostra absolutamente necessário à expansão da própria indústria.

É neste momento que ocorrem os movimentos de explosão e implosão da cidade sobre si mesma, rompendo-se os limites anteriormente fronteiriços de campo e cidade (dados pela ultrapassada dicotomia entre rural e urbano ou pelo binômio centro-periferia) e instala-se o contexto do espaço político organizador da economia e da sociedade contemporâneas, momento que Lefebvre (2006) descreve como sendo o da “revolução urbana”.

Os momentos de surgimento da cidade industrial e, posteriormente, de passagem da cidade industrial para a cidade dita “pós-industrial” caracterizam-se como momentos de radical transformação, nos quais a cidade, como lócus mercantil, torna-se central, no sentido de que passa a concentrar formas, funções e estruturas adequadas aos movimentos da troca comercial (Lefebvre, 2004, p. 23). Com isso, a cidade industrial transforma-se pela construção de espaços de prestígio e influência – reorganizam-se as centralidades e tem início o processo de valorização dos espaços urbanos contemporâneos.

O autor descrevia, em 1970, o conceito de revolução urbana como o “conjunto das transformações que a sociedade contemporânea atravessa para passar do período em que predominam as questões de crescimento e de industrialização (modelo, planificação, programação) ao período no qual a problemática urbana prevalecerá decisivamente, em que a busca das soluções e das modalidades próprias à sociedade urbana passará ao primeiro plano (LEFEBVRE, 2004, p. 19).

Hoje já existe esta predominância, embora de fato seja possível identificar, como adiantou Martins (2004, p. 09), que “diferentes sociedades chegam de maneiras distintas a esse período de revolução urbana, podendo haver sociedades que não foram nem mesmo industrializadas”. De toda forma, a despeito das particularidades, fala-se aqui do momento em que, com a constituição do urbano, o espaço surge como lócus perfeito para a produção e reprodução do capital, problema característico das sociedades urbanas.

Nas palavras de Lefebvre (2004, p. 143), o capitalismo passa a encontrar, neste momento, um novo alento na conquista, na compra e na venda do espaço. É esta a realidade urbana que interessa neste estudo, a realidade urbana que surge e subsiste como espaço

privilegiado da produção e da reprodução das relações de produção, fisicamente reproduzido em um tecido que se estende para além das cidades, sobre o campo.

De acordo com o descrito por Pereira (2005), uma realidade que, por conta de seu nível de complexidade, não pode ser mais explicada por meio de dualidades (centro-periferia, urbano-rural, cidade-campo, produção imobiliária-autoconstrução, etc.). Segundo o autor, “a dualização do urbano é uma construção ideológica que obscurece a compreensão crítica da dinâmica do crescimento da cidade”.

Por isso esta realidade urbana é tratada, aqui, a partir da concepção de espaço como construto social, ideia que marca profundamente a geografia contemporânea e adota o princípio lefebvriano, amplamente aceito, de que cada sociedade produz o seu espaço.

Da mesma forma, considera-se que os espaços urbanos são construídos a partir das noções de dialética (a constante interação entre sociedade e espaço), de dominação (o espaço é concebido como contraponto das relações de exercício e legitimação de poder sobre a sociedade) e de conflito (os espaços carregam simbolismos que refletem as lutas de classes), conforme preconizado por Bourdieu (2006, 2007) e Lefebvre (2008).

Estudo o fenômeno urbano neste contexto – o de uma realidade que, em sua “fase crítica”, transforma-se constantemente, como um campo de forças, como lugar de conflito, contradições e disputas. Faz-se necessário, pois, reconhecer a relevância da segunda variável de análise proposta, a **hotelaria**, o que envolve esclarecer outra questão de natureza semântica.

Historicamente, convencionou-se entender a palavra hotelaria (em inglês, referenciada pelo vocábulo *hospitality*, muitas vezes usado na expressão *hospitality industry*, ou indústria da hospitalidade¹⁹), como sendo sinônimo:

1. das práticas e teorias relacionadas à atividade de operação e gestão de meios de hospedagem, estes classificados e categorizados de várias formas, em função de uma série de critérios, mas que de maneira genérica costumam, erroneamente, ser chamados de hotéis;
2. da estrutura física composta por uma rede de edifícios dedicados total ou parcialmente à hospedagem de pessoas em viagem, mediante pagamento e
3. do fenômeno social de acolhimento ao estranho, graciosamente ou mediante pagamento.

¹⁹ Reitero aqui minha opção de uso do vocábulo indústria como sinônimo de uma expressão mercadológica ou campo de concorrência.

Nos anos mais recentes, entretanto, teóricos vieram contrapor-se a esta convenção de uso da palavra inglesa *hospitality* para descrever os mesmos sinônimos. Suas pesquisas trouxeram à tona o problema semântico (e, por consequência, conceitual) do uso do termo em outros idiomas que não o inglês (*hospitalité* em francês, *ospitalità* em italiano, *hospitalidad* em espanhol, *hospitalidade* em português) para referir-se não ao negócio hoteleiro, mas, antes, ao fenômeno social e antropológico conhecido como hospitalidade, ou o ato de acolhimento gracioso dado ao outro.

As tentativas de elucidação deste problema semântico vêm reorientando os estudos da área e definindo novas regras (não escritas) para uso de cada um dos termos. Os teóricos envolvidos com o assunto têm agora optado por referir-se à hospitalidade como um fenômeno mais amplo, que congrega vários aspectos específicos, entre os quais está a vertente da hospitalidade comercial, também chamada de hotelaria.

Mesmo em língua inglesa, o uso do termo *hospitality* tem sido revisto, muitas vezes optando os anglófonos por referirem-se à hospitalidade comercial de outras maneiras, em especial por meio das expressões *hotel planning and development* (planejamento e desenvolvimento hoteleiro), *hotel management* (gestão hoteleira) ou *hotel operations* (operações hoteleiras).

Em espanhol, para além do uso do termo *hospitalidad* para descrever o ato de acolhimento ao estranho, distinguem-se dois termos. O termo *hostelería* é usado em referência ao conjunto de negócios ou empreendimentos dedicados à hospitalidade (e que envolvem não apenas meios de hospedagem, mas também um conjunto de empreendimentos congêneres, como os restaurantes, bares, etc.) e *hotelería* é usado para meios de hospedagem em geral (VACAS GUERRERO, 1999, p. 15 e seg.).

Nesta tese, uso genericamente o termo *hotelaria* em referência à estrutura material de hospedagem (ou seja, aos edifícios dedicados total ou parcialmente à hospedagem de pessoas), adotando também a expressão *estrutura material de hospedagem* como sinônimo de *hotelaria*.

Para especificar a natureza da prática da hospitalidade comercial em termos espaciais, opto por adjetivar o termo, referindo-me à *hotelaria urbana* para descrever a prática de acolhimento de pessoas nos edifícios hoteleiros instalados nas cidades ou o conjunto desses edifícios nas áreas urbanas. Alternativamente, o uso do termo *hospitalidade* faz referência às relações de hospitalidade que descrevem o ato de acolhimento de pessoas em edifícios instalados nas áreas urbanas, o que implica considerar tanto a dimensão comercial quanto, por vezes, a dimensão social (pública) da hospitalidade, como dito por Lashley (2007).

Por esta lógica, *hospitalidade* diz respeito não só a meios de hospedagem, mas também a restaurantes, bares, cafés e outros empreendimentos cuja operação tem como foco o acolhimento às pessoas. Quando me refiro à hospitalidade urbana, quero, portanto, descrever acolhimento de pessoas no espaço urbano (espaço do qual fazem parte os edifícios hoteleiros).

Proponho, assim, uma convenção semântica, que não espero que seja simplesmente aceita. Ela tem aplicabilidade somente neste trabalho de pesquisa. Considero relevante, no entanto, que sejam criticamente compreendidos os termos teóricos e os contextos empíricos a partir dos quais o tema da hotelaria está sendo estudado nesta tese.

No ambiente acadêmico, têm sido frequentes os estudos sobre meios de hospedagem, desde as perspectivas do planejamento, da gestão e da operação de empreendimentos hoteleiros comerciais (o que hoje se configura chamar de hospitalidade comercial ou hotelaria), ou a partir do viés social e antropológico.

Em estudos (acadêmicos, mas também corporativos) que abordam a hospitalidade como uma atividade comercial, a franca maioria dos pesquisadores analisa os meios de hospedagem como empresas, investigando problemas a partir de modelos estatísticos, econômicos e paramétricos cujo principal objetivo é a avaliação dos resultados do negócio.

Esta é uma abordagem histórica, conduzida durante décadas pelas principais escolas de gestão e operação hoteleiras (em especial as americanas) e absolutamente relevante e necessária, mas de forma nenhuma a única a ser adotada nos estudos sobre a hospitalidade.

Desta feita, desenvolveram-se com o tempo estudos diferenciados, voltados para as interpretações da hospitalidade desde a vertente social-antropológica.

Esses estudos, conduzidos em especial nos ambientes acadêmicos europeus e brasileiros, principalmente nos programas de pós-graduação em turismo e/ou hospitalidade²⁰,

20 No Brasil, existem atualmente seis programas ativos de pós graduação nas áreas de turismo e hospitalidade, a saber: (a) *Universidade Anhembi Morumbi* (UAM), São Paulo, Mestrado em Hospitalidade; (b) *Centro Universitário UNA*, Belo Horizonte, Mestrado em Turismo e Meio Ambiente; (c) *Universidade do Vale do Itajaí* (Univali), Balneário Camboriú, Mestrado e Doutorado em Turismo e Hotelaria; (d) *Universidade Federal do Rio Grande do Norte* (UFRN), Natal, Mestrado em Turismo, (e) *Universidade de Brasília* (UnB), Brasília, Mestrado Profissional em Turismo e (f) *Universidade de Caxias do Sul* (UCS), Caxias do Sul, Mestrado em Turismo. Foi desativado em 2003 o programa de pós-graduação mais antigo da área, o que era oferecido pela Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo (ECA/USP), em São Paulo, no qual eram disponibilizados programas de Doutorado e Mestrado em Ciências da Comunicação (na área de concentração Relações Públicas, Propaganda e Turismo). Foi descredenciado pela Capes em 2011 o programa de Mestrado em Cultura e Turismo da *Universidade Estadual de Santa Cruz* (UESC), em Ilhéus, Bahia.

partem em geral do referencial teórico exposto em estudos realizados por um grupo de pesquisadores espalhados ao redor do mundo.

Os pesquisadores vinculados às instituições citadas vem amadurecendo e constituindo uma comunidade acadêmica de prestígio, cujas origens teóricas estão nos estudos de Marcel Mauss no clássico *Ensaio sobre a dádiva e o dom* (1974), Alain Montandon em *Mithes et représentations de l'hospitalité* (1999) e Jacques Derrida em *Manifeste pour l'hospitalité* (1999).

Estas obras foram as principais referências para a orientação das pesquisas que deram origem a várias publicações internacionais, entre as quais destaca-se a edição especial da Revista *Communication* (nº 65, publicada em 1997 pelo Centre d'Etudes Transdisciplinaires – Sociologie, Anthropologie, Histoire - EHESS - da *Université Paris V* e coordenada pela socióloga Anne Gotman).

Merecem destaque também os livros *Em busca da hospitalidade: perspectivas para um mundo globalizado* (*In search for hospitality: theoretical perspectives and debates*, de Conrad Lashley e Alison Morrison, editado pela Elsevier em 2000 e traduzido no Brasil pela Manole em 2004, resultado de discussões de um grupo de acadêmicos em um encontro realizado em Nottingham, no ano de 1997) e *Hospitality: a social lens* (de Conrad Lashley, Paul Lynch e Alison Morrison, editado em 2006 pela Elsevier e ainda não traduzido no Brasil).

No Brasil, foram produzidas também algumas obras que se transformaram em referência para os estudos subseqüentes em língua portuguesa. O grupo de pesquisadores brasileiros vinculados ao Programa de Mestrado em Hospitalidade da *Universidade Anhembi Morumbi* produziu os livros *Hospitalidade: reflexões e perspectivas* e *Hospitalidade: cenários e oportunidades* (editados, respectivamente, pela Manole em 2002 e pela Thomson em 2003).

Ambos, de várias maneiras, propõem a consideração da hospitalidade como um fenômeno social-antropológico.

Além das obras citadas, o professor Luiz Octávio de Lima Camargo, da Escola de Artes e Humanidades da *Universidade de São Paulo* (EACH/USP), publicou o livro *Hospitalidade* (cuja primeira edição, feita pela Aleph, é de 2004).

Na obra, o referido professor resgata o estado da arte dos estudos de hospitalidade e reafirma o conceito como um fenômeno social-antropológico cuja expressão se manifesta no tempo (nas ações de receber, hospedar, alimentar e entreter) e no espaço (doméstico ou privado, público ou social, comercial ou profissional e virtual).

A partir dessas variáveis, o autor sugere uma matriz de dezesseis domínios de conhecimento, a partir dos quais se poderia abordar o tema da hospitalidade, em função das características específicas das suas formas de expressão social.

Camargo (2004) parte de um texto de Lashley (2007), publicado em uma primeira obra organizada por Lashley e Morrison (2007, originalmente publicada em 2000), na qual vários teóricos procuram compreender o fenômeno da hospitalidade de uma maneira diferente, investigando-o desde as ciências sociais.

Nesta obra, Lashley (2007, p. 5) destaca que uma tentativa de compreensão mais ampla do fenômeno da hospitalidade “sugere, em primeiro lugar, que a hospitalidade é, essencialmente, um relacionamento entre anfitrião e visitante”.

Partindo deste argumento, o professor apresenta uma proposta conceitual de definição dos domínios comercial/profissional, doméstico/privado e social/público da hospitalidade.

A proposta é traduzida em uma matriz que viria a influenciar uma sequência de estudos sobre hospitalidade no mundo e no Brasil, começando pela pesquisa de Camargo (2004), que acrescenta aos domínios sugeridos por Lashley (2007) – como pode ser visto na **Ilustração 2** – os tempos de recepcionar, hospedar, alimentar e entreter no espaço virtual.

	Recepcionar	Hospedar	Alimentar	Entreter
Doméstica	Receber em casa	Oferecer pouso e abrigo em casa	Receber em casa para refeições	Receber para festas
Pública	Receber em espaços público de livre acesso	Hospitalidade do lugar - na cidade, no país	Gastronomia local	Espaços públicos de lazer e eventos
Comercial	Receber profissionalmente	Hospitalidade profissional - em MH, hospitais, presídios	Restauração profissional	Eventos em espaços privados
Virtual	Receber na net -a net-etiqueta	Hospedagem de sites	Gastronomia eletrônica	Jogos e entretenimento eletrônico

Ilustração 2 - Os tempos e espaços sociais da hospitalidade

Fonte: Adaptado de Camargo (2004)

Nessa linha e entre essas várias alternativas de abordagem do tema da hospitalidade, pesquisadores de todo o mundo têm concentrado suas atenções em cada um dos domínios espaciais (o comercial/profissional, o social/público, o doméstico/privado e o virtual) e temporais (recepcionar/hospedar/alimentar/entreter).

A partir desse enquadramento teórico é que vêm desenvolvendo-se e expandindo-se os estudos sobre hospitalidade coordenados por egressos de cursos de Turismo e Hotelaria/Hospitalidade, junto aos programas de pós-graduação citados.

O mesmo tem acontecido (em escala crescente, porém ainda restrita) em programas de diversos campos das ciências sociais, com o apoio do referencial teórico fundamental de cada uma dessas áreas de conhecimento, entre as quais vêm destacando-se a geografia, a economia, a antropologia, a arquitetura e o urbanismo, as ciências políticas, a filosofia e a história.

Uma observação à teoria proposta por Camargo (2004) é que, ao incorporar referencial teórico de outras áreas das ciências sociais, os estudos mostram que, naturalmente, os domínios sugeridos pelo autor não podem ser percebidos como áreas estanques.

Ao contrário, acaba ficando claro que existem efetivamente áreas de intersecção entre os domínios propostos, áreas nas quais o conhecimento advindo de vários campos do conhecimento pode ser relevante no sentido de ajustar o *corpus* teórico da hospitalidade.

Em termos de produção de conhecimento, é fundamental ter em mente que os conceitos implícitos nos prefixos *antropo* e *socio* pressupõem a preocupação analítica com as naturezas do homem e da sociedade, enquanto que a matriz sugerida por Camargo sugere a inserção dessa relação social e antropológica com os domínios do tempo e do espaço.

Apenas esta contraposição já orienta o procedimento metodológico sobre o qual se assenta esta tese e escancara a importância da construção do conhecimento a partir do sentido de totalidade proposto por Kosik (2002, p. 49):

Princípio metodológico da investigação dialética da realidade social é o ponto de vista da totalidade concreta, que antes de tudo significa que cada fenômeno pode ser compreendido como momento do todo.

Um fenômeno social é um fato histórico na medida em que é examinado como momento de um determinado todo; desempenha, portanto, uma função dupla (...): de um lado, definir a si mesmo, e de outro, definir o todo (...); conquistar o próprio significado autêntico e ao mesmo tempo conferir um sentido a algo mais.

Assim, a ausência de fronteiras (mais do que a proposta de interpretações parcelares) entre cada um dos 16 domínios, bem como a noção permanente da interação dos indivíduos entre si (visitante e anfitrião) e com a sociedade (em sua expressão real e ideal), parece fundamental para que se estabeleça o conhecimento interdisciplinar e totalizante sobre o fenômeno da hospitalidade.

Guardo a opinião de que as intersecções entre os domínios são complexas e amplas e o que as define é o referencial empírico, neste caso o conjunto das edificações total ou parcialmente dedicadas à hospedagem, a que chamamos de estrutura material de hospedagem.

O olhar para este referencial empírico mostra a intersecção entre os domínios social e comercial da hospitalidade, nos espaços dedicados à hospedagem, ao evidenciar, por exemplo, o edifício hoteleiro não apenas como o lugar onde se dá a hospedagem de pessoas, mas também como um artefato arquitetônico que, ao inserir-se na realidade urbana, pode modificá-la, a partir de sua forma, de sua função e de sua força estruturante.

Nesse sentido é que sugiro que mesmo Lashley (2007, p. 5), em minha opinião o pesquisador que mais se aproxima da visão da hospitalidade como um fenômeno totalizante e estruturante, tem uma visão reducionista ao descrevê-lo por meio de “domínios”.

Os estudos recentes de hospitalidade, no entanto, têm evoluído no sentido de identificar quantas são as possibilidades de abordagem do tema.

O próprio Lashley (2006), em outra obra sobre o assunto, parece ter evoluído em suas análises e sugere, com os autores que o acompanham (LASHLEY, LYNCH e MORRISON, 2006), que os estudos acadêmicos no campo da hospitalidade têm evoluído de maneira notável, trazendo à tona novas possibilidades de pesquisa, que merecem ser aprofundadas.

A obra recomenda aos acadêmicos que adotem o prisma da teoria crítica e que continuem a desenvolver estudos exploratórios que busquem a construção de um consistente referencial teórico para a área, a partir dos mais diversos contextos empíricos e dos mais variados objetos de estudo – e esta sugestão aparece como mais uma entre as tantas orientações para escolha do fundamento metodológico desta pesquisa.

Os autores destacam ainda (LASHLEY, LYNCH e MORRISON, 2006) que, como área de estudo, a hospitalidade (e talvez também o turismo) pode ser explorada desde uma forma menos ortodoxa, escapando da “tirania da relevância”.

Em outras palavras, seria possível aos pesquisadores de hoje concentrarem-se não no que é considerado relevante por uma maioria, mas em formas alternativas de produção de conhecimento, escapando das regras dos sistemas acadêmicos mais fechados, que se mantiveram vinculados à abordagem da hospitalidade como uma atividade comercial.

Uma abordagem mais ampla, segundo os autores, é o que vai permitir a efetiva transgressão de fronteiras acadêmicas e o preenchimento das lacunas de conhecimento da hospitalidade, levando-nos todos a reconhecê-la como um fenômeno de alcance muito maior e com características bastante complexas. Dessa maneira, poderiam desaparecer (ou, no mínimo, atenuarem-se) as fronteiras entre os domínios da hospitalidade sugeridos por Lashley (2007) e posteriormente por Camargo (2004), configurando-se estudos diferenciados.

Ao conduzir uma discussão de ordem mais epistemológica, Botterill (2007) propõe exatamente maneiras alternativas de, a partir das ciências sociais, compreendermos o significado do que chamamos de hospitalidade.

O autor destaca que somente o aporte das ciências sociais poderá permitir aos teóricos contemporâneos investigar a prática da hospitalidade “desde vertentes tão variadas quanto as disciplinares de economia, sociologia, antropologia, ciências políticas e psicologia e os domínios da educação, saúde, administração e negócios, desenvolvimento, mídia, lazer e turismo” (BOTTERILL, 2007, p. 181).

De acordo com suas análises, uma das formas de orientar a pesquisa contemporânea sobre hospitalidade seria exatamente desde a teoria crítica. O próprio autor destaca que os estudos de hospitalidade ainda não foram conduzidos por leitura com características inspiradas, por exemplo, no marxismo. Entre as explicações dadas por ele, parece “possível que haja uma visão ingênua em relação aos estudos sobre hospitalidade, que ignora as dimensões do poder econômico e cultural que a estruturam” (BOTTERILL, 2007, p. 192).

Com isso, a importância econômica da hospitalidade, inquestionável em todo o mundo, é percebida de uma maneira reducionista e, além disso, sua relevância política ainda não é reconhecida, o que caracteriza “uma disparidade que desafia toda a lógica racional”.

O autor argumenta que a hospitalidade tem uma importância econômica e social muito maior e chama a atenção para o fato de que é fundamental identificarmos e interpretarmos a prática política e reflexiva dos “atores sociais que constroem o significado social da hospitalidade” (BOTTERILL, 2007, p. 194), além de reconhecer a atividade como uma prática com potencial altamente transformador.

Seria, portanto, necessário orientar uma pesquisa sobre hospitalidade imbuída de um caráter teórico-crítico e que se mostrasse capaz de identificar os conteúdos subjetivos e objetivos das estruturas sociais, bem como suas relações.

Sobre isso, o autor destaca que “a ciência social crítica promete provocar mudanças, neste caso, elevando o *status* da hospitalidade (enquanto área de estudo), bem como os interesses que ela representa, incluindo-se, ironicamente, a (chamada) indústria da hospitalidade” (BOTTERILL, 2007, p. 194), uma das artérias de interpretação reducionista do fenômeno muito mais amplo da hospitalidade.

Parece bastante claro que o pesquisador da hospitalidade deve buscar formas alternativas de enxergar o assunto.

O mesmo autor destaca haver ainda muita dúvida e incerteza sobre o tema hospitalidade, o que causa excessivo desconforto entre os pesquisadores, mas aponta que o espectro mais amplo das ciências sociais pode efetivamente fornecer material que diminua e até mesmo elimine essas incertezas. O desafio, segundo ele, é “uma oportunidade para enriquecer nossa compreensão científica da hospitalidade e reposicionar o tema junto às ciências sociais” (BOTTERILL, 2007, p. 195).

Haveria necessidade, portanto, de configurar-se o estudo do fenômeno da hospitalidade em sua natural e dinâmica interação com outras realidades, entre as quais a realidade urbana.

Em meio ao esforço de amadurecimento acadêmico dos pesquisadores da área de turismo e hospitalidade, no Brasil, estudo recém-desenvolvido por Junqueira e Rejowski (2010) sobre a produção científica em hospitalidade, concentrou-se na investigação de trabalhos científicos reunidos em anais de eventos nacionais da área de turismo (indexados pelo sistema Qualis-Capes) entre os anos de 2004 e 2009 e voltados para a vertente que as autoras chamaram exatamente de *hospitalidade urbana*²¹.

O resultado da investigação mostra que a pesquisa sobre hospitalidade urbana ainda tem uma representatividade pequena no Brasil (pouco mais de 3%), em relação ao universo analisado e no período e recorte determinados pelas autoras.

²¹ A seleção de artigos cujos conteúdos foram analisados pelas autoras foi constituída “a partir dos seguintes termos: hospitalidade urbana; hospitalidade e cidade, presentes nos títulos, resumos e/ou palavras-chave” (JUNQUEIRA e REJOWSKI, 2010, p. 4), o que resultou em uma amostra de 40 artigos.

Outro dado interessante apontado é que “de um total de 62 autores, destaca-se um grupo de somente 10 estudiosos que trataram o tema e que publicaram seus estudos em anais de eventos [...]. Dos 10 autores com maior incidência de publicações, 4 são da USP, 3 do SENAC e 3 da Universidade Anhembi Morumbi” (JUNQUEIRA e REJOWSKI, 2010, p. 10).

Note-se que do total de artigos analisados apenas 5% (dois artigos) são dedicados à hospitalidade urbana desde o ponto de vista da arquitetura e do urbanismo, ou seja, consideram a hospitalidade como um fenômeno social com rebatimento no processo de produção e reprodução de espaços urbanos.

Nesses casos, São Paulo aparece como a cidade mais estudada, o que pode indicar relação entre a preocupação dos pesquisadores com a problemática da hospitalidade urbana e sua expressão nas grandes cidades.

Embora as pesquisadoras destaquem que “a Hospitalidade Urbana, ainda pouco explorada nas pesquisas acadêmicas, revela um tema promissor que poderá gerar, em breve, conhecimento científico relevante para uma reflexão sobre o planejamento e gestão de cidades, desde as pequenas até as metrópoles [...]” (JUNQUEIRA e REJOWSKI, 2010, p. 14), percebe-se que o sentido de *hospitalidade urbana* ainda não foi compreendido ou, antes, adequadamente categorizado nas publicações por ela analisadas.

Exemplo disso é que a maior parte dos textos analisados pelas autoras²² parece estar voltada para aspectos da relação entre sujeitos nos espaços urbanos ou dos sujeitos com o espaço urbano, em termos de relações sociais e antropológicas (estudos sócio-culturais, de qualidade de vida, sobre a dádiva, de comunicação e lazer), ou sobre a preparação do espaço urbano para o acolhimento dos sujeitos (estudos de patrimônio e de ordenamento territorial).

Apenas pequena parcela parece (ou pode) estar voltada para a relação dos sujeitos no espaço pelos pontos de vista social, espacial, econômico e político, mas não se sabe se tais aspectos seriam analisados por meio de uma leitura integrada, o que seria imprescindível para a avaliação, por exemplo, da prática social da hospitalidade e seus efeitos na reestruturação das cidades contemporâneas, tanto do ponto de vista produtivo quanto espacial.

22 Observe-se que os textos selecionados pelas autoras podem de fato refletir grande parte do conhecimento produzido no Brasil sobre a chamada hospitalidade urbana, uma vez que advêm dos programas da área e de outras áreas afins, além de terem sido apresentados em importantes eventos voltados para o turismo e a hospitalidade em território nacional, em um período considerável – seis anos.

Isso pode significar que o conceito de *hospitalidade urbana* talvez ainda esteja sendo percebido em termos apenas das relações pessoais engendradas nos espaços urbanos e das relações dos indivíduos e da sociedade com os espaços urbanos no sentido de apropriação da paisagem ou das facilidades estruturais que orientam a criação de um ambiente hospitaleiro. Neste caso, estaria sendo percebido como hospitaleiro o ambiente que, por suas características materiais, daria ao visitante a sensação de segurança, acolhimento e até mesmo felicidade, em geral advinda da limpeza, do ordenamento e das práticas de embelezamento.

Outra interpretação relevante dos resultados deste estudo pode ser a de que as pesquisas dedicadas ao tema da chamada hospitalidade urbana ainda interpretam o espaço por um recorte característico das ciências parcelares, não reconhecendo o aspecto da totalidade, necessário (até mesmo imprescindível), à apreensão do sentido do fenômeno urbano.

Da mesma forma, a pesquisa mostra que os estudos realizados até agora parecem não reconhecer o caráter político e paradoxal do espaço, como defendido por Lefebvre (2008), tratando-o como um mero instrumento e ignorando suas contradições e heterogeneidade, bem como a miríade de relações de conflito e dominação que nele se desenvolvem e mantêm.

No que se refere à produção de programas *stricto sensu*, tem-se um contexto parecido com o descrito por Junqueira e Rejowski (2010) no que diz respeito à produção vinculada a eventos científicos. Repetem-se os estudos que falam das relações das pessoas no espaço e com o espaço, mas não há pesquisas dedicadas à materialidade da hospitalidade nos espaços urbanos. O mesmo acontece nos programas de pós-graduação de outras áreas do conhecimento. Os estudos que mais aproximam a hospitalidade da problemática urbana foram produzidos em programas de pós-graduação em geografia e em arquitetura e urbanismo.

No primeiro caso, destaca-se a pesquisa de Carlos Henrique Costa da Silva²³, desenvolvida junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da *Universidade Estadual Paulista* (UNESP), *campus* de Rio Claro, sobre a reprodução do espaço urbano na cidade de São Paulo, desde a perspectiva da hotelaria de alto padrão. Neste trabalho, registra-se o ineditismo da abordagem da relação entre a cidade capitalista e a hotelaria, a partir da análise da produção imobiliária e do processo de produção novos de espaços urbanos em São Paulo.

²³ SILVA, Carlos Henrique Costa da. “A reprodução do espaço urbano na cidade de São Paulo na perspectiva da hotelaria de alto padrão”. Tese (Doutorado). Rio Claro: Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista (UNESP), 2008. 241 fl., il.

No segundo caso, registra-se pesquisas desenvolvidas em programas de pós-graduação em arquitetura, urbanismo e desenvolvimento regional, a maioria deles voltada para o desenvolvimento imobiliário em regiões turísticas litorâneas, paisagem e arquitetura hoteleira.

Das 30 dissertações e teses produzidas em um período de dez anos no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da *Universidade de São Paulo* (FAU/USP), por exemplo, apenas três dedicaram-se a explorar a relação entre a produção hoteleira e o espaço urbano, sendo que apenas uma abordou a temática do desenvolvimento imobiliário²⁴.

A consideração do rebatimento material da prática da hospitalidade nas cidades e das relações entre a base material e os processos de produção e reprodução do espaço urbano, tem sido, assim, praticamente desconsiderada nas pesquisas dos programas *stricto sensu*, no Brasil.

Mesmo mundialmente, no que se refere à análise da hotelaria dos espaços urbanos ou, em outras palavras, deste tipo específico de produção imobiliária, qual seja, a produção de edifícios hoteleiros, identifiquei apenas um pesquisador que tangencia o tema, o Prof. Donald McNeill, da *University of Western Sydney*, na Austrália.

Em duas de suas publicações²⁵ (uma delas em colaboração com Kim McNamara), o pesquisador, geógrafo especializado no estudo dos temas relacionados à geografia urbana, arquitetura e globalização, trata do papel dos hotéis nas economias urbanas, desde a perspectiva da interpretação e do estudo do edifício hoteleiro como ícone arquitetônico²⁶.

O autor apresenta os edifícios hoteleiros como marcos e, para tanto, destaca a importância da arquitetura como um elemento de criação e composição de valor, no contexto das economias urbanas.

²⁴ Para detalhamento parcial dos projetos de pesquisa desenvolvidos na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da *Universidade de São Paulo* (FAU-USP) e que guardam alguma relação com turismo e hotelaria, veja o artigo *Vitrúvio e Cook na Vila Penteados*, publicado em 2007 na *Arquiteturismo* e disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/01.003/1326>.

²⁵ Veja (a) McNEILL, Donald and McNAMARA, Kim. "Hotels as Civic Landmarks, Hotels as Assets: the case of Sydney's Hilton". *Australian Geographer*, 40(3) (2009), pp. 369-386, 2009. London: Routledge, 2009. DOI: 10.1080/00049180903127796. Disponível em <http://dx.doi.org/10.1080/00049180903127796>, acesso em 20/12/2009 e (b) McNEILL, Donald. "The hotel and the city". *Progress in Human Geography* 32(3) (2008), pp. 383-398. London: Sage Publications, 2008. DOI: 10.1177/0309132508089096. Disponível em <http://phg.sagepub.com/cgi/content/abstract/32/3/383>. Acesso em 10/03/2010.

²⁶ A referência a edifícios hoteleiros é feita muito comumente em textos sobre arquitetura e cultura pós-moderna, embora quase sempre de maneira superficial. Confira nos textos de Judd e Fainstein (1999), Harvey (2007), Hubbart (2007), Jameson (2007), etc. o reconhecimento do edifício hoteleiro como ícone arquitetônico e comentários sobre seu papel estruturante na paisagem da cidade contemporânea.

Embora inove ao abordar o tema da hotelaria sob uma ótica mais voltada para a arquitetura e os estudos do fenômeno urbano, suas pesquisas ficam circunscritas à edificação como objeto simbólico e ao movimento de incorporação de valor à hospedagem, não analisando o contraponto da valorização do capital a partir da ressignificação dos espaços urbanos e da produção imobiliária voltada para este fim específico.

Nesse sentido, há ainda que se estender os estudos acerca da hotelaria urbana e da importância desta estrutura material nos espaços urbanos contemporâneos, leitura que, entendo, apenas pode ser feita a partir de um referencial teórico interdisciplinar.

Nesse sentido é que carrego a proposta de abordagem do tema da hospitalidade desde esta vertente diferenciada, com a pretensão de colaborar com a construção de novas perspectivas de avanço do conhecimento relativo ao tema.

Investigo a associação entre a hotelaria e a produção imobiliária, seus desdobramentos na reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos e sua relação com os movimentos de valorização do capital.

Começo por falar, no próximo capítulo, sobre o processo de formação dos espaços contemporâneos, em termos de urbanização e da relação de sua dinâmica com o instituto da propriedade privada do solo urbano. Na sequência, falo da atividade imobiliária, em especial a direcionada para a criação de produtos imobiliários destinados a fins específicos.

2. A formação dos espaços urbanos contemporâneos

“De que maneira as cidades [...] se estruturam face às dinâmicas espaciais e sociais presentes no capitalismo contemporâneo? [...] (Com) respostas imobiliárias criativas” (SILVEIRA, PEREIRA e UEDA, 2006, p. 07).

Em sua análise sobre as alterações por que passaram as áreas urbanas nas últimas décadas do século XX, Mattos (2007, p. 82) comenta que “um conjunto de mudanças tem afetado de maneira significativa o funcionamento, assim como a morfologia e a paisagem, de um número crescente de cidades em todo o mundo”.

Em sua opinião, “uma das mudanças que teve maior incidência na atual revolução urbana é a gerada pelo aumento dos investimentos imobiliários privados”, o que levaria à conclusão de que “as cidades estão vivendo uma aguda intensificação da mercantilização do desenvolvimento urbano”. (MATTOS, 2007, p. 83).

Parece inevitável reconhecer a importância da mercantilização urbana no final do século XX e início do XXI, uma importância inquestionável, que confirma as cidades como o “grande laboratório das forças sociais”, indicado por Lefebvre (1999, p. 86) já em 1972. Não é difícil encontrar relatos sobre o quão as áreas urbanas, em particular as metrópoles, vêm se tornando impressionantes e dinâmicas, com descrições detalhadas sobre o ambiente construído, as *nuances* culturais, sua suposta veia internacionalizada e muitas indicações de que, de fato, uma nova realidade urbana, mas que, ao constituir-se, não exclui as precedentes. Ela as incorpora, alimentando um processo de urbanização mais complexo, variado e instigante, que resulta em tecidos assemelhados a palimpsestos.

Cabe, portanto, “discernir os tipos de urbanização e dizer no que se tornaram as formas, funções e estruturas urbanas transformadas, pela explosão da cidade antiga e pela explosão generalizada” (LEFEBVRE, 2004, p. 29).

A urbanização é um processo conflituoso e complexo, o que confirma a fala de Lefebvre (1974, p. 35) de que “o espaço (social) é um produto (social)”. Espaço e sociedade integram-se “através e pela urbanização, sob a pressão do mercado mundial” (LEFEBVRE, 2001, p. 375). E essa integração não acontece sem que se enfrente enormes dificuldades.

De fato essas contradições e conflitos materializam-se no tecido urbano. E a realidade urbana, mesmo fascinante, não esconde as marcas – positivas e negativas – do processo de sua constituição. Muitas dessas marcas parecem atemporais. Vencem a história e continuam a manifestar-se no tecido urbano, dificultando a sua compreensão, por parte de quem vê.

Lefebvre (1999, p. 14) reproduz, sobre a “grande cidade”, o seguinte texto:

Eu não conheço nada mais imponente que o espetáculo oferecido pelo Tâmbisa, quando a gente sobe o rio desde o mar até a Ponte de Londres.

Os muitos edifícios, os embarcadouros em ambos os lados [...], os navios incontáveis ao longo das margens [...], tudo é tão impressionante, tão grandioso, que deixa a gente aturdido e maravilhado diante da grandeza da Inglaterra, antes mesmo de pisar em solo inglês (ENGELS, 2008, p. 245).

Escrito por Friedrich Engels em 1845²⁷, em seu clássico *A situação da classe operária na Inglaterra*, o texto poderia bem ser lido como um relato contemporâneo.

Ilustração 3 – Margens do Tâmbisa, em Londres, Inglaterra

Desenho do *The Illustrated London News* mostra as margens do Tâmbisa no ano de 1844, como descritas por Engels no texto reproduzido acima

Fonte: The Illustrated London News, 2011

Com variações decorrentes do próprio progresso, tem-se ainda que muitos dos elementos descritos são parte do contexto atual de Londres, cuja grandiosidade continua a ser reconhecida, entre outros elementos, pelos mesmos destacados por Engels.

²⁷ Algumas fontes indicam o ano de 1844 como o de publicação do livro de Engels. A Boitempo Editorial, que reeditou livros do autor em 2008 no Brasil (ENGELS, Friedrich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. São Paulo: Boitempo, 2008), dá o ano de autoria como sendo 1845, sob o título original em alemão *Die Lage der Arbeitenden Klasse in England*.

Ilustração 4 – Margem urbanizada do Tâmesa

A foto mostra a margem urbanizada do rio Tâmesa, em Londres, nos dias de hoje.

Embora atual, a cena é muito parecida com a vista por Engels em 1844.

Fonte: Ana Paula Spolon (2006)

A mesma sensação de estar lendo um texto contemporâneo nos é dada pelo trecho de outra obra, escrita na década de 1930:

Este mês que acabo de passar no Recife me repôs inteiramente no amor da minha cidade. Há dois anos [...], quando a revi depois de uma longa ausência, desconheci-a quase, tão mudada a encontrei. Ah, [...] quanta diferença! Quanta edificação nova em substituição às velhas casas de balcões [...] (BANDEIRA, 2006, p. 110).

Se não datássemos os trechos anteriores, eles passariam por tão contemporâneos como o seguinte, que tem ainda outra particularidade – talvez seja impossível perceber a que

realidade urbana faz referência. Pelos elementos descritos, poderia dizer respeito a um sem número de cidades, em todo o mundo.

Diz respeito a Budapeste e foi escrito em 2003.

Atravessei a ponte pênsil [...], deu numa praça grande com uma estátua no meio, admirei rapidamente as fachadas neoclássicas, os balcões *art nouveau*, os arcos bizantinos, na terceira esquina respirei tabaco, chocolate, cebola, virei à direita, passei pela Kodak, pela Benetton, pela CeA, cortei caminho por uma galeria, virei à esquerda, Lufthansa, American Airlines, Alitalia, a [...] Air France estava fechada (BUARQUE, 2006, p. 58).

Por conta da importância da urbanização como “o movimento que cria e transforma cidades” (PEDRÃO, 2002, p. 27) e tendo em mente que essas transformações têm efeitos que vão muito além de qualquer cidade em particular, interessando à sociedade, como um todo, começo por buscar compreender esse processo e apreender seus principais efeitos.

Na sequência, analiso elementos que lhe são fundamentais: (a) a questão da propriedade privada da terra, que permite a integração do espaço à dinâmica do capital e (b) a atividade imobiliária (em especial a destinada a fins específicos) e as tarefas de coordenação da expansão do capital nos espaços urbanos contemporâneos, pelos mais diversos agentes sociais.

2.1. A URBANIZAÇÃO E A PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO URBANO

Curador da Bienal de Arquitetura de Veneza, realizada em 2006 e diretor do ciclo de conferências do projeto *Urban Age*²⁸, Ricky Burdett, ao discutir questões relativas aos grandes aglomerados urbanos mundiais, por ele chamados de megalópoles²⁹, aponta que existem atualmente 16 regiões mundiais que podem ser vistas como tais. Entretanto, a extensão dessas aglomerações desenha manchas, que se espalham hoje por muitas concentrações urbanas.

²⁸ O *Urban Age* é um grupo internacional de estudos sobre as grandes concentrações urbanas mundiais, coordenado pela *London School of Economics* e pela *Alfred Herrhausen Society*, fundação vinculada ao Deutsche Bank. Informações sobre o programa e as áreas de atuação podem ser obtidas em <http://www.urbanage.net>.

²⁹ Não me atenho, nesta tese, à discussão sobre o uso dos vários termos em referência a cidades de grande porte (reconhecidas ou não pelos epítetos de cidades globais ou cidades mundiais), tais como megalópole, metrópole, megacidade, metápolis, etc., independente de haver ou não critérios ou conceitos que as definam. Evito usá-los, para não incorrer em confusão semântica ou conceitual. Nas citações, repito-os como aplicado pelo(s) autor(es). Carreras (2007, p. 27) diz que “não está claro que uma mesma palavra deva servir para denominar realidades que podem chegar a ser muito diferentes, tanto a escala histórica [...] quanto a escala mundial contemporânea [...]”. Para conhecer melhor o assunto, consulte Ascher (2001), Pereira (2001), Carreras (2007) e Hubbart (2007).

O autor destaca, entretanto, que a despeito da relevância desses centros urbanos maiores, é preciso dar atenção a centenas de outras cidades de porte médio ou até pequeno, bastando que estejam inseridas, de alguma forma, em uma rede (local, regional, nacional ou internacional) cujas características precisam ser reconhecidas e, os problemas, estudados.

Dados sócio-econômicos e geográficos reunidos e analisados por pesquisadores do *Urban Age* (BURDETT e SUDJIC, 2008) efetivamente mostram que mais da metade da população mundial vive atualmente em cidades. O estudo mostra que o século XXI configura-se como a primeira era efetivamente urbana, o que expõe a urgente necessidade de engajamento da estrutura física das cidades – seus edifícios, espaços e ruas, com as dimensões sociais, culturais e econômicas da existência humana.

Na opinião de Burdett e Sudjic (2008), o dinamismo dos aglomerados urbanos mundiais, bem como suas especificidades e similaridades, precisa ser respeitado, a fim de que o espaço urbano possa ser organizado de forma a entregar qualidade para todos. Para eles, é fundamental a compreensão do movimento de expansão, crescimento e integração das aglomerações urbanas, de seus diferentes padrões de desenvolvimento e reestruturação e, fundamentalmente, da dinâmica complexidade da sociedade urbana.

Esse fenômeno, segundo Robira (2007, p. 10), é mundial. De acordo com a autora, “[...] em quase todos os países se produz um intenso processo de urbanização” que, embora guarde dinâmicas diferentes, está traduzida em movimentos como os de expansão, renovação urbana, alteração das características físicas ou morfológicas, alteração funcional, enfim, transformações que refletem o [...] “ajuste do espaço urbano às necessidades do capital”.

Também Carlos (2003, p. 15) destaca que “a reprodução do espaço, hoje, repousa no fato que o modo de produção capitalista se expandiu, ao se realizar, tomou o mundo – este é o conteúdo do processo de globalização – é o momento da redefinição da cidade, [...] da construção de um novo espaço”. Segundo a autora, “a problemática urbana aparece como mundial e [...] esta extensão do urbano não se dá sem conflitos e dramas”.

Estudo da Organização das Nações Unidas (ONU) sobre as aglomerações urbanas (UNITED NATIONS, 2010), confirma os resultados do *Urban Age* e as indicações de Carlos (2003) e Robira (2007) e revela que a proporção de pessoas vivendo em áreas urbanas, em nível mundial, que em 2009 era de 50,1%, deverá aumentar para 56,5% em 2025.

Ilustração 6 – Aglomerações urbanas em 2025

Mapa da ONU mostra a proporção da população urbana no mundo em 2025: 56,6%.

Fonte: United Nations (2010)

A verdade é que a constituição do fenômeno urbano, hoje de grande magnitude, não é um milagre que se tenha repentinamente construído. Vem sendo constituído com o tempo.

Segundo Moreno (2002, p. 39), “em meados do século XIX, a população urbana da Inglaterra excedia a rural”, o que acontecia pela primeira vez na história toda da humanidade. Descreve o autor que, então, “um novo tipo de civilização se iniciava, tendo como centro aglomerações [...] cada vez maiores”. Londres era [...] o principal centro urbano mundial, havendo, entretanto, outros núcleos importantes que começaram a se desenvolver antes dos “decisivos progressos técnicos dos séculos XVIII e XIX” (MORENO, 2002, p. 40).

Durante todo o século XIX surgiram novas concentrações urbanas. Moreno (2002, p. 44), em sua análise sobre o futuro das cidades, segue verificando que, no início do século XX, havia somente 10% da população vivendo das cidades, índice que chegaria a aproximados 30% em 1950 e a 45% em 1996.

Segundo ele, no século XX, a cidade passou “a ser encarada de forma mais atenta pela sociedade como um todo”. Isso muito provavelmente ocorreu em decorrência de que “em quase todos os países se produz um intenso processo de urbanização” (ROBIRA, 2007, p. 14).

Ilustração 7 – O movimento das maiores cidades do mundo

Especial do *O Estado de S. Paulo* mostra o movimento das maiores cidades do mundo na segunda metade do século XX, indicando que o século XXI será de fato “o século das cidades” e que o “clube das megalópoles cada vez mais é terceiro-mundista” (O ESTADO DE S. PAULO, 2008, p. 10).

Fonte: O Estado de S. Paulo (2008), p. 10-11

Segundo o estudo, a realidade de 1975, que colocava Tóquio como a cidade mais populosa do mundo (posição em que se deverá manter até 2025), seguida por Nova York (na primeira colocação já em 1950) e Cidade do México, era uma realidade de países mais desenvolvidos. Apenas Calcutá, Xangai e Mumbai estavam entre as 15 cidades mais populosas.

Em 2007, ano considerado pela pesquisa, estavam entre as 15 primeiras posições, por exemplo, Mumbai, Nova Delhi, Xangai, Calcutá, Daka, Karachi e Cairo. Para 2015, entrariam no *ranking* das as cidades de 15 Kinshasa, Lagos e Manila. Dados da ONU mostram que em 2010 as três primeiras cidades do mundo em população eram Tóquio, Nova Delhi e São Paulo, seguidas por Mumbai, Cidade do México e Nova York.

Ilustração 8 - Distrito de Pudong, em Xangai (China)

Ilustração 9 - Lagos (Nigéria)

Ilustração 10 – Mumbai (Índia)

Fontes: Urban Age (2008) e Bloomberg Businessweek (2011)

É possível perceber que a urbanização atinge níveis cada vez maiores e que, nesse contexto, a expansão “se realiza em função da reprodução econômica, revelando o espaço enquanto condição-meio-produto da reprodução social”, ou seja, pela exploração da “construção do espaço voltado para a realização da vida cotidiana” (CARLOS, 2007, p. 33).

Alfredo (2003, p. 46) defende que “a produção do espaço metropolitano comporta uma íntima relação com o processo de formação da propriedade privada da terra”. Creio que o uso da expressão “espaço metropolitano” poderia eventualmente substituir “espaço urbano”, pois a questão da urbanização traz problemas que são comuns a cidades de menor e maior porte, podendo maximizar-se nas ditas metrópoles, especialmente com a metropolização.

De toda forma, concordo com a opinião de que quando a terra passa a constituir “um ramo cumulativo, não só o crescimento das cidades [...] se realiza, como a própria produção de cidades torna-se uma atividade econômica de destaque” (ALFREDO, 2003, p. 46).

Compreender este movimento de formação e expansão dos espaços urbanos implica, pois, entender a importância da propriedade privada da terra, que levaria à potencialização do valor de troca, permitindo mudanças efetivas no espaço urbano. Isso acontece porque

à propriedade privada da terra ligam-se as possibilidades de captação de uma riqueza social através da renda da terra, [...] o que comporta a necessidade interna de reproduzi-la (a propriedade) segundo uma racionalidade empresarial, donde o poder político não está isento de participação (ALFREDO, 2003, p. 46).

Carlos (2007, p. 33-34) ilustra esta situação descrevendo o movimento recente de urbanização por que vem passando a cidade de São Paulo³⁰:

O processo de produção do espaço paulistano aponta uma tendência inequívoca, aquela que se volta à criação de uma cidade voltada aos negócios. São Paulo, construída como “negócio”, realiza a possibilidade de extensão do valor de troca – revelando um movimento da propriedade privada na

30 Carlos (2007) fala aqui da constituição de São Paulo como uma cidade voltada para o terciário, tendência verificada a partir da segunda metade do século XX e descrita por vários autores que falam da desconcentração da indústria na capital paulista e em sua reconstituição como centro de serviços, discutindo causas e efeitos desta transformação. Sobre o assunto, recomendo a leitura das seguintes obras: (a) NEGRI, Barjas. *Concentração e desconcentração industrial em São Paulo*. Campinas: Unicamp, 1996; (b) CANO, Wilson. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. 4 ed. Campinas: Instituto de Economia da UNICAMP, 1998; (c) LENCIONI, Sandra. *Reestruturação urbano-industrial: centralização do capital e desconcentração na metrópole de São Paulo*. São Paulo: SN, 1991; (d) ROLNIK, Raquel, KOWARICK, Lúcio e SOMEKH, Nádia (org.). *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo: Brasiliense: PMSP, 1991; (e) TUNES, Regina Helena. “Da desconcentração à reconcentração industrial: a análise da relação entre a dinâmica do espaço e a dinâmica dos ramos industriais no município de São Paulo no final do século XX”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP), 2004.

metrópole como aumento da reprodução do capital financeiro que passa a investir na compra do solo urbano voltado à produção do edifício corporativo destinado aos serviços modernos. Realiza-se aprofundando a contradição entre a extensão do valor de troca no espaço e possibilidade de realização da metrópole enquanto valor de uso [...]. O que ocorre é que no processo o valor de troca se autonomiza pela potencialização da propriedade como direito e realidade e, com isso, redefinindo os usos e as funções dos lugares da metrópole. O modo como a propriedade do solo urbano muda de mãos [...] é um exemplo desse processo [...].

O resultado de processos como este (que têm sido verificados em várias cidades, em diversos lugares do mundo), são movimentos como mudanças nas leis de zoneamento, no gabarito construtivo, na forma de propriedade, nas formas/funções urbanas.

Com isso, “a mobilização dos negócios com o solo urbano redefine o conteúdo da urbanização”, revelando a existência da “propriedade privada que fragmenta a cidade e submete esses fragmentos à realização do capital” (CARLOS, 2007, p. 36).

A propriedade privada do solo urbano é, pelos termos apresentados, elemento indispensável para a efetivação dos processos contemporâneos de reestruturação das cidades. Compreender sua gênese e evolução é, portanto, fundamental.

O processo social de formação das cidades, ou da produção social dos espaços urbanos³¹, dá início ao instituto da propriedade privada do solo urbano, como fundamento do fenômeno da urbanização, ou da substituição gradual, em termos de relevância social e predominância de ocupação demográfica, do campo pela cidade.

Lefebvre (2004, p. 19) viria a chamar este fenômeno de “revolução urbana”, ou o “conjunto das transformações que a sociedade contemporânea atravessa para passar do período em que predominam as questões de crescimento e de industrialização [...] ao período no qual a problemática urbana prevalecerá decisivamente, em que a busca das soluções e das modalidades próprias à *sociedade urbana* passará ao primeiro plano”.

31 Godoy (2004, p. 31) diz que a expressão produção do espaço foi “provavelmente cunhada por Lefebvre no final dos anos (19)60” para transpor a ideia de que “o espaço é produzido no e pelo movimento da totalidade social”, como em um movimento simultâneo de construção e destruição de formas, funções e estrutura dos lugares. O próprio Lefebvre, no entanto, aponta que a teoria sobre a produção do espaço começou a ser desenhada bem antes, entre 1920 e 1930, com a *Bauhaus*, na Alemanha e a escola arquitetônica da Rússia soviética, em especial a partir dos trabalhos de Le Corbusier e Frank Lloyd Wright, mais tarde suportados por artistas como Wassily Kandinski e Paul Klee. Lefebvre indica que tudo começou quando se compreendeu que “os objetos (arquitetônicos, urbanísticos, mas também “mobiliários”) não podem mais ser produzidos isoladamente [...], (mas) devem ser percebidos no seio do espaço [...], o que exige que o próprio espaço seja percebido e concebido, apreendido e engendrado como um todo” (LEFEBVRE, 2008, p. 139-140).

O autor destaca que é a passagem do modo de produção feudal para o modo de produção capitalista que coloca a cidade na posição de sujeito da transição para o capitalismo, aparecendo o solo como elemento indutor da expansão do capital nos espaços urbanos. A ideia lhe é anterior – surge nos estudos marxistas. O próprio Lefebvre lembra que,

[...] para Marx, a dissolução do modo de produção feudal e a transição para o capitalismo se imputa e se vincula a um *sujeito*: a cidade. Superando-se, esta rompe o sistema medieval (feudal) passando às relações de produção capitalistas [...], entrando, em consequência, num outro modo de produção, o capitalismo (LEFEBVRE, 1999, p. 77).

Esta propriedade feudal, ao ser abalada, se reconstitui como propriedade capitalista.

Visto de outra forma, a propriedade fundiária tradicional (rural), que servia à extração (de minerais, por exemplo), à produção (agrícola) e à reprodução (por meio do arrendamento, que originava a renda fundiária rural, na fase pré-capitalista moderna), transforma-se em propriedade fundiária urbana e insere-se no circuito de valorização do capital nas cidades.

Marx (1968c, p. 705-706) analisa a questão da propriedade da terra, em suas diversas formas históricas e destaca “uma forma histórica específica da propriedade fundiária, em que se transformou por influência do capital e do modo capitalista de produção a propriedade fundiária feudal ou a pequena economia camponesa de subsistência”. Segue o autor explicando que “o modo capitalista de produção desapropria o trabalhador das condições de produção”, instalando a “moderna forma da propriedade fundiária”.

O fundamento da propriedade privada do solo, ou seja, o direito de todo proprietário de dispor como quiser de sua propriedade, pelo simples fato de deter o monopólio sobre uma determinada porção do globo terrestre, explica o valor econômico da terra, ou seja, “a valorização desse monopólio na base da produção capitalista” (MARX, 1968c, p. 707).

O aparecimento do sentido jurídico da propriedade privada livre, no mundo moderno, surge, segundo Marx (1968c, p. 708) quando do advento da produção capitalista.

Por este modo de produção, desponta como pressuposto a condição de que “o produtor direto se liberte da condição de mero acessório da terra (na forma de vassalo, servo, escravo, etc.) e ainda que a massa do povo fique despojada da propriedade do solo” (a nulidade da função social da propriedade), ficando a terra sob a “forma econômica adequada a esse modo de produção, não importando quão diversas sejam as suas formas jurídicas”.

Marx (1968c, p. 708-709) segue explicando que “o modo de produção capitalista gera [...] resultados importantes”, entre os quais a dissociação completa da propriedade privada das

relações feudais e a separação integral “da terra, como condição de trabalho, da propriedade fundiária e do proprietário, para quem a terra nada mais representa que um tributo em dinheiro que o monopólio lhe permite arrecadar do capitalista industrial, o arrendatário”.

Este tributo (que para o arrendatário funcionaria como um aluguel) Marx viria a chamar de renda fundiária, a ser apropriada pelo proprietário da terra, na forma de aluguéis.

O autor destaca:

A condição prévia do modo capitalista de produção, portanto, é esta: os agricultores efetivos são trabalhadores agrícolas, empregados por um capitalista, o arrendatário, que explora a agricultura como um campo particular de aplicação de capital, como investimento de seu capital numa esfera particular de produção. Esse capitalista arrendatário paga ao proprietário das terras, ao dono do solo que explora, em prazos fixados, digamos, por ano, quantia contratualmente estipulada (como o prestatário de capital-dinheiro paga determinado juro) pelo consentimento de empregar seu capital nesse ramo especial de produção. Chama-se esta quantia de renda fundiária, e tanto faz que seja paga por terra lavradia, ou por terreno de construção, mina, pesca, florestas, etc. Esse pagamento se efetua durante todo o período em que o proprietário contratualmente emprestou, alugou o solo ao arrendatário. Assim, a renda fundiária é a forma em que se realiza economicamente, se valoriza a propriedade fundiária. Demais, temos aí reunidas e em confronto as três classes que constituem o quadro da sociedade moderna – o trabalhador assalariado, o capitalista industrial e o proprietário da terra (MARX, 1968c, p. 710).

Lefebvre (2004, p. 42 e seg.) descreve a evolução do formato da propriedade fundiária, desde o modo de produção feudal (em que a terra tinha caráter vinculado à produção e ao trabalho braçal) até o modo de produção capitalista (em que a propriedade agrícola entra no circuito de produção industrial e, mais tarde, transforma-se em propriedade fundiária urbana).

O autor fala da cidade em seus formatos históricos, dizendo que cada época desenvolvia suas práticas sociais, traduzidas em determinado modo de produção. Cada sociedade criava, por óbvio, um espaço próprio – a cidade “muda quando muda a sociedade no seu conjunto”, dizia Lefebvre (2006, p. 46). Por isso, para cada sociedade, um espaço.

Para Lefebvre (2004), a primeira forma de cidade sob o modo de produção capitalista foi a cidade política, vinculada às relações sociais de poder, ao ambiente prioritariamente construído para a habitação, à produção, ao comércio e aos primórdios da indústria.

Mais tarde, indica o aparecimento da cidade industrial, onde se imprime a ordem, a homogeneidade, metódica e sistematicamente imposta pela produção industrial.

Por último, há a cidade da era urbana, como um espaço político e complexo, no qual a propriedade privada do solo adquire natureza acumulativa, quantitativa, graças ao surgimento de um espaço dinâmico e carregado de contradições.

Enquanto que nas sociedades feudais e no capitalismo primitivo, até a sociedade industrial, o solo tinha caráter qualitativo, conquanto necessário à produção, no momento de evolução do modo produção capitalista ele entra para as relações de produção industrial.

É a instituição da cidade, repito, como “laboratório das forças sociais” (LEFEBVRE, 1999, p. 86), no qual a terra passa a ocupar, pela mercantilização, o seu lugar como suporte material das sociedades contemporâneas. Deixa, em definitivo, de ser importante apenas como meio de produção (agrícola) e assume lugar no próprio processo de urbanização capitalista, iniciado com a industrialização e amadurecido com a constituição da “sociedade urbana”³².

Com o advento da indústria manufatureira, a terra passa então a ser a base material para instalação das fábricas e ganha importância também mercantil, como sustentáculo da sociedade consumidora em formação – as construções, antes prioritariamente residenciais, ganham caráter mercantil expansionista, para atender à nova configuração das cidades.

Mais tarde, com o devenir da sociedade urbana, o solo urbano torna-se objeto ainda mais indispensável, adquirindo o caráter de mercadoria autônoma e com real equivalência às mercadorias industriais produzidas para venda, como enfatiza Polanyi (1980).

A vertente econômica, da acumulação, passa a predominar no modo de produção capitalista, predominância que não existia nos modos de produção precedentes, nos quais questões de ordem política ou social valiam muito mais.

A terra entra no circuito da produção do espaço urbano, como elemento necessário ao movimento de criação do espaço urbanizado, ou da urbanização – o movimento “que cria e transforma cidades” (PEDRÃO, 2002, p. 27).

É o movimento de apropriação da terra para fins urbanos. O mesmo autor conta que “os movimentos de urbanização criam várias modalidades novas de estruturação da vida

³² A expressão *sociedade urbana* representa, para Lefebvre (2004), a sociedade que emerge da urbanização completa, que nasce da industrialização e a sucede, embora não seja mero resultado dela. Para o autor, o crescimento (dado pela industrialização) gera desdobramentos no conjunto dos territórios, regiões, nações e continentes, transformando radicalmente o contexto da vida camponesa e integrando as aldeias à indústria e vinculando seus habitantes ao consumo dos produtos fabricados por esta indústria. Com isso, “o tecido urbano prolifera, estendendo-se, corrói os resíduos da vida agrária” (LEFEBVRE, 2004, p. 18), dando origem à sociedade urbana.

social, que rompem com os padrões de ordem dos espaços das cidades industriais, e deixam mais claro que o essencial da questão urbana é o processo social de produção das cidades” (PEDRÃO, 2002, p. 09).

Lefebvre (2006, p. 04), com outras palavras, descreve que “o fenômeno urbano”, que “manifesta hoje sua enormidade, desconcertante para a reflexão teórica, para a ação prática e mesmo para a imaginação”, é o resultado natural de um processo, dialético, que comporta dois aspectos fundamentais:

- (a) a industrialização, que inaugura a fase do capitalismo concorrencial e orienta a acumulação de riquezas nas cidades e
- (b) a urbanização, que permite a formação, expansão e complexificação do tecido das cidades, que passam por enormes alterações morfológicas e funcionais, comportando novos sistemas de objetos e valores.

No que diz respeito à forma e à função, o autor mostra ainda que o processo de constituição da sociedade urbana é resultado de séculos de transformações, desde um início em que a aldeia é o centro onde reúnem-se a vida social organizada, a agricultura e os administradores, gênese da cidade política, ordenadora do poder, das trocas e da produção artesanal.

Mais tarde emerge a cidade mercantil, nascida no século XIV e que concentra mercados, lojas, pórticos, galerias e residências, em volta da praça central, por onde circulam rebanhos e passantes. Nesses lugares, “a troca comercial torna-se função urbana” e essa função faz surgir “uma forma (ou formas: arquiteturais e/ou urbanísticas) e, em decorrência, uma nova estrutura do espaço urbano” (LEFEBVRE, 2004, p. 23).

A afluência do capital mercantil, do comércio e de pessoas dá origem à preocupação com a ordem formal da cidade, fazendo surgir os primeiros planos de cidade. A etapa seguinte vem com a implantação da indústria, que segundo Lefebvre (2004) não constitui a ideia de cidade, mas de não-cidade, no sentido de que, se a indústria se aproxima das cidades,

é para aproximar-se dos capitais e dos capitalistas, dos mercados e de uma abundante mão-de-obra, mantida a baixo preço. Logo, ela pode se implantar em qualquer lugar, mas cedo ou tarde alcança as cidades preexistentes, ou constitui cidades novas, deixando-as em seguida, se para a empresa industrial há algum interesse nesse afastamento (LEFEBVRE, 2004, p. 25).

De novo, em um movimento contínuo, o autor descreve a concentração de pessoas, atividades, riquezas, meios e pensamento como o conjunto gerador da nova realidade que já

não responde às características da cidade industrial, uma vez que a incorpora e a modifica enquanto, por outro lado, descreve características próprias quanto à forma, função e estrutura.

A revolução urbana a que se referia Lefebvre (2004) na década de 1960, como uma possibilidade, é um *continuum*, instituído em diferentes graus, em diferentes lugares.

Mesmo sendo realidade, sua compreensão ainda não é total. Trata-se de um fenômeno ainda parcialmente decifrado.

Para o autor, “a realidade urbana aparece mais como um caos e uma desordem – que contém uma ordem a descobrir – do que como objeto” (LEFEBVRE, 2004, p. 61). O autor pergunta: “Aonde vai esse fenômeno? Para onde o processo de urbanização arrasta a vida social? Qual a nova prática global, ou quais as práticas parciais que ele implica?”

As respostas ainda estão sendo dadas. Desde a década de 1960, teóricos de todo o mundo debruçam-se sobre a cidade, buscando compreendê-la. Uma das saídas para este desafio é proposta pelo próprio Lefebvre (2004), que sugere que o contexto urbano seja lido a partir de três níveis, a saber:

- a) o global, que congrega relações mais gerais e abstratas, como o mercado de capitais e a política do espaço, aplicados tanto ao *domínio edificado* quanto ao não edificado,
- b) o nível intermediário e misto, especificamente urbano, que diz respeito à cidade propriamente dita, com seu *domínio edificado* e não edificado (ruas, praças, edifícios públicos, praças, etc.) cuja gestão depende de instituições e instâncias superiores e que o autor descreve como sendo o conjunto de formas, funções e estruturas sociais e
- c) o nível privado, representado pelos *imóveis*.

Nesse sentido é que se configura a importância do estudo das construções e da interpretação do instituto da propriedade da terra urbana, conceitos que perpassam esses três níveis e permitem a interpretação da “forma urbana e de suas relações com seus conteúdos” (LEFEBVRE, 2004, p. 113), dicotomia que está relacionada a

uma história que deve ser concebida como a atividade de *agentes* ou *atores* sociais, de *sujeitos* coletivos operando por impulsos sucessivos, projetando e modelando de modo descontínuo (relativamente) extensões de espaço. Esses grandes grupos sociais [...] agem uns com e/ou contra os outros. As qualidades e propriedades do solo urbano resultam de suas interações, de suas estratégias, seus êxitos e derrotas. A forma geral do urbano engloba, reunindo-as, essas diferenças múltiplas (LEFEBVRE, 2004, p. 119).

Reconheço, desta forma, a importância da questão da propriedade da terra urbana, reiterando a posição defendida por Low-Beer (1983, p. 31), que destaca que, a partir do

fenômeno da urbanização, “a questão fundiária assume, desde logo, uma importância fundamental, na medida em que é sobre o solo, e a partir deste, que se produzem as cidades”.

Segundo a autora, embora a questão fundiária não se restrinja ao espaço urbano, é nas cidades que a terra ganha sua posição de maior destaque no capitalismo contemporâneo.

Também Alfredo (2003, p. 46) diz que “a produção do espaço [...] comporta uma íntima relação com o processo de formação da propriedade privada da terra”.

Low-Beer (1983) afirma ainda que a terra sempre teve sua importância, desde o tempo em que era abundante e estava disponível em larga escala, desde o tempo em que era recebida por herança ou por determinação do poder instituído. No início, não constituía algo difícil de ser adquirido. Com o tempo, passou a emergir como nova raridade.

Lembra Lefebvre (2008, p. 71) que, no feudalismo, o proprietário fundiário (de terras ou de imóveis) não tinha interesses capitalistas. Hoje tem e busca atendê-los de forma a tirar, da terra, a maior renda possível. Continua o autor explicando que “esse circuito imobiliário foi, durante muito tempo, um setor subordinado, subsidiário; pouco a pouco se tornou um setor paralelo, destinado à inserção no circuito normal da produção-consumo”.

Lefebvre lembra ainda que a incorporação da terra como um elemento fundamental à expansão das cidades a transforma em mercadoria – “o solo tornou-se mercadoria; o espaço, indispensável para a vida cotidiana, se vende e se compra” (LEFEBVRE, 2008, p. 83).

As relações sociais, permeadas pela importância da propriedade privada, definem a terra urbana, novamente, como sinônimo de poder e, agora, também de riqueza.

Como direito, a terra é administrada como patrimônio, conferindo a quem a detém a segurança de valor atrelado a um bem que, por estar sob seu controle, cria uma espécie de monopólio. Botelho (2007, p. 23) aponta que “o espaço – em especial o urbano – passa [...] a ter cada vez maior importância para o capital, ao mesmo tempo em que é influenciado pela dinâmica do modo de produção capitalista”.

E esta condição aparece como fundamental para refutar o argumento de Marx de que o capitalismo teria fim e reafirmar o argumento de Lefebvre, de que, ao contrário, “o capitalismo se manteve pela conquista e integração do espaço” (LEFEBVRE, 2008, p. 153).

O sistema encontrou de fato uma sobrevida na produção (e reprodução) dos espaços, conforme indica o movimento de reestruturação das cidades contemporâneas.

Neste contexto, a expansão do capital “encontrou um novo alento na conquista do espaço [...], na compra e na venda do espaço” (LEFEBVRE, 2004, p. 143) – à escala mundial, visando sua própria sobrevivência e graças à ação coordenada de diversos atores sociais.

A realidade urbana formaliza o mercado de terras urbanas, de características bastante distintas do mercado de terras rurais.

O mercado instituído de terras urbanas carrega consigo um novo modelo de renda fundiária, que, embora tenha “sua origem em modos de produção anteriores ao capitalista, [...] encontra seu lugar nas articulações sociais desse modo de produção, fazendo parte, inclusive, de seu processo de reprodução de relações de produção” (BOTELHO, 2007, p. 67).

Topalov (1979, p. 109), ao estudar a urbanização capitalista, aponta a cidade como o “marco especial onde foram reunidas as condições gerais da produção e da circulação”, espaço privilegiado onde está “um conjunto de mercadorias produzidas com vistas ao lucro”.

A terra, não-reprodutível, é condição da produção, embora não seja um elemento da produção, como na agricultura. Com a instituição da propriedade da terra urbana e sua inserção no mercado imobiliário, surge o problema, destacado por Topalov (1979, p. 117): “A produção imobiliária é o único setor para o qual cada processo produtivo implica o uso de um novo solo: ao terminar cada obra, a empresa construtora deve dispor de novo terreno”.

Com isso, o solo, condição fundamental à produção imobiliária e à expansão do capital nos espaços urbanos, aparece também como um obstáculo recorrente à produção, que reaparece no início de cada ciclo produtivo. Surge, assim, “o preço a pagar para eliminar este obstáculo, [...] a renda do solo” (TOPALOV, 1979, p. 118) e a conseqüente hierarquização dos lugares urbanos em função da renda que podem proporcionar a seus proprietários.

Coordenado pela força do capital, em busca de melhores rendas, o mercado das terras urbanas, no mundo todo, foi formado e legalizado de acordo com normativas locais.

Entretanto, embora isso tenha acontecido em momentos históricos diferentes e particulares e em diferentes realidades sociais, há algumas características que são comuns.

1. A valorização dos terrenos urbanos destinados à construção e a conseqüente fragmentação e hierarquização dos espaços urbanos;
2. A participação das dimensões pública e privada nas ações urbanizadoras;
3. O surgimento de agentes que viriam a envolver-se com o empreendimento imobiliário segundo a “racionalidade capitalista” (BOTELHO, 2007, p. 134);

4. O surgimento dos mercados de crédito para a construção;
5. O redesenho dos limites das cidades e sua reconfiguração e
6. O crescimento urbano como indutor da valorização do mercado de terras urbanas, em um processo de retroalimentação.

A urbanização dá margem aos mais variados processos de evolução e amadurecimento dos mercados de terras urbanas, no mundo todo. As diferentes características de urbanização constituem variadas ordens urbanísticas e mercados imobiliários com características distintas e muito específicas, embora guardem algumas similaridades, em termos globais.

Em qualquer lugar e com respeito a qualquer processo de urbanização, devemos nos lembrar do fundamento da propriedade privada da terra, que institui o seu significado: “o domínio de uma condição específica para a realização do processo de produção e circulação de mercadorias” (LOW-BEER, 1983, p. 34).

No decorrer do desenvolvimento do capitalismo industrial, a propriedade privada da terra passou a ser condição para a construção da face material da realidade urbana, ou seja, para a produção imobiliária.

O “imobiliário” veio então a constituir-se, segundo Castro (2006, p. 18-19), como o “conjunto de processos e relações nos quais participam diversos atores sociais vinculados à produção e comercialização de um tipo específico de produtos, os bens imobiliários”. A atividade imobiliária aparece, portanto, como “um tipo especial de circuito de produção e realização que expressa necessidades específicas de circulação de capital no ambiente construído, definindo os papéis para os agentes econômicos nele envolvidos”.

Dito de outra forma, “a base da produção imobiliária é o solo urbanizado, ou seja, o solo que entra em relação com o conjunto das infraestruturas urbanas e, portanto, com os demais terrenos e edificações que constituem a aglomeração urbana – de forma abreviada, a cidade” (CASTRO, 2006, p. 19).

Para construir a cidade, há a necessidade de terrenos. Ribeiro (1982, p. 35) descreve esta decorrente “necessidade de grandes quantidades de solo urbano para a produção de objetos imobiliários”.

O assunto é também discutido por Low-Beer (1983, p. 35), que diz que “a terra passa a ser encarada como mercadoria e passa a ter um preço” e, com isso, “todo um quadro de relações é gerado por este fato. É daí que se começa a reconhecer a enorme e incontestável

importância da propriedade e do uso do solo nas aglomerações urbanas [...]”, para o desenvolvimento da atividade imobiliária.

Mas, o que é o imobiliário? Como funciona este setor que passou a ocupar o centro das discussões sobre a expansão e reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos?

2.2. O RAMO IMOBILIÁRIO, PRODUÇÃO PARA FINS ESPECÍFICOS E O EDIFÍCIO HOTELEIRO

Diz Harvey (2006c) que há que se fazer distinção entre a terra dotada de valores ‘naturais’ de uso e a terra cujo valor de uso é gerado a partir da ação humana ou, em outras palavras, a terra usada para produção e extração e a terra usada simplesmente como espaço. Em qualquer caso, o solo, enquanto propriedade monopolizável, alienável e não reprodutível, “cobra seu tributo” (HARVEY, 2006c, p. 334).

No caso do valor de uso natural, como algo que pode ser extraído (como os minerais), incorporado a um processo produtivo (vento, força da água) ou usado como base para a reprodução contínua (como na agricultura), a terra é condição ou elemento da produção e, no caso da reprodução contínua, também instrumento ou meio de produção.

Harvey (2006c, p. 334) destaca que, nestes casos, “o processo de produção é parcialmente orientado no próprio solo” e a renda gerada é de extração e fundiária.

Ao funcionar como “base, como um lugar e espaço que é suporte de operações” (HARVEY, 2006c, p. 337), a terra passa a ser vista de outra maneira, pela qual tornam-se importantes atributos como localização, situação, tamanho, dimensões, etc.

Entre o reconhecimento da terra como base para a indústria (ainda no modelo de produção fordista, com formatação rígida e o solo ocupado pela planta da grande indústria) até a configuração urbana para o novo regime de acumulação (mais flexível e especializado, que surgiu no decorrer da década de 1970), a atividade imobiliária vem se adaptando, de forma a atender aos ajustes e soluções inerentes ao processo de valorização do capital.

A base da produção imobiliária é a terra. É sobre o solo urbano que se desenvolvem as atividades relacionadas ao ramo imobiliário, descrito por Botelho (2007, p. 25) como o setor formado pelo “conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial”.

O autor explica que, dentre esses três subsetores, o dedicado a materiais de construção é o mais complexo, heterogêneo e abrangente em termos de tipologias e ramos de empresas.

O subsetor das atividades terciárias (incorporação, loteamento, compra, venda e aluguel de imóveis) também é bastante heterogêneo.

O ramo da construção civil envolve as atividades de preparação do terreno, construção de edifícios e obras de engenharia civil, obras de infraestrutura elétrica e de telecomunicações, obras de instalações, obras de acabamento e de serviços auxiliares de construção e aluguel de equipamentos de construção e demolição.

O mais significativo, segundo o autor, seria o de construção de edifícios e obras de engenharia civil, que representa o maior número de empresas e empregados e tem importante papel no processo de reprodução e acumulação do capital.

Botelho (2007, p. 55) explica que o setor da construção civil tem, no meio urbano, “um papel análogo ao da agricultura, ou seja, de produtor de mais-valia que é distribuída para os proprietários através da renda fundiária e de juros que são pagos ao sistema financeiro [...], uma característica mundial do setor, que pode ser explicada [...] pela propriedade imobiliária”.

A isso se deve que a expressão propriedade imobiliária tem como equivalente em língua inglesa o conceito de *real property*, que designa o conjunto formado pela terra, acrescida de melhorias incorporadas (construções), que são fixadas a ela, tornando-se bens imóveis.

O termo advém da relação de contraposição dos termos *personal* (pessoal) e *real* (genuíno, real). *Real* ganha significação em oposição a *personal*, significando o que existe, mas não é de uso pessoal (e que designa propriedades móveis, tais como roupas, objetos pessoais, móveis, calçados, etc.). Usada pela primeira vez em 1966, a expressão foi “mundializada”, mas os procedimentos legais e as configurações que as definem variam de país para país.

Canteras (2007)³³ descreve ainda a década de 1980 como o momento em que, com a internacionalização da economia, nasce o *international real estate*, ou a atividade imobiliária internacional (informação verbal).

Vários fatores influenciaram este fato, como o crescimento das cidades ao final da Segunda Guerra Mundial, as operações, o crescimento das viagens e do turismo em nível mundial e a crescente mobilidade do capital, entre inúmeros outros.

³³ Informação fornecida por Diogo Canteras, da HVS International (<http://www.hvsinternational.com>), em entrevista concedida em São Paulo, em 13/10/2007.

Também Ferreira (2003) apresenta o desenvolvimento imobiliário como um fenômeno urbano mundial que se materializou de maneira destacada a partir da década de 1980, em consonância com o crescimento do setor terciário e em função de dois movimentos, a demanda por novos produtos imobiliários que atendessem a este terciário e a oferta dos agentes produtores do espaço, por influência da dinâmica da economia globalizada.

Fernandes (2001, p. 26) aponta que o movimento tem origem na crise de acumulação que atingiu “as economias capitalistas centrais a partir de meados dos anos de (19)70” e “tem levado a uma diversidade de ajustes na esfera produtiva”. Segundo a autora, a nova dinâmica de acumulação capitalista construída desde então orienta mudanças significativas e um rearranjo geral, em meio ao qual se intensifica a “solução espacial” referenciada por Harvey e se orienta a “intensificação, agora em escala global, da *máquina de crescimento urbano*”.

Em sua opinião, com a crise fordista e o surgimento de um novo formato de produção, intensificam-se as discussões a respeito dos efeitos espaciais da acumulação de capital. Com isso, o “espaço provê uma fronteira em movimento constante para a acumulação capitalista” (FERNANDES, 2001, p. 27).

A lógica da expansão mundial da atividade imobiliária foi, portanto, a lógica mesmo do desenvolvimento capitalista e sua associação com o processo de produção de espaços urbanos.

Com os novos usos dados para a terra pela industrialização (como base material para a localização de fábricas e para o assentamento dos aglomerados urbanos), o valor da *real property* (propriedade imobiliária) faz aumentar o preço da terra e expandir-se o mercado mundial de imóveis. Mais tarde, a necessidade de reformulação da própria estrutura produtiva transforma a dinâmica do espaço da grande indústria nos novos distritos industriais, menores e distribuídos em várias centralidades.

Fernandes (2001, p. 29) descreve a “formulação de políticas urbanas e regionais focadas na dinamização de estruturas industriais e sinergias locais, salientando o dinamismo e especificidades das localidades”. Com isso, reorganizam-se os espaços urbanos em estruturas espaciais mais enxutas e “em pouco tempo, o sistema tradicional baseado na relação centro-periferia é substituído por um outro, multi-hierarquizado, operado por empresas [...] que vão aos poucos assumindo uma feição transnacional”.

Este movimento leva à desvalorização de ativos, o que orienta o movimento rápido de capital financeiro no espaço. A atividade imobiliária (*real estate*) desenvolve-se sobremaneira e ganha relevância em todas as partes do mundo, a partir da configuração de novos produtos

imobiliários. O espaço urbano cede ao capitalismo, firmando-se como seu motor. Fernandes (2001, p. 36) explica:

[...] a cidade é uma máquina de crescimento³⁴, a partir da qual pode-se promover uso mais intenso da terra, coletar rendas mais elevadas ou capturar riquezas ali produzidas por aqueles na posição adequada para tanto. Sem crescimento, a cidade desvaloriza-se e, junto com ela, desvalorizam-se os ativos nela imobilizados [...].

Lefebvre (1999, p. 176) desenha sua teoria da produção do espaço a partir exatamente da constatação deste movimento de afirmação do espaço como elemento que serve à expansão do capitalismo em sua configuração contemporânea. Mais do que isso, o teórico identifica o movimento estendido de “reprodução das relações de produção”, o que implica “tanto a extensão quanto a ampliação do modo de produção e de sua base material”.

O autor vê, na expansão do capitalismo pela subordinação do espaço, a alteração das estruturas produtivas antecedentes e a formação de “novos setores de produção e consequentemente de exploração e de dominação. Em escala mundial, o espaço não é somente descoberto e ocupado, ele é transformado” (LEFEBVRE, 1999, p. 176-177).

A transformação se dá pela “redefinição da cidade, (pela) construção de um novo espaço” (CARLOS, 2003, p. 15). Neste movimento, “no domínio da construção do urbano surgem novas formas para viabilizar a reprodução do capital” (SALGUEIRO, 2003, p. 102).

SILVEIRA, PEREIRA e UEDA (2006, p. 07) destacam em seu estudo (sobre a América Latina) exatamente essas novas formas de desenvolvimento imobiliário que fundamentam a reestruturação dos espaços urbanos. Analisam essas mudanças “como resultado tanto de processos internacionais chamados de globalização como de processos locais vinculados à dinâmica imobiliária [...] tanto nas metrópoles como nas cidades médias”.

Embora estejam falando das cidades latinoamericanas, descrevem um movimento mundial de expansão do capitalismo contemporâneo, que tem como características a busca contínua de novas estratégias de valorização do capital, a expansão do mercado imobiliário e o surgimento de novos atores, de novas práticas e dinâmicas imobiliárias.

Esta nova dinâmica imobiliária implica a geração de produtos com características diversas, destinados fins específicos e baseados em diferentes tipologias arquitetônicas.

³⁴ A autora faz referência à teoria da máquina de crescimento, desenhada por Logan e Molotch (1987).

Diferem também a quanto à unidade da propriedade da terra e da construção nela implantada, o uso e a forma de produção e propriedade (apropriação e uso).

Essas variações guardam relação com a forma, a função e a estrutura do bem imóvel.

No que diz respeito à **finalidade**, existem dois tipos de produção imobiliária.

A primeira delas é a produção imobiliária não-mercantil, apropriada como valor de uso, que pode ser orientada pelo usuário ou por encomenda (pelo usuário a um construtor). Há valorização neste processo de produção imobiliária não-mercantil, uma vez que toda construção adquire valor de troca, mas o objetivo precípua do usuário é a realização do seu valor de uso, seja para residir, seja para sediar atividade empresarial.

Há ainda a produção mercantil, cujo fim pode ser o uso próprio ou de terceiros, mas que obrigatoriamente realiza seu valor de troca. A produção imobiliária mercantil tem como finalidade a valorização do capital por meio da apropriação dos sobrelucros advindos da atividade de construir e, eventualmente, por meio da valorização imobiliária.

Na produção imobiliária mercantil, o proprietário pode, ele mesmo, decidir sobre a liberação, a transformação e o uso do solo, produção e comercialização das construções. Neste caso, o proprietário insere-se no mercado como produtor e se apropria do lucro pela venda ou aluguel da construção, ao final do processo.

É possível ainda que a produção imobiliária mercantil seja inserida no mercado por meio do processo de incorporação. O que difere um processo de outro são as estratégias de produção e repartição da mais-valia.

No que diz respeito à **tipologia arquitetônica**, guarda-se diferenças, em função dos parâmetros estabelecidos pelos marcos legais de zoneamento e uso e ocupação do solo, entre construções que conseguem apropriar-se de um maior ou menor potencial construtivo, via ocupação do lote e condições para verticalização.

Em relação ao **uso**, os produtos imobiliários seriam segmentados em imóveis residenciais, comerciais e de serviços, podendo configurar-se em imóveis de uso misto.

Com relação às **formas de produção** da construção, os produtos imobiliários estariam divididos em

- (a) construções de produção doméstica (autoconstrução ou construção familiar, que é uma produção de caráter não-mercantil),

- (b) construções por encomenda (coordenadas por um empreiteiro, a pedido do proprietário de terras),
- (c) construções para o mercado (desenvolvidas para posterior venda ou aluguel) e
- (d) construções estatais ou estatistas (feitas pelo Estado, com dinheiro público, o que pressupõe que este dinheiro não funcione como capital e que o investimento não seja feito para produzir mais-valia).

Sobre **propriedade**, Pereira (2006b, p. 58) divide os produtos imobiliários em propriedades absolutas (individual e multipropriedade) e propriedades em condomínio (copropriedade). Nas palavras do autor, a propriedade imobiliária passou, no decorrer dos anos, por um processo de desabsolutização, em um movimento de adaptação da “função da cidade para o capital, em que o espaço urbano se reestrutura, muda suas formas arquitetônicas e, também, as formas sociais de produção e apropriação imobiliária, para funcionar melhor, permitir excedentes mais elevados”.

A atividade imobiliária, independente de suas características, representa a sequência de tarefas coordenadas cujo resultado é a criação de produtos imobiliários, ou seja, de construções que, incorporadas à terra, passam a constituir um bem imóvel.

No processo de formação da realidade urbana contemporânea, as características da propriedade imobiliária foram se tornando mais variadas, de maneira a permitir que, cada vez mais, a produção imobiliária pudesse atender aos interesses de expansão do capital no meio urbano. Assim, passa-se a reconhecer a importância da formação e constante renovação do ambiente construído para o processo de acumulação capitalista.

Ribeiro (1982), p. 34, descreve a cidade como “um espaço construído onde estão presentes (sic) um conjunto de elementos que exercem para o processo global de produção o mesmo papel que as máquinas no interior de um processo particular”, ou seja, como capital constante fixo. Com isso, o espaço construído passa a integrar uma série de atividades em prol da valorização do capital, por meio da ação de diversos agentes, em uma “complexa interdependência de unidades de produção e de circulação de mercadorias”.

Harvey (1996, p. 51) classifica o movimento coordenado de constituição dos espaços urbanos contemporâneos como “um processo social que ocorre no espaço, no qual uma ampla gama de diferentes atores com objetivos e agendas bastante diversos interage através de uma configuração específica de práticas espaciais interligadas”.

Este processo dá origem às chamadas mercadorias imobiliárias, entendidas por Topalov (1979, p. 109) como “um conjunto de mercadorias produzidas com vistas ao lucro”. Para o autor, o setor imobiliário funciona a partir da interação (conflituosa) de agentes capitalistas e não-capitalistas. Vencer os conflitos inerentes a esta interação é o desafio da atividade imobiliária, em prol da valorização do capital.

Os agentes que constroem a cidade vêm sendo estudados por inúmeros autores, entre os quais Martín (1991), Fonseca (2004), Fix (2007) e Botelho (2007). Todos concordam ao afirmar que esses agentes têm tarefas complexas e carregadas de obstáculos.

Para Martín (1991, p. 55), a cidade contemporânea é um “espaço modelado por distintos agentes e forças sociais com interesses contrapostos” e que “a morfologia e estrutura urbanas refletem o impacto” da ação desses agentes e dessas forças sociais.

Fix (2007, p. 14-15), por seu lado, explica que a principal característica da configuração atual da atividade imobiliária é funcional. Antes, no ato da produção de uma mercadoria imobiliária, um único agente comprava a terra, construía (ou supervisionava a construção, contratada por ele) e morava, ou vendia. Existe agora um “sistema de agentes voltado para o ambiente construído”, um “sistema especializado de agentes econômicos que se dedicam a uma ou várias dessas funções – incorporação, desenvolvimento imobiliário, financiamento, gestão da obra, construção, consultoria, arquitetura, comercialização e administração predial”.

O produto imobiliário e todas as atividades a ele relacionadas passam, portanto, a ser “coisa de gente grande” (informação verbal), nas palavras de Canteras (2007)³⁵. Assim, a função de cada um dos agentes, embora definida de maneira relativamente clara, pode sobrepor-se à de outro agente, ou absorvê-la, a depender das características particulares do imóvel mercadoria e do processo que orienta sua produção e reprodução.

Entendo, particularmente, que esses agentes sociais produtores do espaço agem em função das condições das quais dispõem a cada momento e “intervêm na construção da cidade capitalista através de um mercado livre regido pela lei da oferta e da demanda e por relações de competência as quais predomina o caráter de dominação” (MARTÍN, 1999, p. 57).

Sua atuação é orientada pelo princípio da formação e constante renovação do espaço construído, em prol da acumulação do capital.

³⁵ Informação verbal dada por Diogo Canteras, da HVS International (<http://www.hvsinternational.com>), em entrevista concedida em São Paulo, em 13/10/2007.

É o que diz Lefebvre (2008, p. 44), quando afirma que todo espaço tem uma dimensão política e deve ser visto como “um modo e um instrumento, um meio e uma mediação, [...] um instrumento político intencionalmente manipulado”. Daí a constituição do espaço urbano como um espaço que não tem uma função única. Topalov (1979, p. 111) diz que “as várias estratégias de maximização da taxa de lucro dá origem a várias operações imobiliárias”.

Por isso o espaço urbano surge como “um valor de uso complexo” (RIBEIRO, 1982, p. 34). O autor explica que, nas cidades, “o sistema espacial de objetos imobiliários, [...] base física da formação do valor de uso complexo, [...] nasce da articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários valores de uso específicos [...]”. Esses novos produtos imobiliários dizem respeito a vários processos autônomos, partes de um sistema carregado de articulações, que orientam a formação e a resignificação do sistema espacial de objetos imobiliários.

Com isso, o processo de produção do espaço urbano faz com que, cada vez mais, o imóvel, inclusive os de uso residencial, perca o caráter único de bem de consumo (valor de uso), para tornar-se em alternativa de ganho para investidores (interessados em apropriar-se do valor mercantil da unidade autônoma).

Muda o formato do negócio, altera-se a forma do produto. No mundo todo, a urbanização inova as cidades, dando-lhes nova configuração, cheia de contrastes.

Ilustração 11 – Construções na zona sul de São Paulo (Brasil)

A foto mostra o contraste de edifícios de alto padrão ao lado de casas térreas na favela de Paraisópolis, no bairro do Morumbi

Fonte: Barbosa/FLICKR (2009)

A produção imobiliária da moradia, nos espaços urbanos, alia-se a processos paralelos de criação de produtos imobiliários destinados a fins específicos, ou seja, de edificações cuja forma existe para atender a uma determinada função, diferente da de moradia. Esta especificidade pede que o desenho dos espaços interiores e os critérios de implantação do edifício no terreno sejam coordenados de maneira a atender a estas funções diferenciadas.

Respondem a esta exigência edifícios comerciais e corporativos (de escritórios de empresas), cuja configuração é diferenciada e segue programas de área, baseados nos fluxos operacionais e de recursos a serem coordenados na planta.

Com desenho e inserção distintivos, os produtos imobiliários para fins específicos têm muitas vezes papel estruturante, tanto em termos espaciais quanto sociais. Os interiores são desenhados de forma a poder atender com eficiência à função que abrigam e, muitas vezes, também as fachadas e condições de implantação do edifício no terreno fazem com que as construções possam ser percebidas também como um elemento modificador da paisagem.

Note-se que esta influência pode ocorrer para melhor ou para pior, tornando a paisagem urbana mais ou menos atrativa e podendo o produto imobiliário inclusive influenciar o processo de ordenamento espacial das áreas circunvizinhas, mas sempre permitindo excedentes mais elevados mesmo que tenham formas e funções específicas.

Nos espaços urbanos contemporâneos, espaços que incorporaram todas as características das realidades urbanas que os precederam, surgem não somente como uma “nova configuração de paisagem”, mas como uma forma de cidade “constituída com novas relações sociais e por (novos) artefatos imobiliários e que vai sendo percebida pelo que irradiam essas obras arquitetônicas urbanas” (PEREIRA, 2006a, p. 225).

Neste espaço, coexistem construções de diferentes épocas, com diferentes estilos e partidos arquitetônicos e formatadas de acordo com diferentes referências, tanto em termos espaciais quanto sociais. Dentro deste contexto, a dimensão imobiliária se impõe, segundo Pereira, como uma “especificidade”, que implica em desestruturação e estruturação.

Construções são adaptadas e compostas, constituindo novas formas e ganhando novas funções e, por consequência, novo papel estruturante no contexto das sociedades urbanas. Um exemplo é a adaptação do edifício da antiga Casa Provincial de Caridad, hospício construído em 1802 e que funcionou até 1957 em Barcelona, para receber o *Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona*, aberto em 1994.

Ilustração 12 –Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona (Espanha)

A foto mostra o pátio interno e edifícios do CCCB, em diferentes estilos arquitetônicos.

Fonte: Ana Paula Spolon (2011)

Pereira (2006a, p. 221) explica a natureza desse movimento:

[...] está havendo uma transformação e [...] a série de artefatos urbanos e arquitetônicos reveladores das novas relações espaço-tempo, que orientam a concepção e a prática sócio-espacial contemporânea, estão associados a uma transformação da maneira de construir e de expandir a metrópole.

O autor comenta ainda que tamanhos artefatos imobiliários não são uma anomalia urbana, mas correspondem a “uma estratégia globalizada” (PEREIRA, 2006a, p. 226) e cita como exemplo o elemento paradigmático dessa estratégia global e imobiliária, o edifício do Museu Guggenheim de Bilbao, com projeto arquitetônico de Frank Gehry³⁶.

³⁶ Frank Owen Gehry é um arquiteto americano-canadense baseado em Los Angeles, vencedor do prêmio internacional Pritzker Prize de arquitetura. Autor de projetos que se tornaram ícones arquitetônicos e atrações turísticas, tem sido apontado como um dos mais importantes profissionais da arquitetura contemporânea.

Frank Gehry, aliás, é criador de uma estética própria, que se reproduz em diferentes edificações, que dão ao observador condições de reconhecer a construção como sendo projetada por ele – na forma de uma assinatura, uma marca registrada que se reproduz com variações formais, guardando, entretanto, o mesmo estilo arquitetônico.

Ilustração 13 - Hotel Marqués de Riscal (PD), em Elciego (Espanha)

Ilustração 14 – Museu Guggenheim, em Bilbao (Espanha)

Ilustração 15 – The Experience Music Hall, em Seattle (Estados Unidos)

Ilustração 16 – The Walt Disney Concert Hall, em Los Angeles (Estados Unidos)

As fotos mostram obras arquitetônicas de autoria de Frank Gehry

Fontes: Marqués de Riscal (2011), The Offside Barcelona (2009) e Wikipedia (2011)

Os edifícios que funcionam como museus podem efetivamente ser vistos como um exemplo clássico de construções destinadas a fins específicos que, no decorrer da história, vêm assumindo diferentes sentidos e significados no contexto das paisagens urbanas.

Montaner (2003) estudou esta tipologia e sua evolução no decorrer do tempo e aponta que sua constituição enquanto produto imobiliário tem subvertido modelos construtivos antigos e desafiado concepções estéticas tradicionais. Em sua análise, o professor da Escola de Arquitetura de Barcelona depreende que as alterações formais das últimas décadas nos edifícios destinados a museus refletem as alterações na própria sociedade, em todo o mundo.

Ilustração 17 – Pátio interno do British Museum, em Londres (Inglaterra)

Ilustração 18 – Cobertura do átrio do British Museum, em Londres (Inglaterra)

O museu britânico, em Londres, foi fundado em 1753 como o primeiro museu público, gratuito e nacional do mundo. O átrio coberto (que é a maior praça coberta da Europa) dá acesso a todas as áreas do museu e é chamado de Queen Elizabeth II Great Court e tem cobertura desenhada por Norman Norman Foster, em estilo arquitetônico que subverte o estilo original de Sir Robert Smirke. A construção arredondada que aparece na foto à direita é a Round Reading Room (sala de leitura), construída por Smirke em 1857. Outras intervenções foram feitas por outros arquitetos, até o projeto de cobertura de Foster, que foi aberto ao público no ano 2000.

Fontes: Ana Paula Spolon (2009)

Os movimentos de busca de maximização da dimensão utilitária do espaço, de qualificação da forma urbana e de diferenciação das formas de produção imobiliária, inclusive as destinadas a um fim específico, com exemplos de todo o mundo, mostram que de fato a prática social imobiliária vem renovando-se.

Pereira (2006a, p. 226) enfatiza que “a metrópole atual encontra seu fundamento na metamorfose contemporânea das formas sociais de produção imobiliária [...], (em que) gestam-se novas formas **na** e **com** a metamorfose do espaço da cidade”.

Também Capel (2005) faz uma avaliação histórica de uma série de tipologias construtivas, classificando-as em diferentes categorias, dotadas de características distintas. Em seu estudo sobre morfologia das cidades, o autor identifica e discute, no segundo volume, a constituição e o significado de edificações religiosas, educacionais, edifícios de governos e de controle social, edifícios dedicados à cultura e ao entretenimento e construções voltadas para a indústria e o comércio, entre outras tipologias construtivas.

Embora trabalhe com um espectro bastante abrangente de construções destinadas a fins específicos, não cita uma das tipologias que, na atualidade, tem recebido considerável destaque nos estudos sobre produção social de espaços urbanos: os edifícios hoteleiros.

As edificações dedicadas total ou parcialmente ao alojamento de pessoas têm características formais bastante particulares e atendem a funções complexas, que se misturam no corpo da construção.

Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 12) comentam que as edificações hoteleiras envolvem “aspectos funcionais e requisitos físicos considerados importantes” e que dão origem a um projeto de arquitetura carregado de especificidades.

Segundo os autores, a diferença fundamental entre os edifícios que atendem à hotelaria sem terem sido desenvolvidos especificamente para fazê-lo e um projeto arquitetônico hoteleiro é justamente o fato de o edifício hoteleiro planejado ser construído com todas as particularidades, recursos, facilidades, técnicas e tecnologia para atender de maneira adequada ao usuário, considerando inclusive perfis segmentados.

O projeto arquitetônico de um hotel vai muito além, de acordo com Andrade, Brito e Jorge (2007) da definição da volumetria do prédio, desenho de fachada e configuração de UHs. É preciso pensar em muitos outros pontos, pois, para além de um objeto estético, o edifício hoteleiro é uma construção funcional, devendo atender bem aos requisitos da área.

O edifício hoteleiro aparece também como uma construção que pode integrar-se ao ambiente externo a partir do projeto de arquitetura e dos serviços adicionais que oferece (para além da hospedagem), tais como os relacionados aos setores de eventos, lazer e alimentação.

Ilustração 19 – Hotel Puerta America (PD), em Madrid (Espanha)

A área externa do Hotel Puerta America, inaugurado em Madrid em 2005, mostra a integração dos espaços do hotel com a rua. Trata-se de uma área de estar e de alimentação, suportada por um bar e por um dos restaurantes do hotel. Desenhado por 19 arquitetos, o hotel inova pelo *design*. Na fachada em tom laranja a vermelho, há trechos da poesia *Libertad*, de Paul Éluard. Na cidade, o hotel é conhecido pelas pessoas como “hotel de colores” (hotel colorido), exatamente por contrastar com a cor regular das construções madrilenhas, em terracota.

Fonte: Ana Paula Spolon (2011)

Com isso, a construção passa a funcionar como o que Ford (2000, p. 51) caracteriza como sendo o espaço intermediário (semi-público ou semi-privado), que integra as práticas sociais privadas e públicas, descrevendo a efetiva inserção do edifício na dinâmica social que se dá nas calçadas, na rua, nas praças, nos parques, ou seja, nos “espaços que estão entre os prédios”.

Nas palavras do autor, essas áreas de transição funcionam como “portões simbólicos que nos conduzem a espaços muito pessoais e, ao mesmo tempo, a microterritórios altamente expostos e integrados à comunidade, mesmo quando delimitados por fronteiras que claramente os identificam como espaços privados” (FORD, 2000, p. 51).

Nos edifícios hoteleiros, *lobbies*, áreas de restaurantes e bares e até mesmo fachadas e passarelas sob arcadas podem cumprir este papel. Com isso, o edifício, mais que um objeto,

torna-se elemento integrador. Juntas, forma e função dão ao volume da construção um papel estruturante, que expõe a efetiva relação entre os espaços construídos e a sociedade.

Ilustração 20 – Área de recepção do Kube Hotel (PD), em Paris (França)

Ilustração 21 – Arcadas do Hotel Ritz (PD), em Londres (Inglaterra)

As fotos mostram áreas de interligação entre os espaços internos dos hotéis e rua. No caso do Ritz de Londres, trata-se de uma área de intersecção que segue a arquitetura do hotel – a passarela sob as arcadas. No Kube Hotel de Paris, esta área foi adaptada a partir da implantação, na área externa ao hotel, de um cubo transparente que funciona como um espaço destinado à recepção de pessoas, antes de elas terem acesso ao interior da edificação.

Fonte: JP Moser (2009) e Ana Paula Spolon (2006)

Além da integração dos edifícios com a prática social, há a integração do elemento construtivo com a própria dinâmica da produção social dos espaços urbanos. Na contemporaneidade, este processo assume um caráter relevante desde o ponto de vista espacial e econômico, dada a importância da atividade imobiliária para o movimento de valorização do capital. Com isso, a atividade imobiliária firma-se como fundamental para a reprodução das relações sociais de produção capitalista, bem como para sua materialização.

A principal questão que se coloca é: como o capital domina o espaço? É sobre o processo de circulação e valorização do capital nos espaços urbanos contemporâneos, por intermédio da atividade imobiliária, que falo no capítulo a seguir.

3. A dinâmica espacial do capitalismo contemporâneo

“A regra básica do jogo é intensificar o uso da terra, sempre que possível substituindo usos pouco rentáveis [...] por empreendimentos lucrativos [...]”.

(Mariana Fix, 2007)

A integração do ambiente construído com a sociedade se transformou em um fenômeno comum e cada vez mais abrangente. Com a urbanização, a atividade imobiliária desenvolveu-se, até surgir como propulsora do crescimento econômico e da reestruturação das cidades, por intensificar sua inserção nos mais avançados circuitos de valorização do capital.

Os processos de circulação e valorização do capital nos ambientes construídos, por meio da atividade imobiliária, têm relação com um movimento maior e mais abrangente, de reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.

Este movimento, por seu lado, nos tem levado a perceber que os processos de circulação e valorização do capital no ambiente construído vêm continuamente experimentando adequações sistêmicas e gerando especificidades locais, a fim de atender às exigências de expansão do próprio capitalismo, em nível global.

Para compreender este movimento mundial de reestruturação por que passam os espaços urbanos vejo necessário apreender o conceito primeiro de reestruturação e entender como emerge, no contexto do capitalismo contemporâneo, a mercantilização da cidade.

3.1. A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA E A MERCADORIA CIDADE

Gurvitch (1971) descreve o fenômeno da reestruturação como parte de um processo histórico que contempla movimentos incessantes de mudanças da e na sociedade, em busca de um equilíbrio relativo ou provisório, em resposta a tensões sociais permanentes.

O autor diz que se trata de um movimento, com alguns resultados irreversíveis, outros mutáveis. Para ele,

A estrutura social é um processo permanente: está envolvida por um movimento perpétuo de desestruturação e reestruturação [...]: esforço de unificação e de orientação para recomençar sempre de novo (GURVITCH, 1971, p. 110-111).

O processo de reestruturação dos espaços contemporâneos é, de acordo com Kumar (1997), a expressão física deste processo mundial maior e mais complexo, que vem se desenhando (embora em diferentes proporções, momentos e gradações) desde os anos 1960.

Foi após os movimentos culturais de vanguarda, as conquistas tecnológicas e científicas e as profundas alterações de ordem política da década de 1960 que veio a constatação, no início dos anos de 1970, de que já não se registrava, em termos mundiais, o crescimento econômico contínuo que vinha acontecendo desde a década de 1940 (nos 30 anos chamados de “gloriosos”). A sociedade passou então a questionar modelos vigentes (em especial o econômico) e a buscar alternativas de crescimento diferenciadas (TONE, 2010).

Chesnais (2005, p. 08) descreve o momento em que a crise mundial econômica fez alterar esses modelos:

A desregulamentação e a liberalização dos mercados financeiros e cambiais iniciaram antes da ruptura do sistema de Bretton Woods³⁷ e contribuíram para a sua derrocada. Desde meados dos anos (de) 1960, começaram a aparecer os primeiros ‘sintomas’ de desorganização desse arranjo ‘virtuoso’.

Esta crise econômica generalizada pôs em questão o industrialismo, abalando o sistema de produção em massa e marcando, segundo Lash e Urry (2002), o fim do capitalismo organizado. Esta ruptura apresentaria ao mundo um novo capitalismo, que “inverte e modifica muitos de seus aspectos fundamentais” (KUMAR, 1997, p. 60-61), criando novas circunstâncias que dão início a um “processo sistemático de reestruturação”.

A reestruturação do sistema se traduz na transformação de um capitalismo de base nacional em um capitalismo mais flexível, inserido em uma complexa rede de interação de fenômenos locais e globais, em uma nova estrutura econômica que se espalha em nível mundial. Chesnais (2005) estuda os resultados desta reestruturação, entre os quais o desbloqueio, pelos Estados, dos sistemas financeiros, o que viria a provocar a liberalização dos capitais e uma disponibilidade enorme de recursos a serem investidos em outras áreas que não a produção industrial de bens e serviços.

³⁷ O sistema Bretton Woods descreve uma série de decisões tomadas na Conferência Monetária e Financeira das Nações Unidas, realizada nos Estados Unidos (no complexo hoteleiro de Bretton Woods, no estado de New Hampshire) em 1944 e que estabeleceram normativas para as relações comerciais e financeiras entre os países mais industrializados de então. Por estas regras, o dólar passava a ser a moeda padrão (o que garantiria estabilidade e solidez às transações comerciais internacionais) e se criavam o Banco Mundial e o Fundo Monetário Internacional (FMI). O sistema de Bretton Woods funcionou entre 1946 e o início da década de 1970, quando a crise comercial dos Estados Unidos, aliada à sua participação na Guerra do Vietnã, levou à desvalorização do dólar e à adoção de um regime de câmbio flutuante.

Tone (2010) descreve a constituição, à época, de um espaço financeiro mundial, que seria estruturado em prol da busca de melhores alternativas de investimento e de valorização do capital.

Com isso, constituem-se instituições financeiras não-bancárias, que viriam a especializar-se no processo de valorização de uma massa disponível de capitais, por meio da aplicação em ativos financeiros, fora, portanto, do circuito produtivo de bens e serviços.

Esta situação confirma a tendência do capitalismo de transformar-se, buscando garantir sua própria expansão. Kumar (1997, p. 202) destaca que “o capitalismo [...] não permanece estático. Está constantemente subvertendo práticas e crenças tradicionais”, como em um choque de ordem.

Soja (1993, p. 193-194) diz exatamente que a reestruturação só se impõe quando “a antiga ordem está suficientemente esgarçada para impedir os remendos adaptativos convencionais e exigir, em vez deles, uma expressiva mudança estrutural”. Diz ainda que a reestruturação “não é um processo mecânico ou automático [...], (mas) implica fluxo e transição [...] e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança”.

É neste sentido que esta reestruturação experimentada nas últimas décadas no século XX e início do século XXI, em termos mundiais e regionais, deve ser compreendida como “outra tentativa do capitalismo [...] de restaurar as condições fundamentais de sua sobrevivência” (SOJA, 1993, p. 223). Uma tentativa que leva à expansão geográfica do próprio sistema. Como bem disse Harvey (2007, p. 308), “o capitalismo é expansionista e imperialista”.

Ocorre que essa reestruturação é um processo complexo e, para compreendê-la, faz-se necessário reconhecer suas características, tarefa a que vêm se dedicando, em interpretações abrangentes, embora naturalmente parcelares, inúmeros autores.

Neste trabalho, considero esclarecedoras e colaborativas as pesquisas realizadas por Chesnais (1996, 2005) sobre a reestruturação econômica, financeira e produtiva no capitalismo contemporâneo, Fernandes (2001) a respeito da reestruturação econômica e produtiva em escala global, Pereira (2006a, 2006b, 2008) acerca da reestruturação imobiliária, Hubbard (2007), que trata da reestruturação espacial das cidades contemporâneas, Lencioni (2008) a respeito da reestruturação produtiva nos espaços metropolitanos e Mattos (2008) sobre a reestruturação funcional, morfológica e espacial nas grandes cidades, em especial as latinoamericanas.

A fim de compreender o movimento de expansão do capitalismo nas áreas urbanas, interessa-me sobremaneira o conceito de reestruturação imobiliária, que Pereira (2006b, p. 48) apresenta como sendo a “[...] mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária [...], que se funda na valorização imobiliária local, mas que se associa à dimensão global da acumulação”.

Em minha opinião, esta noção abarca as outras, uma vez que carrega em seu bojo elementos de ordem política, econômica, cultural e social, traduzidos nas dimensões espacial e produtiva, tanto em nível local quanto global. Na ideia apresentada estão contidos os conceitos de reestruturação produtiva e reestruturação espacial. O autor explica:

[...] a recente reestruturação dos espaços não é mera emergência de formas arquitetônicas, nem ocorre apenas em função de novo uso e ocupação dos espaços, mas inclui mudança na produção propriamente dita, sendo que tamanha transformação na configuração sócio-espacial constituiu uma nova paisagem que tem sido percebida de diferentes maneiras [...] (PEREIRA, 2006a, p. 219-220).

Sugere ainda que a dimensão imobiliária seja reconhecida como uma “especificidade da atual metropolização” (PEREIRA, 2006a, p. 221), ou seja, um fenômeno específico das grandes áreas urbanas, que concentram uma série de movimentos menores de desestruturação e reestruturação, indutores dos rearranjos por que passa espaço físico, em busca de melhores condições para a valorização do capital.

Para o autor, a metropolização (e, eu acrescentaria, o processo de expansão de muitas das cidades de porte médio a grande, mesmo que não cheguem a constituir metrópoles) é um “processo sócio-espacial de reestruturação”, ou “uma forma social nova do espaço (onde persistem rugosidades, heranças...), [...] produto e processo de uma reestruturação imobiliária” (PEREIRA, 2006a, p. 221), em que se manifestam os problemas de implosão/explosão, formações de novas centralidades (na expressão da metrópole policêntrica), fragmentação, (i)mobilidade, exclusão, segregação, etc.

Esta nova forma social decorre, segundo Pereira (2006a, p. 221), de dois movimentos, quais sejam, (a) o de constituição de uma nova materialidade, traduzida em “novos artefatos urbanos e arquitetônicos” e (b) a inovação “nas formas de apropriação da terra”.

Em outros termos o autor diz que, no conceito de reestruturação imobiliária, estão implícitas duas dimensões de reestruturação. Uma das dimensões envolve a chamada reestruturação produtiva, que implica em uma mudança na produção imobiliária e na reorganização da incorporação na indústria da construção imobiliária.

A segunda dimensão diz respeito à reestruturação em termos espaciais propriamente ditos, ou seja, a emergência de artefatos arquitetônicos e urbanos, na forma de novos produtos imobiliários (novas soluções imobiliárias para as funções de morar, trabalhar, entreter, etc.).

Pereira (2006a, p. 226) destaca ainda o caráter dinâmico da reestruturação imobiliária, descrevendo-a como “um processo não acabado e constantemente renovado pela articulação das dimensões social e espacial e pela mediação dos níveis local e global”.

Segundo ele, esta noção “articula os processos de globalização e de metropolização” e gera “um novo tipo de espaço” (PEREIRA, 2006b, p. 47).

O autor explica ainda que o sentido da reestruturação imobiliária se dá tanto no tempo quanto no espaço, nas expressões de adaptações nas formas de propriedade e nas maneiras de construir a cidade, bem como em novas soluções imobiliárias, mais adequadas à sociedade contemporânea. Em suas palavras,

há na reestruturação imobiliária a combinação de diferentes processos de apropriação que não foram alcançados pelas análises da reestruturação urbana nem da produção industrial, mas estão contidas nas estruturas da indústria imobiliária e podem se revelar uma dinâmica nova e diferenciada (PEREIRA, 2006a, p. 225).

Tone (2010, p. 17), da mesma forma, reconhece e descreve o movimento de

crescente integração do espaço aos circuitos de valorização do capital, através da prática social da propriedade imobiliária, passando pela mercantilização da terra, a fragmentação (em lotes, frações ideais nos condomínios) até sua recente circulação na forma de títulos financeiros, tornando-se cada vez mais capital fictício.

As dimensões social (produtiva) e espacial (urbana) da reestruturação imobiliária levam à compreensão da flexibilização das sociedades contemporâneas, que se traduz, segundo Carreras (2007, p. 23), na “formação de uma sociedade organizada em redes”, em que se define o “papel do consumo como novo reorganizador de todo o sistema produtivo das dinâmicas sociais e da produção (e consumo) da cidade e do território”.

Kumar (1997) também descreve o contexto social contemporâneo como diferenciado, apontando que esta sociedade de serviços que sucedeu a industrial dá aos poucos lugar à sociedade da experiência, já referenciada por Pine II e Gilmore (1988).

Para Sassen (1998, p. 14), a “dimensão espacial da globalização econômica” faz aumentar a mobilidade do capital e esclarece a importância das cidades em escalas globais e também em escalas geográficas menores.

A autora diz ainda que “os setores de serviços especializados e de finanças, que cresceram recentemente, contêm potencialidades para a realização de lucros infinitamente superiores àqueles obtidos por setores econômicos mais tradicionais” (SASSEN, 1998, p. 18), destacando o mercado imobiliário internacional.

A reestruturação imobiliária, processo que abarca os movimentos de reestruturação produtiva e reestruturação espacial, leva, portanto, à inserção da cidade nos movimentos em prol da valorização do capital, por meio da produção e consumo de mercadorias imobiliárias.

A cidade mesmo, enquanto um conjunto composto por diferentes valores de uso (cada um dado por um produto imobiliário inserido no contexto do ambiente construído), surge como uma mercadoria, condição que já era anunciada por Lefebvre (1999, p. 163-164) na obra *A cidade do capital*, originalmente escrita em 1972:

A terra e mais ainda o espaço inteiro se vendem por parcelas. A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: a forma dos edifícios provém dos loteamentos e da compra da terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões. O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, [...] com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território.

A constituição do espaço urbano como mercadoria foi também estudada por Soja (1993), que abordou o conceito de reestruturação (em suas dimensões espacial e social), vinculando-o ao capitalismo contemporâneo e relacionando-o diretamente às profundas alterações verificadas na base física das cidades.

O autor aponta o argumento de Harvey³⁸ (1985, p. 150 apud SOJA, 1993, p. 191) de que “o capitalismo luta perpetuamente [...] por criar uma paisagem social e física à sua própria imagem [...]. As contradições internas do capitalismo expressam-se através da formação e re-formação irrequieta das paisagens geográficas”. Para Lefebvre (2006, p. 55), essas alterações nas paisagens equivalem a “desestruturas e reestruturas (que) se sucedem no tempo e no espaço, sempre traduzidas para a prática, [...] escritas no texto urbano, mas provenientes de outro lugar: da história, do devenir” (LEFEBVRE, 2006, p. 55), em “equilíbrios alternantes”.

³⁸ HARVEY, David. *The urbanization of capital*. Baltimore: Johns Hopkins University Press; Oxford: Basil Blackwell, 1985.

Harvey (2006c, p. 233) discute a intensiva correlação de forças existente entre o ambiente construído e o capitalismo contemporâneo, apontando que a cidade é “[...] um ambiente construído que funciona como um sistema de recursos vasto, criado pelo homem, que concentra valores de uso inseridos na paisagem física, que podem ser utilizados para a produção, troca e consumo”.

Em sua opinião, o ambiente construído é composto por vários elementos, muitos dos quais relativos a atividades cujo surgimento está vinculado a relações pré-capitalistas de produção (por exemplo, as igrejas, as moradias, os sistemas de drenagem).

Ocorre que, mesmo formando um conjunto de atividades que estão vinculadas a diferentes modos de produção conduzidos em diferentes momentos históricos, é “sob as relações sociais do capitalismo, (que) todos esses elementos assumem [...] a forma de mercadoria” (HARVEY, 2006c, p. 233). O autor segue explicando:

Considerados como meras mercadorias, os elementos do ambiente construído exibem certas características peculiares. A imobilidade no espaço significa que uma mercadoria não pode ser movida sem que se destrua o seu valor. Para os elementos do ambiente construído, portanto, a posição ou localização espacial é um atributo fundamental, mais do que incidental. Esses elementos precisam ainda ser construídos ou instalados *in situ* no terreno, de forma que o solo e a apropriação da renda da terra tornam-se atributos significantes. Além disso, a utilidade de elementos particulares depende de sua localização relativa a outros elementos – lojas, áreas residenciais, escolas e fábricas devem estar razoavelmente próximas umas das outras. Toda a questão do ordenamento espacial do ambiente construído precisa ser considerada; a decisão sobre onde instalar um elemento não pode ser tomada sem que se considere a localização de outros elementos.

O ambiente construído precisa ser considerado, portanto, como uma mercadoria geograficamente ordenada, complexa e composta. A produção, ordenamento, manutenção, renovação e transformação desta mercadoria carrega grandes dilemas. A produção de elementos individuais – casas, fábricas, lojas, escolas, estradas, etc. – tem que ser coordenada, no tempo e no espaço, de forma que permita à mercadoria composta assumir uma configuração adequada (HARVEY, 2006c, p. 233).

Para Harvey (2006c), a mercadoria composta é a cidade e seu ambiente construído é representado pelos produtos imobiliários. Por isso, avalia que os processos de formação e de constante reestruturação das cidades contemporâneas precisam ser compreendidos desde o ponto de vista da produção e reprodução capitalistas e por meio da interpretação do espaço urbano como um composto de elementos que, juntos, formam uma realidade complexa, a mercadoria cidade.

Vejamos como isso acontece.

O espaço urbano, como vimos, é composto por uma enorme variedade de paisagens³⁹, constantemente criadas e recriadas, em função dos conflitos que levam à alteração da forma, da função e do papel estruturante do ambiente construído e de sua decorrente percepção, pelos indivíduos e pela sociedade.

Os condicionantes sociais e urbanos, a intervenção dos agentes na produção do espaço, as exigências funcionais dos usuários, a capacidade criativa dos arquitetos, a disponibilidade de técnicas e de tecnologia e as novas demandas do contexto social vigente levam à existência de uma enorme diversidade de paisagens urbanas.

Capel (2002, p. 69) as distingue e classifica “tipos de paisagem associados à atividade econômica” e falando da “paisagem da indústria [...], da paisagem do comércio [...], da paisagem do lazer [...], da paisagem dos espaços dedicados ao transporte e às comunicações”.

Esta paisagem variada, segundo ele, “reflete a organização econômica, a organização social, as estruturas políticas, os objetivos dos grupos sociais dominantes”, o que nos faz depreender que “se o espaço e a paisagem são um produto social, será possível partir das formas espaciais produzidas pela sociedade para chegar aos grupos sociais que as construíram” (CAPEL, 2002, p. 20).

As paisagens urbanas das últimas décadas, no mundo todo, sofreram alterações significativas, em função da reestruturação geral por que passaram as sociedades. Por conta disso, é possível verificar, no ambiente construído, novos usos e funções dos espaços, bem como diferentes maneiras pelas quais são apropriados. Alves (2010, p. 286), ao falar sobre paisagens metropolitanas, diz que

paisagens novas estão sempre aparecendo e, em geral, acompanhadas de ‘qualidades’ que o mercado atribui como positivas: são belas, modernas, seguras [...]. O mercado, principalmente o imobiliário, trabalha bem com as ‘paisagens’, escolhendo lugares na cidade, transformando-os, criando ‘belas paisagens’, muitas vezes verdadeiras ilhas sociais, promovendo a apropriação e o uso do espaço para grupos de alto poder aquisitivo na sociedade.

³⁹ Considero, no contexto do desenvolvimento desta tese, o conceito de paisagem como proposto por Lynch (2006), ou seja, desde o ponto de vista da fisionomia das cidades. Assim, a paisagem é um elemento subjetivo, só constituído, pelo observador, a partir da apreensão dos sentidos e significados do espaço, este dotado de elementos visuais e de características qualitativas que o tornam mais ou menos atraente para o olhar do observador. Constitui-se paisagem, desta forma, como “um conjunto de elementos do qual esperamos que nos dê prazer” (LYNCH, 2006, p. VII). Para o autor (em obra de 1960) dar forma visual às cidades, ou seja, constituir paisagens urbanas, “é um tipo especial de problema de *design* e, de resto, um problema relativamente recente”.

De fato, a cidade não é uma coisa fixa. É historicamente construída, dentro de um processo socioespacial e de um horizonte temporal, constituindo-se como sujeito e objeto de sua própria transformação. Desde o momento em que passou a efetivamente fazer parte do modo de produção capitalista, a cidade emergiu como um elemento novo, que Lefebvre (2004, p. 34) classificou como sendo “o lugar da acumulação”.

A lógica do argumento de Lefebvre está no fato de o espaço urbano ter-se tornado indispensável para o modo de produção capitalista, bem como para a reprodução das relações sociais de produção. Soja (1993, p. 111) explica: “no capitalismo contemporâneo [...] as condições subjacentes à continuação da sobrevivência do capitalismo se modificaram [...]. Nesse processo, a produção do espaço desempenha um papel crucial”.

Em outras palavras, nas sociedades contemporâneas e a partir da crise do industrialismo, verificada no decorrer das décadas de 1960 e 1970, o capitalismo passou a buscar novas alternativas em prol de sua própria sobrevivência e, com isso, o espaço passou a ser indispensável para a expansão do capital.

Por meio da ocupação do espaço urbano, através da atividade imobiliária, o capitalismo ganhou sobrevida, contrariando o argumento de Marx de que chegaria a um fim. De fato, nas últimas décadas do século XX, o movimento notável de reestruturação das cidades, verificado no mundo todo, foi acompanhado de um verdadeiro *boom* imobiliário (WILDERODE, 2000; FERREIRA, 2003).

Entre as explicações de porque isso aconteceu, uma das teorias mais recentemente discutidas é a que envolve o conceito das cidades globais.

Por esta vertente, prevalece a lógica de que o desenvolvimento imobiliário iniciado na década de 1980 (com sinais dados já nas décadas anteriores) foi um fenômeno urbano mundial, em consonância com o crescimento do setor terciário e o afastamento das indústrias das áreas centrais das cidades, em direção às suas franjas ou cidades circunvizinhas⁴⁰.

40 Há alguns autores, no Brasil, que têm se dedicado, nos últimos anos, a compreender e apontar questionamentos sobre o modelo das cidades globais, entre os quais recomendo os seguintes trabalhos: (a) WILDERODE, Daniel Julien Van. “Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2000, (b) KOULIOUMBA, Stamatia. “São Paulo: cidade mundial? Evidências e respostas de uma metrópole em transformação: redefinição e espacialização dos setores terciário e quaternário”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2002, (c) FERREIRA, João Sette Whitaker. “São Paulo: o mito da cidade global?”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2003, (d) FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos*

A expansão do setor terciário, por sua vez, teria criado demanda por novos espaços, mais adequados às dinâmicas da economia globalizada. A ideia de globalização sustenta que a cidade global precisaria contar com espaços especializados para atender às necessidades da nova economia, capitaneada pelo “terciário avançado” (FERREIRA, 2003, p. 91).

Este *boom* imobiliário, experimentado por inúmeras cidades em todo o mundo, teria sido, então, uma resposta à demanda por novos espaços de trabalho, em decorrência da ascensão de um capitalismo mais flexível, que envolveu mudanças no processo produtivo e orientou a transformação da estrutura espacial das cidades (CARLOS, 2010).

Ao estudar a validade do conceito de cidade global a partir de estudo aplicado à cidade de São Paulo, Ferreira (2003) questiona esta teoria de que, nas últimas décadas, as cidades cresceram e se modificaram apenas em função da demanda por novos espaços mais qualificados para atender ao terciário, setor que supostamente teria, aos poucos, se tornado mais relevante que os outros, no contexto econômico das cidades.

O autor defende que não se pode generalizar argumentos como os que as cidades desindustrializaram-se (há sociedades nas quais a industrialização sequer chegou), que o capital internacional é hegemônico (muitas vezes o crescimento das cidades se dá graças ao investimento de capitais integralmente nacionais) ou de que capitais públicos estão sempre envolvidos na reestruturação das cidades (o neoliberalismo expõe o poder do capital privado).

Para ele, não faz sentido pensar que as cidades mudam simplesmente em função das exigências da economia globalizada, em uma mera reação à demanda por espaços. Esta teoria é conhecida como teoria do planejamento estratégico e se apóia na ferramenta do *marketing* urbano, que trata as transformações urbanas como “consequências naturais de um novo paradigma econômico” (FERREIRA, 2003, p. 213), imposto pela globalização.

Ferreira (2003, p. 213) classifica os marcos teóricos do planejamento estratégico (apoiado pelo *marketing* urbano) e da cidade global como teorias “[...] perigosas no sentido de que revestem de certa naturalidade causal as novas dinâmicas urbanas das cidades-globais,

financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007 e (e) BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007. Embora sejam estudos aplicados ao contexto da cidade de São Paulo, são representativos do argumento de que o conceito de cidades globais não pode ser apropriado sem questionamentos profundos. Nas palavras de Ferreira (2003, p. 20), as conceituações de globalização e de cidades globais foram, no decorrer dos anos, se “firmando sorrateiramente no meio universitário como um padrão de entendimento do mundo e da cidade, sem que se atentasse para a forte carga ideológica que a elas se atrelava”. O autor faz, em sua tese, uma crítica aberta à apropriação automática e incontestada de conceitos e ideias como “fenômenos inexoráveis”.

como se alinhar-se a este paradigma fosse quase uma obrigação sensata de quem queira ver sua cidade sobreviver no mundo da competição global”.

Para o autor, é preciso dar atenção à lógica contraposta, a da produção da cidade, que mostra que “as movimentações do setor imobiliário” são “opções estratégicas de investidores capitalistas. Ou seja, os agentes que *fazem* a cidade têm um papel muito mais significativo do que a abordagem da cidade global [...] deixaria crer” (FERREIRA, 2003, p. 189).

O autor defende que “as dinâmicas imobiliárias devem ser compreendidas [...] como parte da movimentação voluntária do sistema capitalista em torno de novas possibilidades de remuneração do capital, dentro do ‘ajuste’ neoliberal do sistema” (FERREIRA, 2003, p. 189).

Significaria dizer, portanto, que a estruturação espacial interna das cidades decorre da ação de agentes locais, que muitas vezes até atuam com base em uma lógica internacional (de características globais), mas sempre guardando especificidades que refletem as condições em que os conflitos inerentes ao processo de produção social dos espaços urbanos são resolvidos.

Esta é a lógica defendida por Logan e Molotch (1987) a partir da teoria da máquina do crescimento, que prega que o espaço é socialmente produzido, por meio da atuação dos agentes produtores do espaço e de acordo com a lógica da expansão do capital.

Ferreira (2003, p. 209) explica que, por esta lógica, os agentes se organizam (todos os que têm algo a ganhar com o crescimento da cidade) e que “o poder político dessas coalizões torna as cidades verdadeiras ‘empresas devotadas ao crescimento da renda agregada através da intensificação do uso do solo urbano’. É a ‘máquina de crescimento urbano’ [...]”. Trata-se de um processo político, que nem sempre está baseado em consensos. Ao contrário, depende exatamente de negociações, (des)equilíbrios relativos, desestruturações e reestruturações.

Na opinião dele, a lógica da competitividade global, sozinha, não se confirma. Mas atende aos interesses dos agentes produtores do espaço, em um processo “que lança mão de coalizões” que se apóiam na ideia das “supostas imposições de competitividade da economia global”. Entretanto, o autor insiste que é fundamental compreender que “a VERDADEIRA INFLUÊNCIA do novo cenário econômico sobre as cidades se dá não na sua conformação, mas sim sobre as dinâmicas de sua produção” (FERREIRA, 2003, p. 215).

Para o autor (FERREIRA, 2003), as dinâmicas da economia global influenciam sim a produção imobiliária, mas não são o único elemento norteador desta produção.

Concordo e penso que, de toda forma, é preciso considerar que existe sempre um componente basilar de natureza capitalista na produção imobiliária contemporânea, tanto a que nasce em resposta à demanda das cidades que pretendem inserir-se no circuito global, quanto a advinda da ação coordenada dos agentes que produzem os espaços urbanos.

O reconhecimento da influência dos agentes sociais na produção dos espaços urbanos contemporâneos vem da tradição marxista de estudos urbanos, que compreende que “[...] as cidades são uma consequência do sistema de acumulação, reproduzindo espacialmente todas as desigualdades e imperfeições deste” (FERREIRA, 2003, p. 185).

Por isso, para o autor, faz sentido buscar “explicações para as dinâmicas imobiliárias na própria estrutura de funcionamento do capitalismo” (FERREIRA, 2003, p. 185). Trata-se de reconhecer, como já proposto por Harvey (2006c), que o ambiente construído é um dos elementos estruturais do capitalismo.

Carlos (2010) escapa à adoção de parâmetros teóricos para interpretação da reestruturação dos espaços urbanos a partir da lógica do consumo ou da produção.

Por um lado, a autora analisa o processo desde o ponto de vista do crescimento do setor de serviços, que, em sua opinião, colabora de maneira diferenciada para o processo de reestruturação das grandes cidades contemporâneas. Para ela, o crescimento econômico tem uma função primordial nas alterações experimentadas pelas metrópoles atuais.

Em suas palavras, “o crescimento do setor de serviços, tanto quanto a desconcentração industrial”, ambos têm como consequência o fato de que “o processo de acumulação generaliza-se no espaço, ao mesmo tempo tornado condição e produto desse processo”. Nesse sentido, o crescimento econômico necessita de uma base material urbana renovada, dada a própria “ausência de edifícios compatíveis ao desenvolvimento das atividades de serviços modernos” (CARLOS, 2010, p. 57-58).

Por outro lado, reconhece que as cidades tornam-se o lugar ideal para a ampliação da base material do capital no modo de produção contemporâneo e explica que a “nova economia” pede que se desenvolva o processo de produção do espaço, como condicionante de sua realização.

A discussão sobre esta relação entre a produção dos espaços urbanos e os chamados serviços modernos, ou superiores, não é nova. Lefebvre (2006, p. 12) já destacava, em seu *Direito à cidade*, originalmente publicado em 1968, que o tecido urbano, sob influência do

capital, reestrutura-se na forma de uma “rede de malhas desiguais”, que comporta “sistemas de objetos e sistemas de valores”. Dentro desses sistemas, segundo o autor, “surtem novas exigências no que diz respeito aos ‘serviços’”.

O autor continua, apontando que, ao se transformar, “o núcleo urbano torna-se [...] produto de consumo de uma alta qualidade para estrangeiros, turistas, pessoas oriundas da periferia, suburbanos. Sobrevive graças a este duplo papel: lugar de consumo e consumo do lugar” (LEFEBVRE, 2006, p. 12).

O autor lembra ainda que o núcleo urbano, como centro de consumo privilegiado, expõe “a oposição entre o valor de uso (a cidade e a vida urbana, o tempo urbano) e o valor de troca (os espaços comprados e vendidos, o consumo dos produtos, dos bens, dos lugares e dos signos)” (LEFEBVRE, 2006, p. 27).

Trata-se da constituição de uma nova realidade urbana, em resposta à esfera concorrencial entre as cidades, que procuram estruturar-se de forma a conseguir ocupar uma posição competitiva no cenário mundial. É também a formação do contexto que vai permitir a circulação e a valorização do capital, a partir do desenvolvimento imobiliário, problema característico e específico das sociedades urbanas (LEFEBVRE, 2004).

O desenvolvimento imobiliário das sociedades contemporâneas, aprofundado na década de 1970 e em curso ampliado desde então, está ancorado na proposta de constituir, nas cidades, uma materialidade efetivamente instrumental, acompanhada de qualidades que possam ser percebidas pelo mercado como positivas (ALVES, 2010).

Cada vez mais ocupadas e adequadas, as cidades tornam-se um tecido complexo, resultado de enormes alterações morfológicas e funcionais, que concentram novos sistemas de objetos e valores.

Nas palavras de Harvey (2007, p. 91-92), “as cidades e lugares tomam muito mais cuidado para criar uma imagem positiva e de alta qualidade de si mesmos [...]. Dar determinada imagem à cidade através da organização de espaços espetaculares se tornou um meio de atrair capital e pessoas (do tipo certo) num período (que começou em 1973) de competição interurbana e de empreendimentos urbanos intensificados”.

Fonseca (2000, p. 06) explica:

Na cidade capitalista, a partir da separação entre produção e consumo do edifício e da separação entre capital e propriedade do solo, tanto o edifício quanto o solo transformam-se em mercadorias [...].

Desta forma, a atividade de produção de edifícios se insere tanto no campo de formação da própria cidade, enquanto construção de espaços para a produção e circulação do capital e reprodução da força de trabalho, como também se insere no campo de produção de mercadorias, a mercadoria edifício.

Também para Carlos (2010, p. 60), “as transformações da metrópole apontam para a construção de um espaço racional-funcional, revelando um projeto e uma estratégia”.

A autora também lembra que a nova dinâmica espacial “sinaliza a extensão do capitalismo, sua realização em um plano cada vez mais ampliado espacialmente” (CARLOS, 2007, p. 28).

O desafio constante de geração de um fluxo considerável e contínuo de renda desafia as economias urbanas a estruturarem-se de maneira a manter um capital fixo que possa ser atraente e vendável. Pedrão (2002, p. 152-3) expõe opinião semelhante, afirmando que

a continuidade da renda imobiliária urbana depende da capacidade dos proprietários para perceberem as linhas de tensão da renovação técnica da cidade e adaptarem-se às soluções financeiras e administrativas que ela implica. E, a partir daí, de se situarem oportunamente em relação às linhas de tensão da expansão física de cada cidade.

A cidade contemporânea concentra “espaços com uma nova racionalidade, [...] criados de modo a realizar as tarefas do mundo requeridas pelo mundo novo (SOUZA, 2010, p. 23)”.

Esses novos espaços permitem a configuração de uma cidade renovada, que reconstrói suas paisagens e se reestrutura “numa possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas do capital num objeto – o edifício – em um mesmo lugar – o urbano” (SOUZA, 2010, p. 29), o que descreve a produção do espaço como mercadoria, vendável, capaz de inserir a cidade no circuito internacional de concorrência entre espaços urbanos.

Como vimos, enquanto conjunto de valores de uso e na forma de um valor de uso complexo, a cidade é mercantilizada como se fosse uma mercadoria e a atividade imobiliária desponta como uma tendência mundial, propulsora de novas possibilidades de circulação e valorização do capital, por meio da reestruturação imobiliária das áreas urbanas.

Mas, no espaço urbano contemporâneo, como são constituídos e consumidos esses valores de uso? Como se dá, nas cidades, a circulação e a valorização do capital? Busco compreender a dinâmica espacial do capitalismo contemporâneo por meio do entendimento dos movimentos de circulação e de valorização do capital no ambiente construído.

3.2. A CIRCULAÇÃO DO CAPITAL NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

O processo de circulação do capital no ambiente construído se dá de maneira equivalente à circulação de toda e qualquer mercadoria. No geral, envolve três fases diferentes: o investimento do capital-dinheiro na produção de bens imobiliários (D), a geração dos bens imobiliários ou do capital-mercadoria (M) e a reprodução (venda) da mercadoria imóvel, retornando o dinheiro à sua forma inicial, capital-dinheiro, com acréscimo (D').

A realização de cada uma dessas etapas precede a etapa posterior e o valor capital circula por entre essas etapas, assumindo, em cada uma delas, uma forma diferente. À sucessão dessas formas chamamos metamorfose do capital.

Uma particularidade na circulação do capital é que no momento em que ele adquire a forma capital-mercadoria, precisa ser *posto em circulação*, ou seja, é necessário que o capital-mercadoria esteja à disposição do consumidor, para ser comprado, retomando sua forma original capital-dinheiro, por meio da venda (reprodução).

Esta *circulação* equivale ao tempo que o capital demora para se metamorfosear de capital-mercadoria em capital-dinheiro, desta vez com valor acrescido.

O termo circulação, algumas vezes substituído por rotação, gera dúvidas. Com o fim de dirimi-las, Harvey (2006c, p. 84) diz:

há muita confusão (em torno do conceito de circulação) porque Marx atribui um duplo sentido à palavra 'circulação'. Na expressão 'circulação do capital', tem-se o capital movendo-se entre todas as fases, uma das quais é a esfera da *circulação* – o tempo que uma mercadoria acabada leva para entrar no mercado até ser efetivamente comprada.

A circulação do capital pode ser entendida da seguinte forma: a mais-valia é originada na produção e é realizada por intermédio da circulação. Embora o momento fundamental do processo seja a produção, o capital 'que não passa pelo teste da circulação' não é mais capital.

Marx define a 'realização' do capital em termos do seu movimento bem sucedido por cada uma dessas fases. O capital dinheiro tem que ser realizado por meio da produção; o capital produtivo tem que ser realizado na forma de mercadoria; e as mercadorias têm que ser realizadas como dinheiro. Esta realização não é automaticamente alcançada porque as etapas de circulação do capital são separadas no tempo e no espaço.

Ribeiro (1982, p. 34-35), em seu estudo sobre o processo de constituição dos espaços urbanos, do mercado de terras urbanas e da produção da habitação, discute a lógica do processo de circulação do investimento de capital nos espaços urbanos, explicando que há, na

cidade, um “sistema espacial de objetos imobiliários”, que nasce da “articulação quantitativa, qualitativa e espacial de vários valores de uso específicos”.

Segundo o autor, a formação do espaço construído (bem como a sua renovação) é problemática, pois “se dá nos marcos das relações capitalistas de produção, o que equivale a dizer que ela está subordinada às leis que regem a produção e a circulação de valores” (RIBEIRO, 1982, p. 35). Além disso, a formação do espaço construído é complexa, por se dar a partir de vários processos autônomos, com características que dependem da natureza do objeto, da composição do capital e de outras questões estruturais.

Os espaços urbanos contemporâneos têm como importante característica depender, para sua formação e expansão, de um estoque de terras, para a orientação da produção de imóveis. Com isso, a questão da propriedade da terra é o primeiro elemento a ser considerado.

No cerne do circuito de formação e reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos e de produção e reprodução de produtos imobiliários está, portanto, o proprietário de terras urbanas, que participa do desenvolvimento imobiliário em sua gênese, fornecendo ao mercado o terreno onde será implantada a mercadoria edifício.

Este terreno pode ser disponibilizado pelo proprietário em troca de um valor na forma de capital-dinheiro ou pode ser permutada por uma fração do produto imobiliário a ser desenvolvido, movimento pelo qual o proprietário da terra se torna em proprietário do produto imobiliário *per se*, podendo dispor dele, no futuro, tanto como moradia (valor de uso) quanto para comercializá-lo (valor de troca).

O proprietário de terras urbanas, ao aderir ao processo social de produção de espaços, apresenta-se ao sistema capitalista como um proprietário com interesses rentistas: seu objetivo é obter no mínimo renda fundiária, a partir da venda do terreno para a atividade imobiliária.

Ribeiro (1982) explica que este é um dos principais obstáculos do desenvolvimento imobiliário: a dicotomia que contrapõe a necessidade de terrenos urbanos para a construção e o instituto da propriedade privada da terra, ou seja, o direito do proprietário do terreno de dispor ou não de seu bem, nas condições que achar mais justas.

Nas palavras de Marx (1968c, p. 878), “a propriedade de um terceiro sobre o solo onde se pretende edificar constitui um limite à indústria de construções em geral”. Hoje percebemos que não se trata exatamente de um limite, mas de um obstáculo.

Fix (2007) explica que o proprietário que tem o seu bem (terra ou imóvel) como *hedge*, ou bem de raiz, não mostra, em princípio, interesse em vendê-lo. Por outro lado, se o proprietário considera o terreno como sendo um ativo financeiro, espera receber por ele não um valor qualquer, mas um valor que justifique disponibilizar este imóvel para o mercado.

É por conta deste obstáculo temporário ao desenvolvimento imobiliário (a necessidade de novos terrenos para o desenvolvimento da mercadoria edifício e o direito do proprietário de dispor de suas terras como bem desejar), que o proprietário de terras surge com um agente social que possui enorme poder. Dito de outra forma, por ser o detentor do que, para a produção imobiliária, é matéria prima, o proprietário de terrenos acaba por orientar estratégias específicas para o gerenciamento e operação do mercado de terras urbanas.

A importância do proprietário de terras urbanas surge, portanto, junto com o despertar da “necessidade de grandes quantidades de solo urbano para a produção de objetos imobiliários” (RIBEIRO, 1982, p. 35).

Com isso, torna-se óbvio que, para haver um fluxo permanente de produção, é preciso que haja estratégias com vistas a garantir a existência de um fluxo permanente de terrenos.

Ocorre que a necessidade de terrenos com preço reduzido (necessários a cada novo ciclo de reprodução do capital no ambiente construído) no mercado urbano de terras não está baseada em uma lógica imanente e concorre com uma questão de caráter profundamente subjetiva: o proprietário de terras é um agente cuja natureza é indefinida: pode ou não ser capitalista.

A única verdade é que os proprietários de terra podem ou não dispor de seus terrenos e disso depende a continuidade e o sucesso da atividade imobiliária, eventualmente carente de terrenos para a criação do imóvel mercadoria.

Há ainda um segundo fator relacionado à comercialização dos terrenos urbanos, que diz respeito à questão da localização. Nas sociedades contemporâneas, seja no que diz respeito aos imóveis desenvolvidos para moradia ou aos edifícios comerciais e corporativos, cada vez mais a localização do imóvel é um fator importante a ser considerado.

O valor de uso de um imóvel não é definido apenas por suas características enquanto construção, mas por sua relação com outros imóveis e com o próprio tecido urbano. Ribeiro (1982, p. 37) descreve que, na indústria imobiliária, o que é vendido não são apenas “quatro muros, mas também um *ticket* de participação no consumo dos objetos imobiliários”.

Com a escassez de terrenos (natural ou forjada) e a importância da localização, além do tempo necessário para a construção e comercialização do bem imóvel (circulação), surge na sociedade contemporânea a necessidade de uma prática que viabilize, no menor tempo possível, não somente a produção do bem imóvel, mas eventualmente também a sua aquisição pelo usuário final, cujo salário nem sempre é suficiente para compra do imóvel à vista.

Ribeiro (1982, p. 39) fala sobre a importância dessa prática, dizendo que

a emergência e desenvolvimento de um setor capitalista de produção (imobiliária) depende da existência de agentes capazes de exercer as funções de liberação do terreno e financiamento do consumo [...].

As formas como são atendidas essas necessidades determinam em cada sociedade e em cada momento histórico as características dos processos de produção e circulação (do produto imobiliário).

Eles construirão sistemas de produção e de circulação específicos, definidos pelos lugares de dominação/subordinação ocupados pelo proprietário fundiário, construtor, financiador e usuário.

Lembre-mos do papel que a terra ocupa no processo de valorização (ou não) do capital: a terra pode ser (a) suporte de valorização de capital produtivo (investido na produção), (b) suporte de atividades econômicas não-produtivas (comércio, serviços), (c) suporte de consumo (moradias) e (d) meio de reserva de valor (compra e retenção por um agente econômico – o proprietário fundiário capitalista).

O proprietário de terras urbanas não-capitalista não adere ao circuito de produção de espaços urbanos contemporâneos, independente do uso que eventuais compradores queiram dar para o seu terreno. Para ele, o terreno é tão somente um bem de consumo ou um meio de subsistência – mantê-lo é gerir um patrimônio, de caráter produtivo ou não. O terreno tem para ele um valor de uso que foi por ele adquirido (ou recebido).

Quando o proprietário de terras urbanas tem natureza capitalista, reconhece a propriedade como bem de consumo, mas também como suporte para a valorização de um capital, inclusive como ativo financeiro. Para ele, portanto, a terra é um meio de reserva de valor, que ele realiza ou não.

Ao reconhecer seu terreno como mercadoria, o proprietário entende que ele pode ser comercializado (pelas operações de venda ou aluguel) por um valor que lhe seja justo. Por isso, considera a transferência do terreno, como mercadoria, para o circuito de produção de mercadorias imobiliárias.

Martín (1999) descreve que, a depender do tipo de terreno de que dispõe e da condição em que esse terreno é comercializado, o proprietário de terras urbanas pode se apropriar de rendas várias.

De qualquer forma, é preciso guardar que

os proprietários, uma vez detendo a posição de monopólio e poder frente aos que não possuem a terra (ou o imóvel), fixam e manipulam rendas [...] com vistas a obter o máximo benefício de suas propriedades e investimentos. Entre os diferentes mecanismos utilizados por eles, destacam-se a concentração da propriedade para evitar a concorrência, a retenção de solos ou edifícios para atuar sobre os preços de mercado e a redução, ao máximo, dos gastos de manutenção e conservação” (MARTÍN, 1999, p. 173).

O segundo elemento a ser considerado no processo de formação e expansão dos espaços urbanos é a forma de produção das mercadorias imobiliárias. Inicialmente produzida de forma artesanal, a mercadoria imóvel, com o tempo, passa a se dar de uma maneira mais profissionalizada, ou por intermédio da participação de um número maior de agentes.

Campos Júnior (2006), em seu estudo sobre a construção, descreve a mudança na dinâmica da produção imobiliária para uso próprio e a destinada ao mercado e identifica maneiras de construir relacionadas ao movimento de reestruturação das cidades.

O autor começa por identificar a construção por encomenda e a cidade horizontal, relacionadas ao bem imóvel destinado à moradia. Este imóvel era desenvolvido por solicitação de cidadãos que dispunham de recursos ao construtor, não sendo, portanto, concebido como mercadoria. Para o proprietário, constituía um valor de uso, enquanto que para o construtor era fonte de lucratividade, pela obra executada.

Comenta que, no Brasil, esta era a forma mais comum de construção até os anos de 1940 e não havia, naquele momento, grandes obstáculos para a aquisição de terrenos, então abundantes. Em termos de recursos, o autor diz que os empréstimos eram tomados somente em situações extremas e, nestes casos, junto a instituições bancárias. A produção era orientada pelo custo: “Orçava-se a obra, material mais mão-de-obra – o terreno não entrava nessa composição, normalmente pertencia ao contratante – mais 15%, a título de administração em cima dos custos” (CAMPOS JÚNIOR, 2006, p. 120) e o lucro do construtor era este.

Nas décadas seguintes, entretanto, este cenário mudou. As cidades, dotadas então de melhorias de infraestrutura para atender ao desenvolvimentismo, entram na década de 1950 como “um lugar diferenciado dotado de predicados que contribuíam na formação das localizações e que transformariam os lugares em espaços” (CAMPOS JÚNIOR, 2006, p. 126).

O autor descreve que começou neste momento a busca por melhores oportunidades de valorização de capital. Neste movimento, surge uma forma primeira de produção para o mercado, os imóveis construídos por encomenda e destinados a aluguel, tanto para uso residencial quanto corporativo (de escritórios). Campos Júnior (2006, p. 126) descreve que

a produção por encomenda do edifício para aluguel procurava utilizar intensamente o solo daqueles espaços privilegiados, que se diferenciavam do conjunto da cidade. E, como havia tendência de que o lucro não fosse a única forma de ganho para o negócio imobiliário, houve condições para a criação de um projeto mais racional de edificação e igualmente um processo mais racional na sua produção.

O autor segue explicando que, diferentemente da antiga produção artesanal da construção por demanda, os imóveis construídos para fins de aluguel tornaram-se em edifícios mais homogêneos, formatados levando-se em consideração as necessidades de um indivíduo-tipo, em módulos padronizados. Com isso, o usuário deixa de ter influência sobre o desenho do imóvel (que podia personalizar quando o demandava diretamente ao construtor).

Para Campos Júnior (2006, p. 127), “criava-se uma nova forma de produção imobiliária que se fundava na obtenção de lucro e na apropriação das diferenças espaciais constituídas historicamente sob a forma de uma renda imobiliária em aluguel”.

Nesta época, as cidades brasileiras verticalizam-se, o que se traduz no aumento significativo do potencial construtivo e em uma nova oportunidade para a indústria imobiliária. Com isso, o engenheiro assume a responsabilidade técnica sobre as construções e parte das tarefas antes coordenadas pelo proprietário e pelo construtor: a compra do terreno, a decisão sobre o que construir, a configuração, tamanho e estilo da construção.

Com a construção em altura, mais demorada do que a da moradia térrea, o tempo de produção da mercadoria imobiliária aumenta – eram necessários, segundo Campos Júnior (2006), de 24 até 30 meses para um edifício ficar pronto.

Isso faz aumentar o tempo de circulação do capital na atividade imobiliária – o imóvel demorava para ficar pronto e, depois disso, ainda precisava ser posto em circulação, ou seja, à venda. Muitas vezes, o tempo de venda também era demorado, dadas as dificuldades de financiamento ou de adequação do produto ao perfil do potencial comprador.

Por conta dessas questões e da busca de diferenciação do produto imobiliário em função de sua localização mais ou menos privilegiada (o que mexe com o mercado de terras

urbanas, no sentido de que alguns terrenos passam a ser muito mais valorizados que outros), o negócio imobiliário passou a ser orientado de maneira a gerar renda.

Em um primeiro momento, esta renda era “extraída da negociação com o proprietário do terreno e do repasse dos valores obtidos dessa negociação, elevados a limites que o mercado podia absorver, definido pelos compradores do edifício” (CAMPOS JÚNIOR, 2006, p. 130). Mais tarde, começou também a advir de localizações mais privilegiadas e de produtos mais adequadamente formatados para atender às necessidades do consumidor alvo.

É a partir desse momento que se desenvolve a construção por incorporação. Campos Júnior (2006, p. 133) conta que

a nova forma de construção, realizada por incorporação, teve um grau infinito de liberdade para puxar o crescimento do segmento imobiliário, relativamente às formas precedentes de construção. A renda imobiliária foi o vertedouro para onde os predicados da cidade, enquanto produção coletiva, foram transferidos por intermédio da construção, para serem apropriados privativamente.

Diante da possibilidade de obtenção de renda pela produção do espaço, cuja instrumentalidade foi maximizada graças à verticalização e à segregação (que definiu espaços mais valorizados nas cidades e produtos imobiliários mais adequados a esses espaços diferenciados), a produção por incorporação se mostra uma oportunidade muito promissora.

Este momento coincide ainda com a formação de uma massa de capitais que antes eram aplicados na indústria e que, em função da forte reestruturação por que passaram as cidades (e que envolveu desconcentração industrial), no mundo todo, ficam à disposição para serem investidos em outros setores que não o da produção industrial.

Assim, “na mesma medida em que os estabelecimentos industriais deixam a metrópole, uma nova lógica, agora redefinida pelo capital financeiro, se instaura, redefinindo os termos da reprodução, agora centrada sobre o espaço” (CARLOS, 2007, p. 33).

A autora comenta este contexto, esclarecendo que, desde então,

[...] o setor financeiro opera na construção de edifícios [...] – como negócio – visando à realização do seu valor de troca – o que vai acontecer pela locação e não na venda.

A produção dessa “nova área” com a construção de um grande número de edifícios modernos, muitos deles chamados de “inteligentes” – em função da tecnologia empregada na sua construção e gestão – se realiza através de um processo que vai articular as várias frações do capital, sob o comando do capital financeiro. Em primeiro lugar é preciso assinalar que os edifícios serão

construídos para o mercado de locação de escritórios em função do fato de que os empresários preferem alugar um imóvel a imobilizar seu capital, o que muda o perfil do mercado, refletindo-se nos preços [...].

Neste processo se liga o capital industrial produzindo o imóvel e o setor financeiro que vai investir na construção a partir da compra do solo visando seu retorno, o que faz com alto retorno para os investidores.

Assim, a construção de escritórios destinados ao mercado de locação visa à reprodução das frações do capital (o industrial ligado ao setor da construção realizando o lucro e o financeiro como realização do capital bancário e fundiário) e tem, como pressuposto fundamental a realização do valor de troca (objetivo último daqueles que comprem espaços de escritórios construídos com finalidade de investimento), pela possibilidade de realização do valor de uso em um momento em que as empresas preferem diminuir os custos, alugando e não comprando seus imóveis. É assim que o uso está em estado latente nesse tipo de investimento, ligado de modo inexorável à realização do valor de troca (CARLOS, 2007, p. 35).

A tarefa de incorporação, por conta das condições de pouca disponibilidade de terrenos (em especial nas grandes cidades), das dificuldades para sua aquisição e do seu preço, além de outros fatores, passa a ser também essencial para a obtenção de recursos (capital portador de juros, na forma de empréstimos) que viabilizem a produção imobiliária.

Topalov (1979) fala dos sistemas de produção capitalista das mercadorias imobiliárias, esclarecendo que a atividade de incorporação é essencial para a produção imobiliária contemporânea, pois acelera o tempo de circulação capital no ambiente construído, ou seja, reduz o tempo que o capital demora para se transformar de capital-dinheiro (D) em capital-mercadoria (M), a fim de que possa ser posto em circulação, para de novo transformar-se, no momento da reprodução (venda), em capital-dinheiro acrescido (D').

O autor descreve que, em todo o mundo, o setor imobiliário é formado integral e genuinamente por agentes de natureza capitalista e que as mercadorias imobiliárias são “produzidas com vistas ao lucro [...] e servem de apoio à valorização de capitais particulares, especializados em sua produção e circulação” (TOPALOV, 1979, p. 109).

Fonseca (2004) também relaciona a atividade imobiliária contemporânea à reestruturação experimentada pela sociedade a partir dos anos de 1960 e nas décadas seguintes. O autor confirma o período entre as décadas de 1960 e 1990 como o que “caracteriza a formulação de um mercado imobiliário no sentido mais moderno do termo, na

medida em que se concretiza um modelo baseado na incorporação de edifícios destinados ao mercado aberto de compra e venda” (FONSECA, 2004, p. 03)⁴¹.

No Brasil, é nesta época entre os anos de 1960 e 1970 que surge a figura do incorporador como o agente responsável pela coordenação do processo formal de desenvolvimento imobiliário, ou como o elemento que, se não corre os maiores riscos, organiza os agentes frente ao risco do empreendimento.

Em termos legais, o incorporador pode ser pessoa física ou jurídica, desde que seja o proprietário do terreno, ou ainda promitente comprador, cessionário, promitente cessionário, corretor ou construtor, nestes dois últimos casos devendo estar vinculado diretamente a uma incorporação específica.

A atividade de incorporação é o “instituto (legal) que viabiliza a alienação das unidades autônomas da edificação que ainda estão pendentes de construção, [...] inclusive [...] venda na planta” (INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL, 2010, s/p).

No Brasil, a figura jurídica da incorporação foi criada pela lei 4.951 de 16 de dezembro de 1964, definindo a tarefa de coordenação geral de todo o processo produtivo imobiliário.

Esta lei determina que o incorporador obrigatoriamente registre a incorporação imobiliária em cartório, o que constitui uma promessa de compra e venda de algo que ainda não existe.

O registro da incorporação em cartório cria uma propriedade única e uma matrícula mãe que, ao final do prazo de construção, será novamente desmembrada em tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas.

Este procedimento, chamado de individuação, cria também a convenção do condomínio pelo qual serão administradas as unidades autônomas.

O papel do incorporador implica em escolher e comprar o terreno (caso não seja o proprietário), realizar as avaliações de mercado (com ou sem a ajuda de consultores), conceber

⁴¹ É claro que, em todo o mundo, o desenvolvimento e afirmação do setor imobiliário como um setor essencial para as economias urbanas aconteceu em épocas diferentes e com diferentes características estruturais, em função de cada um dos contextos locais. O que importa, entretanto, para a análise que se faz atualmente sobre a importância do espaço para o capitalismo contemporâneo é saber que, guardadas as especificidades em termos de tempo e de espaço, a atividade imobiliária tornou-se em uma prática mundial e uma excelente oportunidade para viabilizar a sobrevivência do capitalismo, em termos globais, a despeito de crises temporárias e locais.

e desenvolver o projeto (em geral assessorado por técnicos de diversas áreas), contratar a empresa construtora, acompanhar a obra e preparar a individualização e a venda das unidades.

É sua responsabilidade também mobilizar o capital necessário ao desenvolvimento do imóvel (capital de promoção, que toma a forma de mercadoria antes de se transformar de novo em capital-dinheiro, na venda do produto imóvel para o consumidor final.).

Por ser um gestor de recursos, assume o papel fundamental de buscar maneiras de maximizar as taxas de lucro e diminuir o tempo de circulação do capital.

O capital necessário para a incorporação é obtido pelo incorporador por meio de empréstimos (capital-dinheiro com caráter de mercadoria, tomado junto a agentes financeiros, que podem ser pessoas físicas ou jurídicas e, neste caso, instituições bancárias ou não-bancárias) ou advém de recursos que lhe são próprios. O domínio dessas etapas do processo por uma única pessoa, física ou jurídica, pode colaborar para que se consiga efetivamente mais lucro e um período de circulação mais reduzido.

Topalov (1979) descreve o papel fundamental do incorporador (que ele chama de promotor) e indica suas duas funções básicas: a de liberar o terreno para a construção (pela compra, caso não seja ele o proprietário, ou pela transferência, caso seja ele o proprietário) e a de intermediar o capital que servirá de pagamento à construtora, pela obra.

O autor analisa a função do incorporador, explicando que o capital de incorporação, embora não seja capital produtivo, assume, no processo de incorporação, a forma-mercadoria terreno e a forma-mercadoria edifício. O circuito de incorporação, portanto, prevê:

- a. A disponibilização do capital para compra do terreno (capital de promoção, que serve para comprar o terreno, além dos meios de produção e força de trabalho)
- b. A compra do terreno e sua liberação para construção (aquisição da mercadoria terreno, gerando renda fundiária para o antigo proprietário) e a vinculação à mercadoria imóvel, a ser desenvolvida (incorporação)
- c. A contratação da construtora e o acompanhamento da construção (produção da mercadoria edifício, a partir da compra, pelo incorporador, dos meios de produção e da força de trabalho – fase em que ocorre geração de mais-valia, pela força de trabalho empregada na produção da mercadoria edifício)
- d. A remuneração da construtora, pela obra (que gera lucro ao construtor, pelo trabalho empregado na produção da mercadoria edifício)

- e. Constituição do produto imobiliário, resultado da incorporação da construção à terra urbana (geração de renda pela criação de um novo valor de uso)
- f. A individuação do imóvel em unidades autônomas (criação de valores de uso, pela transformação de uma mercadoria em outra, através da agregação de valor, agora na forma de mercadorias individualizadas, dissociadas umas das outras)
- g. A comercialização das unidades autônomas e o retorno do capital à forma dinheiro (quando o incorporador assume a função de proprietário do imóvel e trabalha pela transferência da propriedade da mercadoria imóvel e sua transformação em capital dinheiro – valor de troca, por meio da venda ou do aluguel).

Entre todas essas tarefas, aparece como imprescindível a de diminuição do tempo de circulação do capital e o levantamento de recursos para a incorporação.

Na produção dos espaços urbanos contemporâneos e das mercadorias imobiliárias, está implícito o mesmo princípio de qualquer processo produtivo:

A fórmula geral do capital é $D - M - D'$: lança-se uma soma de valor na circulação, para retirar dela soma maior. O processo que gera essa soma maior é a produção capitalista; o processo que a realiza em dinheiro é a circulação do capital. O capitalista não produz a mercadoria por amor a ela, pelo valor-de-uso que encerra, nem para consumi-la pessoalmente.

O produto que o interessa efetivamente não é o produto concretamente considerado, mas o valor excedente do produto acima do valor do capital consumido para produzi-lo (MARX, 1968a, p. 44).

No processo de produção de imóveis, acontece o mesmo, ou seja, o capital industrial/produtivo (na forma capital-dinheiro - D , próprio ou de terceiros) é investido (pelo incorporador) na compra do terreno e na contratação (compra) dos meios de produção e da mão-de-obra (junto às construtoras).

A empresa construtora trabalha para gerar o capital-mercadoria (a mercadoria imóvel, M , composta pelo terreno e pelo edifício a ele incorporado), pelo que será remunerada e obterá lucro. De posse do imóvel, o incorporador o coloca em circulação, para que possa se realizar a etapa de reprodução do capital, ou seja, para que o imóvel possa ser vendido (na forma individualizada, ou seja, em unidades mercantis autônomas).

Uma vez realizada a venda, ao incorporador é entregue o capital monetário inicialmente investido (na forma capital-dinheiro acrescido de rendas – D'). Registre-se que a venda do produto final, muitas vezes, não acontece de imediato.

Para conseguir levar a cabo este processo, o incorporador precisa de recursos. Topalov (1979) chama de capital de promoção este capital-dinheiro inicial, que paga o terreno, a força de trabalho e os meios de produção e que dá início ao processo de produção de mercadorias imobiliárias para o mercado, pelo sistema de incorporação.

O primeiro movimento, de compra do terreno, é crucial. O autor diz que “o terreno vai entrar na circulação de maneira indissociada à mercadoria produzida, o edifício. O que vai circular é o imóvel, ou seja, o edifício e seu terreno de apoio” (TOPALOV, 1999, p. 118).

O capital de promoção é, na verdade, um capital inicial que toma a forma de mercadoria (terreno e, mais tarde, edifício) antes de se transformar em dinheiro, no ato da venda do produto final. É nesse momento da venda que, para o incorporador, se realiza o valor – pela apropriação integral do capital-dinheiro e da renda.

Para o comprador, o imóvel pode transformar-se em mercadoria com valor de uso ou, nos móveis construídos para obtenção de renda, em capital-mercadoria. Neste caso, o imóvel é alugado para que possa gerar, para o proprietário, renda (na forma de aluguel). Esta renda será para ao proprietário pelos locatários em capital-dinheiro, distribuído em frações.

Há que se registrar ainda a necessidade, nas sociedades contemporâneas, de um capital que viabilize a aquisição do imóvel pelo comprador, caso ele não disponha de recursos próprios para a compra do imóvel.

Este capital pode ser tomado em empréstimo a qualquer momento, ficando parcialmente indisponível para o prestatário, até a quitação do imóvel pelo tomador. É um circuito paralelo do capital-dinheiro, em que não há efetivamente geração de valor nem transferência de posse, mas apenas apropriação de renda (na forma de juros).

Registre-se ainda que o capital imobiliário pode ter duas configurações, segundo Topalov (1979). A primeira delas caracteriza-se como capital imobiliário rentista, ou seja, capital-mercadoria (imóvel, M) destinado ao aluguel.

Neste caso, o proprietário do imóvel o compra (com capital-dinheiro – D – de terceiros) e o aluga também para terceiros, apropriando-se de renda imobiliária por meio do aluguel (ao mesmo tempo em que paga juros pelo capital tomado junto ao prestatário para compra do imóvel).

Na apropriação de renda por meio do aluguel, realiza a retomada progressiva do capital-dinheiro investido na compra do imóvel, mediante apropriação de rendas contínuas

($d'+d'+d'...$), “em um ciclo que se estende por toda a vida física do imóvel” (TOPALOV, 1979, p. 124).

A segunda configuração é a do capital de empréstimo, caso no qual o proprietário compra o imóvel com capital-dinheiro de terceiros (D) e não se beneficia da renda imobiliária. O imóvel, neste caso, deixa de ser capital imobiliário e passa a constituir um valor de uso.

Neste caso, o circuito de circulação do capital, para o usuário final, não se realiza, ou seja, o imóvel para ele se configura como um bem de consumo, tomando a forma mercadoria (M) e não vindo a recuperar a forma inicial capital-dinheiro acrescida de rendas (D'), uma vez que não realizará seu valor de troca, ou seja, não será destinado à venda ou ao aluguel.

Outro aspecto específico da atividade imobiliária contemporânea a ser considerado é o fato de a integração do capital portador de juros com a produção de imóveis ser cada vez mais intensa, provocando alterações na forma de propriedade imobiliária e sua associação com o capital de caráter fictício.

De fato, com o tempo, o processo de produção e consumo de mercadorias imobiliárias passou de uma condição em que se usava recursos próprios para a produção/aquisição do imóvel até uma condição de, não havendo recursos próprios disponíveis, advir a necessidade de buscá-los junto a terceiros (pessoas físicas ou jurídicas).

A condição do financiamento de imóveis (seja para a compra do terreno, para a construção do edifício ou para a aquisição da unidade autônoma) não é nova.

Ocorre que, no decorrer do tempo, o formato de tomada do capital portador de juros (aquele capital-dinheiro cujo único interesse é se auto-valorizar a partir da apropriação dos juros pelo empréstimo) foi se alterando, adequando-se cada vez mais aos processos gerais de produção (inclusive a imobiliária) típicos do capitalismo contemporâneo.

Tone (2010, p. 10) explica este movimento, dizendo que o capital portador de juros, na configuração do capitalismo contemporâneo, “garante aos seus proprietários enormes ganhos por diferentes processos que variam da expropriação de ativos existentes ao entrelaçamento com o capital produtivo, incluindo a produção imobiliária”.

O conceito do capital portador de juros é trabalhado por Marx (1968b, p. 392) como o dinheiro que “pode, na produção capitalista, transformar-se em capital [...]. É o dinheiro produzindo lucro”. Em outras palavras, o capital portador de juros é o capital-dinheiro que,

para além de sua utilidade como dinheiro, adquire outro valor de uso, ou seja, passa a funcionar como capital, aderindo ao circuito de produção na forma de empréstimo.

Para Marx (1968b, p. 392), “nessa qualidade de capital potencial, de meio de produzir lucro, (o capital portador de juros) torna-se mercadoria, mas mercadoria de gênero peculiar. Vale dizer – o capital como capital se torna mercadoria”.

Tone (2010) fala do momento em que o capital portador de juros se entrelaça com a indústria imobiliária. A autora lembra que nos chamados anos gloriosos, entre as décadas de 1940 e 1970, o capital tinha como base de valorização a acumulação fordista, ou seja, estava direcionado para a produção industrial. Era um período de grande crescimento econômico e de pleno emprego. O retorno do investimento do capital no setor industrial era certo.

Com isso, não havia disponibilidade de capital-dinheiro (D) para financiar a atividade imobiliária, o que levava os proprietários de imóveis a levantar recursos próprios ou obtê-los junto a canais de empréstimo tradicionais, como as instituições bancárias, ou junto a programas de governo para financiamento da aquisição da casa própria.

Quando da crise do industrialismo, a partir da década de 1970, acontecimento relacionado ao complexo e abrangente processo de reestruturação econômica, produtiva, cultural, social e política experimentado pelas sociedades em todo o mundo, constituiu-se uma grande massa disponível de mais-valia, em busca de alternativas para sua própria valorização.

Ao mesmo tempo, o liberalismo e a desregulamentação das economias levaram à constituição de um espaço financeiro mundial, à formação de ativos financeiros e à criação de um montante de capital fictício, lastreado por títulos. Mais um dos tantos movimentos em prol da expansão capitalista. Ferreira (2003, p. 131) diz que esses

ajustes necessários à expansão da economia-mundo capitalista sempre existiram [...] e por trás de todas as movimentações da economia global nas últimas décadas está a tentativa de expansão dos mercados para garantir a sobrevivência da economia-mundo capitalista à beira da exaustão.

Tone (2010, p. 13-14) diz que, nas décadas seguintes, “as massas, antes dispersas, de capital, passam a ser geridas por poderosas instituições financeiras especializadas” (TONE, 2010, p. 14).

Com isso, o conjunto de acontecimentos que envolve as mudanças na produção imobiliária (com destaque para a produção de imóveis corporativos destinados a aluguel), as novas maneiras de apropriação de espaços, a tendência à desabsolutização da propriedade e a

disponibilidade de capitais, na forma de capital financeiro, leva à efetiva associação entre os processos de valorização do capital e a produção do espaço urbano contemporâneo.

Carlos diz que “o momento atual sinaliza [...] uma transformação do modo como o capital financeiro se realiza na metrópole hoje; a passagem da aplicação do dinheiro no setor produtivo industrial ao setor imobiliário” (CARLOS, 2007, p. 32).

Tone (2010, p. 17) interpreta esse movimento como uma “crescente integração do espaço aos circuitos de valorização do capital, através da prática social da propriedade imobiliária, passando pela mercantilização da terra, a fragmentação (em lotes, frações ideais nos condomínios) até sua recente circulação na forma de títulos financeiros, tornando-se cada vez mais fictício”.

Destaca a primazia, nos espaços urbanos contemporâneos, da propriedade patrimonial de caráter totalmente rentista, em que se registra o financiamento da construção, o financiamento para compra do imóvel e o uso do imóvel para obtenção de renda.

Também Chesnais (2005, p. 35), ao estudar as formas contemporâneas do capital, descreve a transmutação do capital monetário em capital financeiro, dizendo que “o mundo contemporâneo apresenta uma configuração específica do capitalismo, na qual o capital portador de juros está localizado no centro das relações econômicas e sociais”. Trata-se de “um capital com traços particulares”, que “busca ‘fazer dinheiro’ sem sair da esfera financeira, sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e de outros pagamentos recebidos”.

Na atividade imobiliária, o empréstimo de capital-dinheiro pode ser concedido por vários agentes financeiros, que podem atuar como prestatários em cada uma das etapas do processo de desenvolvimento imobiliário, de maneira separada ou conjunta, ou seja, podem disponibilizar crédito para compra do terreno, para a execução da obra ou para compra do produto final, o imóvel.

Os formatos e termos do empréstimo variam conforme o modelo de negócio e a disponibilidade de recursos, bem como em função do perfil do emprestador. Podem ser diretos ou indiretos, ou seja, realizados por intermédio de outros agentes financeiros.

No caso do financiamento da compra do imóvel, o crédito pode ser concedido diretamente ao comprador ou indiretamente, por meio do incorporador. Em termos de personalidade, os agentes financiadores podem ser pessoas físicas ou jurídicas e, neste caso, instituições bancárias ou não bancárias.

A lógica dos agentes financeiros, sempre, é de natureza totalmente rentista – eles existem para financiar projetos e receber, por isso, juros. Ramos (2006, p. 16) explica que os agentes financeiros são dos mais versáteis do circuito de produção imobiliária, pois “não participam somente do elo final da corrente com os consumidores, mas também podem financiar as atividades das construtoras e do próprio incorporador”.

A dinâmica do capital portador de juros é complexa e tem assumido, no decorrer do tempo, algumas especificidades. A relação desta forma de capital com a atividade imobiliária, por óbvio, também apresenta especificidades. Antes de conhecê-las, entretanto, é fundamental conhecer os termos gerais em que se dá a circulação do capital portador de juros.

O dinheiro, como expressão material e autônoma do valor, pode “na produção capitalista transformar-se em capital, quando esse valor determinado se transforma em valor que cresce, que se expande” (MARX, 1968b, p. 392).

O autor já explicava, no século XIX, n’*O Capital*, como se dava esta circulação:

O dinheiro (capital portador de juros) se afasta do dono por algum tempo, passando de suas mãos para as do capitalista ativo; não é dado em pagamento nem vendido, mas apenas emprestado; só é cedido sob a condição de voltar, após determinado prazo, ao ponto de partida, e ainda de retornar como capital realizado, positivando seu valor-de-uso de produzir mais-valia.

Mercadoria, quando emprestada como capital, é cedida, segundo a natureza dela, como capital fixo ou circulante. O dinheiro pode ser emprestado nas duas formas; como capital fixo, quando, por exemplo, é reembolsado na forma de anuidades, de modo que com o juro refluí sempre parcela do capital. Certas mercadorias pela natureza do valor-de-uso só podem ser emprestadas como capital fixo; é o caso por exemplo de imóveis, navios, máquinas, etc. Mas, todo capital emprestado, qualquer que seja a forma dele, como quer que a natureza do valor-de-uso modifique a forma de devolução, é sempre forma particular do capital-dinheiro, pois o que se empresta então é sempre determinada soma de dinheiro sobre a qual se calculam juros. (MARX, 1968b, p. 397-398).

O autor dizia ainda que

No processo real de circulação, o capital se revela apenas mercadoria ou dinheiro, e uma série de compras e vendas constitui seu movimento. Em suma, o processo de circulação se reduz à metamorfose da mercadoria. A coisa é diferente quando consideramos a totalidade do processo de reprodução. Se o ponto de partida é o dinheiro (e nada se alteraria se fosse a mercadoria, pois partiríamos de seu valor, considerando-a portanto monetariamente), desembolsaremos uma soma de dinheiro que retornará com acréscimo após determinado período. Essa quantia adiantada é reposta e retorna acrescida de mais-valia. Conservou-se e aumentou depois de percorrer certo ciclo. Temos o dinheiro que se empresta como capital no empréstimo

dessa quantia de dinheiro que se conserva e acresce e que depois de certo período retorna aumentada e pode sempre renovar o mesmo processo. Não é desembolsado como dinheiro nem como mercadoria, não havendo portanto troca de mercadoria, se é dinheiro que se adianta, nem venda por dinheiro, se é mercadoria que se adianta. Trata-se agora de adiantamento de capital. A relação do capital consigo mesmo [...] e na qual é dinheiro que gera dinheiro, a ela passa a incorporar-se agora pura e simplesmente, sem o movimento mediador, como característica e vocação próprias. (MARX, 1968b, p. 398-399).

A entrada do capital portador de juros no circuito produtivo, em qualquer setor, orienta um movimento separado do movimento geral de circulação de capital. Marx explica:

O movimento característico do capital em geral, o retorno do dinheiro ao capitalista, a volta do capital ao ponto de partida, assume no capital portador de juros uma configuração inteiramente exteriorizada, dissociada do movimento efetivo de que é a forma. Cede A seu dinheiro não como dinheiro, mas como capital.

O capital não experimenta aí transmutação alguma. Muda apenas de mãos. Sua conversão real em capital só se efetua nas mãos de B. Mas, para A tornou-se capital em virtude da simples cessão feita por B. Só para B se verifica o retorno efetivo do capital, do processo de produção e de circulação.

Mas, para A, a devolução se efetua na mesma forma da cessão. O capital volta das mãos de B para as de A. Cessão, empréstimo de dinheiro por determinado prazo, e devolução de dinheiro com juros (mais-valia) é a forma toda do movimento próprio do capital a juros como tal.

O movimento efetivo como capital do dinheiro emprestado é uma operação que transcende as transações entre prestamistas e prestatários. Nestas, esse movimento mediador se desvanece, fica invisível, não está diretamente implícito. (MARX, 1968b, p. 402-403).

Em outras palavras:

No movimento real do capital, o retorno é um componente do processo de circulação. O dinheiro, de início, se converte em meios de produção; o processo de produção transforma-o em mercadoria; com a venda da mercadoria reconverte-se em dinheiro e nessa forma retorna às mãos do capitalista que adiantara o capital na forma de dinheiro. Mas, com o capital portador de juros, a cessão e o retorno resultam exclusivamente de uma transação jurídica entre o proprietário do capital e outra pessoa. Apenas vemos cessão e restituição. Desaparece tudo o que se passa de permeio (MARX, 1968b, p. 403-404).

É assim que se realiza o valor de uso do dinheiro como capital. O capitalista financeiro empresta ao capitalista industrial/produtivo, por prazos pré-determinados e por uma taxa de juros pré-acordada o capital-dinheiro (que adquire o caráter de mercadoria), que será

devolvido acrescido de juros. A valorização é condição para que o empréstimo se realize, como explicou Marx (1968b, p. 405):

Ocorre que, neste movimento, “para refluir como capital, a soma de valor adiantada deve, além de conservar-se, ter-se valorizado, acrescido nos curso do movimento; retornar com mais-valia, [...] (como) juro ou lucro médio a parte que não fica nas mãos do capitalista ativo, mas toca ao capitalista financeiro.

Há que se atentar para o fato de que entre o tomador e o cedente do empréstimo, não há transferência de propriedade nem mudança na forma valor. O capital-dinheiro emprestado (D) retorna ao prestatário na forma capital-dinheiro (D’), mas desta vez acrescido de juros.

O capital-dinheiro acrescido de juros é o “preço”, ou o valor da “mercadoria-dinheiro” – o juro, neste sentido, expressa o acréscimo do valor do capital-dinheiro.

Um dos fatores que dificulta a vinculação do capital portador de juros ao processo produtivo, ou seja, a destinação do capital sob o caráter de mercadoria, é a lógica de que “o capital, enquanto funciona como capital, pertence ao processo de reprodução, nele está comprometido” (MARX, 1968b, p. 428). Com isso, imobiliza-se o capital.

Vejamos de outra forma. O capital portador de juros, ao trabalhar por sua própria valorização, busca obter sempre a maior mobilidade possível, ou reduzir ao máximo o tempo de sua circulação. Ao prestatário interessa sempre obter o melhor ganho possível dos empréstimos concedidos, dentro do menor prazo. No caso de concessão de empréstimos de longo prazo, é preciso que sejam desenhadas condições que façam valer a pena emprestar seu capital-dinheiro por mais tempo, o que implicaria juros altos.

Por conta desta dificuldade estrutural, o processo de associação do capital portador de juros passou a ser gerenciado de forma a orientar as melhores condições para que os capitalistas monetários (prestatários do capital-dinheiro) possam obter resultados satisfatórios.

Em sua origem, a atividade de administração do capital portador de juros (também chamado de capital usurário) ou do capital-dinheiro foi coordenada por banqueiros, como função particular, dando origem ao sistema de crédito junto às instituições bancárias. Os bancos surgem como “intermediários entre o verdadeiro prestador e o prestatário de capital-dinheiro” (MARX, 1968b, p. 463).

O crédito, desde então, surge como o elemento que “acelera as diversas fases da circulação ou da metamorfose das mercadorias e ainda da metamorfose do capital; em

consequência, acelera o processo de reprodução em geral” (MARX, 1968b, p. 504). Em outras palavras, o crédito adianta tanto a produção como o consumo (VOLOCHKO, 2008).

O capital portador de juros existe sob diversas formas, funcionando como uma espécie de capital social, à disposição da produção em geral. Nas sociedades contemporâneas, uma das características desta forma de capital é sua adesão cada vez mais abrangente ao setor imobiliário e, por consequência desse entrelaçamento, a importância que adquiriu.

Chesnais (2005, p. 07-08) diz que o estágio da vinculação do capital portador de juros à esfera produtiva caracteriza

a etapa mais avançada do capitalismo porque nela a capacidade da mobilização dos capitais se transforma em uma força de supressão das barreiras tecnológicas e de mercado, nascidas do próprio processo de concentração – em particular daquelas que decorrem do aumento das escalas de produção, com imobilização crescente de grandes massas de capital fixo.

A citação de Chesnais (2005) nos conduz à terceira especificidade da atividade imobiliária contemporânea que, por sua vez, nos ajuda a compreender a preocupação manifesta do autor em relação à “imobilização crescente de grandes massas de capital fixo”.

Trata-se da questão levantada por Pereira (2006a) e que diz respeito à desabsolutização da propriedade da terra, ou do movimento que torna a propriedade absoluta (de uma mercadoria física/real guardada com todos os poderes pelo proprietário) em propriedade fracionada condominial e/ou fictícia (títulos de dívida ou de propriedade – ações, cotas, debêntures, etc.). Trata-se, na verdade, de uma relação de domínio entre diferentes partes de um mesmo todo – o processo de formação e expansão de espaços urbanos, a reestruturação imobiliária e a valorização do capital.

Pereira (2006a, p. 225) comenta que “na estruturação da cidade contemporânea se esvaziam e se criam novas centralidades em que simultaneamente se redefine a ocupação, o uso e a apropriação do espaço urbano por processos de valorização do capital, que associam a propriedade imobiliária e a financeirização da riqueza em termos ainda capitalistas, mas talvez em termos de uma nova fase do capitalismo”.

Também Mattos (2007) enxerga essa trama de tendências relacionadas, cujo entrelaçamento leva à percepção sobre a importância mundial dos negócios imobiliários. Na opinião do autor, existem três movimentos que caracterizam este novo capitalismo:

- a) A financeirização da economia mundial, que resultou em grande disponibilidade de capital, grande parte do qual foi direcionado para a atividade imobiliária

- b) O abandono dos esforços por promover uma planificação racionalista, normativa e centralizada, o que levou a uma nova forma de cidade e à liberdade de ação da iniciativa privada na reordenação qualitativa e quantitativa do espaço urbano
- c) As políticas de gerenciamento urbano baseadas no planejamento estratégico e no *marketing* das cidades, que acirra a concorrência internacional entre os destinos

Esta nova dinâmica imobiliária que estabelece a relação entre as formas de propriedade e o capital portador de juros foi desenhada historicamente. Chesnais (1996) explica que a nova configuração do capitalismo mundial caracteriza-se por um contexto em que novas contradições sistêmicas levam a novas soluções.

Para o autor, o processo de reestruturação iniciado na década de 1970 e que culminou, a partir dos anos de 1980 na construção de uma finança mundializada, ou de uma situação estrutural de mundialização do capital, mostra que “o capitalismo parece ter triunfado e parece dominar todo o planeta” (CHESNAIS, 1996, p. 14).

Isso aconteceu, de acordo com o autor, por conta da lógica inerente ao próprio capitalismo, um sistema que busca sempre as melhores condições para a valorização do capital, o que acontece de uma maneira absolutamente seletiva.

Chesnais (2005, p. 18) destaca que “não é todo o planeta que interessa ao capital, mas somente partes dele”. De fato, a submissão do uso da terra às leis do mercado e do capital deixa claro que há áreas mais interessantes e outras menos. Também Soja (1993, p. 223) diz que a “especialização [...] tem um padrão geral, mas é altamente diferenciada e desigualmente desenvolvida por sua própria natureza, assumindo uma variedade de formas específicas, nem todas as quais podem ser vistas como ‘funcionais’ para a lógica do capital”.

De toda forma, há razões estruturais que orientaram a mudança na forma de propriedade. Chesnais (1996) aponta a razão maior: “o capital define-se como um valor [...] cujo objetivo é a obtenção de lucro. Nessas condições, um dos atributos ‘ideais’ do capital [...] é a mobilidade”.

Lembre-mos que o capital imobiliário tem como característica exatamente a falta de mobilidade. Pereira (1986, p. 212) o descreve: “o ‘imóvel mercadoria’ é um produto construído e fixado num lugar”. Surgem daí dificuldades (e também possibilidades) para o capitalismo contemporâneo, que busca na mobilidade melhores alternativas de valorização.

Vencendo essa dificuldade da fixação, a propriedade imobiliária mobiliza-se, adequando-se às exigências do capitalismo contemporâneo. Fix (2007, p. 118) explica: “[...] para que o capital ganhasse mobilidade, a terra precisou ser tratada como um ativo financeiro”.

Na prática isso implica em transformar a propriedade de base imobiliária em uma propriedade de outro formato, vinculada não a um fixo e ativo imobilizado, mas a um ativo circulante, no formato de títulos a receber.

Para o detentor do capital portador de juros, esse novo formato é mais interessante porque constitui um negócio que continua a oferecer a segurança do investimento imobiliário (porque está lastreado por um imóvel), mas também a liquidez característica dos mercados de capital (porque é em tese mais fácil vender um título mobiliário do que um imóvel).

Para a atividade imobiliária em geral, o surgimento desses mecanismos que aliam o mercado imobiliário ao mercado de capitais passa a significar um descolamento entre as etapas de produção e consumo do produto imobiliário. Cada vez mais, as decisões sobre o produto, desde a sua gênese, são tomadas pelo investidor, agora rentista, que nunca se torna usuário.

Volochko (2008, p. 77) diz que a interação dos mercados imobiliários com o capital portador de juros altera e renova a natureza do papel do incorporador, tornando-o uma figura ainda mais importante e explica que, “no contexto atual, a atividade de incorporação ganha novas complexidades”, pois o capital financeiro toma para si a atividade de incorporação e

permite para si a realização de um duplo movimento: 1) realiza com segurança o próprio investimento financeiro como capital a juros – efetua a compra à vista e a venda a prazo (compra no “atacado” e venda no “varejo”) – dividindo com o setor imobiliário os lucros de incorporação, e 2) permite a concentração dos capitais no setor imobiliário, pela liberação da imobilização de grandes volumes de capital de origem imobiliária na compra da terra.

Com a associação ainda mais forte da indústria imobiliária contemporânea ao capital portador de juros, surgem novos agentes financeiros, o que faz com que a oferta de crédito para incorporação aumente de forma notável. São fundos de pensão, fundos de investimento, seguradoras, fundos corporativos e associações bancárias gestoras de fundos de investimento que, por sua ação, fazem ampliar de maneira significativa a base de circulação do capital.

Fix (2007, p. 118-119) explica que

A circulação de capital portador de juros no mercado de terras desempenha um papel semelhante ao do capital fictício em geral [...]. Ela indica os caminhos de acumulação futura e age para forçar os agentes a reorganizar a

configuração espacial da acumulação de acordo com os imperativos desta. O fato de que algumas vezes ele force além da conta ou em direções errôneas simplesmente mostra que o mercado de terras necessariamente internaliza todas as contradições fundamentais do modo de produção capitalista. Ele, portanto, projeta essas contradições na própria paisagem física do capitalismo.

Já no século XIX, Marx (1968b, p. 688) guardava a opinião de que, “em substância, o capital produtor de juros no moderno sistema de crédito adapta-se às condições da produção capitalista”. Continua sendo assim.

É nesses termos que acontece a chamada desabsolutização da propriedade, em um processo no qual “a propriedade mobiliária absoluta, ou seja, aquela baseada na propriedade privada do imóvel através do registro de título de propriedade legal é substituída por uma propriedade parcelar de um bem imobiliário, que dá direito à extração de uma renda e de juros sobre a propriedade, mas não sobre o ativo em si” (BOTELHO, 2007, p. 171).

A propriedade, antes absoluta (na forma de residência ou de edifícios comerciais), passa a ser fracionada (na forma de edifícios de apartamentos ou de escritórios para venda ou aluguel, por meio da comercialização de unidades autônomas, o que transfere a propriedade individual do incorporador para a propriedade compartilhada dos condôminos).

Depois de fracionada, é de novo reconstituída, na forma de um edifício imóvel vendido ou alugado para um fundo de investimentos, que o comercializa não fisicamente, mas por meio de títulos de propriedade. O comprador não é mais dono de uma unidade autônoma, mas de uma fração do resultado do edifício, representada pelo número de cotas que detém.

O capital ganha mobilidade e a chance de não fixar-se no imobiliário. Não se comercializa mais uma escritura de propriedade do bem, mas títulos de propriedades do bem.

Fix (2007, p. 65) descreve que foi ao longo da década de 1990 que, no Brasil, foram desenhados juridicamente os “novos mecanismos que pode(ria)m, em tese, aproximar o mercado imobiliário do modo de funcionamento do mercado de capitais”, como os “fundos de investimento imobiliários (FII), regulamentados em 1993”.

Miele (2008, p. 49-50) fala sobre os FII e explica seu funcionamento:

Os Fundos de Investimento Imobiliários, entendidos aqui como estratégia para a reprodução do capital, são do ponto de vista dos empreendedores imobiliários e investidores desse mercado, uma modalidade de investimento que combina a *solidez* do mercado imobiliário com a *agilidade e liquidez* do mercado financeiro. Neste sentido, traz a *mobilidade* das transações financeiras ao investimento imobiliário.

Estes fundos funcionam nos moldes dos “Real Estate Investment Trusts” americanos. Assim, os fundos de investimentos imobiliários aparecem como um instrumento do mercado de capitais desenvolvido para integrar o mercado *imobiliário* ao mercado de valores *mobiliários*, tornando-se um investimento que transforma um ativo imobiliário em financeiro por meio de administração realizada por instituições financeiras.

O investidor compra cotas de um determinado imóvel que está ou será alugado ou vendido, obtendo o rendimento mensal dessa locação sendo que sua administração fica sob responsabilidade das empresas especializadas. Essas cotas podem ser vendidas e compradas em Bolsas, o que pode trazer uma maior liquidez ao investimento imobiliário.

Esta forma de investimento, que combina segurança e rentabilidade imediata, nada mais nos revela que o capital é necessariamente circulante, tal qual afirmamos anteriormente. E isso não é pouco.

Fix (2007) aponta como a principal vantagem dos FII o fato de ser possível reunir recursos para o investimento, sem a necessidade de fragmentação da propriedade do imóvel e destaca as características dos FII:

- a) permitem que o pequeno investidor participe do investimento (pela compra somente do número de cotas que cabe em seu orçamento)
- b) permitem aos investidores driblar os limites impostos para investimento em imóveis (porque parte dos ativos deixa de ser considerada aplicação imobiliária)
- c) garantem maior liquidez (por conta da suposta maior facilidade para venda de cotas do que de imóveis inteiros)
- d) permitem a terceirização da gestão (em geral é feita por uma empresa especializada)
- e) diluem do risco (por meio da socialização de ganhos e perdas – mesmo com andares vazios nos edifícios, o fundo pode continuar rentável).
- f) eliminam o problema do fracionamento da propriedade, que dificulta a gestão (o edifício, apesar de continuar sendo “propriedade de muitos”, adota a figura jurídica do fundo gestor como único proprietário)

Um problema em relação aos FII, no Brasil, é que não há (ainda) um mercado secundário de cotas, como em outros países. Dessa forma, “a liquidez, ou seja, a possibilidade de se desfazer rapidamente do imóvel, sem perder valor” (FIX, 2007, p. 66), pode não se realizar. Fix indica ainda que “apesar de regulamentados desde 1993, só em 1999 foram constituídos os primeiros fundos imobiliários para o varejo”, na tentativa de atrair os investidores que participaram da incorporação de *flats* nas décadas anteriores e, em função da queda nos rendimentos, buscavam novas alternativas e poderiam ser atraídos para os fundos.

Esclarece a autora (FIX, 2007) ainda que no Brasil os fundos estão constituídos para um único empreendimento, enquanto que em outros países são formados por um conjunto de imóveis, o que os torna mais atrativos em termos de risco e rentabilidade.

Ela explica esta condição e aponta ainda outros fatores que ainda dificultam a expansão do modelo no Brasil:

Nos Estados Unidos, onde já estão regulamentados desde os anos de 1960 e têm um mercado muito maior, os fundos são constituídos por um conjunto de imóveis e negociados na Bolsa de Valores de Nova York (Dow Jones). Se um dos empreendimentos não tem resultado favorável, o fundo pode ainda manter boa rentabilidade. No Brasil, ao contrário, eles têm sido feitos para um único empreendimento, aumentando os riscos.

Além disso, a alta taxa de juros brasileira praticamente inviabiliza o desenvolvimento do sistema [...].

Por fim, como a valorização dos fundos de investimentos imobiliários é baixa, fica difícil negociar na Bolsa de Valores e, assim, não se cria um mercado secundário no Brasil. A ausência de securitização faz (com) que os novos mecanismos não ganhem liquidez. Isso porque, apesar de atualmente já ser possível colocar os fundos na Bolsa de Valores, para que de fato o sistema funcione é preciso que exista um mercado que, ao transacionar cotas, determine o seu valor (FIX, 2007, p. 28).

É importante considerar ainda que, para algumas sociedades (entre as quais a brasileira), os FII, apesar de constituírem alternativa interessante de valorização de capital portador de juros por meio da atividade imobiliária, implicam em uma forte mudança de paradigma para o investidor, que percebe o imóvel como um “porto seguro”.

Miele (2008, p. 70) comenta esta “dificuldade”, dizendo que “[...] o investidor do mercado imobiliário tem que incorporar uma cultura de investir num *projeto mobiliário de base imobiliária*, em que não há escritura e sim cotas que são *títulos mobiliários*”.

De toda forma, o autor explica que este tipo de propriedade é abstrata:

Observamos que existe um movimento neste processo de passagem da propriedade para cotas – momento em que transforma a propriedade em abstração. Tem-se a propriedade do imóvel que é fracionada em cotas passíveis de serem compradas e vendidas que propiciam rendimentos proporcionais via aluguel e que *representam* a propriedade (processo de flexibilização da propriedade) retomada como tal nas mãos do administrador do fundo em caráter fiduciário.

Desta forma o cotista possui títulos mobiliários que, ao se agregar com outros títulos, recompõe abstratamente a propriedade privada da terra.

O fundo é constituído através de uma junção dos recursos captados via investidores, ele é um condomínio que não tem personalidade jurídica, então precisa pegar “emprestado” a personalidade jurídica do administrador. Por isso a existência da propriedade fiduciária.

Do ponto de vista dos sujeitos que trabalham com fundos de investimento imobiliário, esta estratégia cria uma forma de dar a um número maior de investidores a propriedade da terra em lugares valorizados da cidade, permitindo que os diferentes capitais envolvidos se realizem.

Aqui a propriedade se destaca como um ramo cumulativo; o sentido é a acumulação de capital. Os investidores ganham rendimentos sobre aquele pedaço (cota) abstrato que (sic) possui (interesses abstratos da acumulação). Assim, à propriedade privada da terra ligam-se as possibilidades de captação de riqueza (mais valor) através do aluguel dos imóveis objetos dos fundos.

Esta integração entre o capital portador de juros e a atividade imobiliária é apenas mais uma forma de expor o quanto o sistema capitalista é mesmo capaz de se reinventar. Aron comenta que “[...] no capitalismo atual se conseguiu sustentar uma taxa de lucro suficientemente elevada, transformando uma proporção crescente do capital constante social em capital simplesmente portador de juros” (ARON, 2005, P. 355).

Trata-se da ampliação da base material de produção capitalista, o que Lefebvre (1972) chamou de reprodução das relações sociais de produção. Em um primeiro momento, o capital conquistou o espaço. Agora, inventa novas maneiras de produzi-lo e reproduzi-lo.

Mais uma inovação, entre tantas criadas pelo próprio sistema. Em 1972, em seu *A cidade do capital*, Lefebvre (1999, p. 176-177) dizia:

Por um lado, o capitalismo se estendeu ao mundo inteiro, subordinando a si, como Marx o havia concebido, as forças produtivas antecedentes e transformando-as para o seu uso. Por outro, o capitalismo constituiu novos setores de produção e consequentemente de exploração e de dominação.

Qual o resultado desse processo? O capitalismo se manteve, estendendo-se ao espaço inteiro. Partindo, no tempo de Marx, de países limitados [...], conquistou o globo [...], obtendo sucessos colossais [...], apesar de algumas derrotas graves, revoluções e revoltas. [...] Em escala mundial, o espaço não é somente descoberto e ocupado, ele é transformado.

À época, Lefebvre não tinha ainda como prever os efeitos da reestruturação iniciada na década de 1960. Viu o capitalismo expandir-se pela conquista do espaço, mas não viu a que ponto os desafios desta expansão chegariam.

Complementa a visão de Lefebvre a leitura de Kumar (1997, p. 178), feita depois de pouco mais de 20 anos: “A mobilidade do capital atingiu níveis sem precedentes”. O autor segue sua análise, levantando uma dúvida: isso tudo que está acontecendo é somente uma encenação ou uma mudança real no sistema capitalista?

Sabemos que a lógica capitalista contemporânea está ancorada em alguns movimentos. O de circulação do capital no ambiente construído é um deles. O de sua valorização neste mesmo ambiente, outro.

Os espaços criados têm que servir à lógica de circulação do capital. Não basta produzi-los, é preciso que tenham qualidade. É preciso que possam ser reproduzidos. É preciso constituir novos valores de uso, renovados. Não nos esqueçamos: “o urbano se baseia no valor de uso” (LEFEBVRE, 2006, p. 80).

3.3. A VALORIZAÇÃO DO CAPITAL NO AMBIENTE CONSTRUÍDO: DESAFIOS

Em 1972, Lefebvre desenvolveu um trabalho científico intitulado “A burguesia e o espaço” (inserido em seu *Espaço e política*, publicado no mesmo ano), em que analisa a França, a Europa e “o que há de novo por lá” (LEFEBVRE, 2008, p. 148). Entre problemas e particularidades locais, Lefebvre fala da qualidade do espaço.

Não fala da qualidade do espaço somente em termos “da antiga idéia de uma qualidade arquitetônica, de uma qualidade da construção”, mas de “um espaço social elaborado, complexo e exitoso, numa palavra, apropriado” (LEFEBVRE, 2008, p. 149).

O que é um espaço apropriado? Silva (1986, p. 32) perguntou: “É a apropriação do espaço um processo de sua valorização”? Para Lefebvre, não. Em sua opinião, o quantitativo não necessariamente leva ao qualitativo. Já na década de 1970, o autor questionava o crescimento sem desenvolvimento e falava de questões como preservação do meio ambiente, conservação do patrimônio edificado e qualidade de vida. Para ele, o espaço apropriado era o espaço que carregava essas preocupações e se apresentava como um bom valor de uso.

As dimensões do valor do ambiente construído são a expressão do processo de reestruturação imobiliária por que passam as cidades contemporâneas, com efeitos negativos e positivos. Quanto mais preparadas as cidades, em termos de disponibilidade e adequabilidade de valores de uso, mais apropriado o ambiente construído, em termos de qualidade do espaço.

Neste sentido, um processo de reestruturação imobiliária que consegue gerar valor tanto em termos produtivos (por conta da efetividade dos processos de produção e

reprodução de mercadorias urbanas) quanto espaciais (a produção imobiliária leva efetivamente à uma transformação positiva do espaço) é um processo de reestruturação que devolve qualidade ao espaço – o resultado são cidades mais valorizadas.

Essas dimensões de valor do espaço urbano contemporâneo refletem as relações sociais com e no espaço. Refletem também o movimento associativo do capital com o espaço (dado por meio da valorização do capital via desenvolvimento imobiliário), traduzido pelas relações sociais de produção, cuja reprodução em termos contemporâneos, segundo Lefebvre (2008) faz ampliar a base material do próprio capital, viabilizando sua expansão.

Resulta disso que se mostra real a observação de Lefebvre (2006, p. 27), feita em 1968 em seu *O direito à cidade*: “A oposição entre o *valor de uso* (a cidade e a vida urbana, o tempo urbano) e o *valor de troca* (os espaços comprados e vendidos, o consumo dos produtos, dos bens, dos lugares e dos signos) surgirá em plena luz”.

Lefebvre (2008) descreve que o espaço tem propriedades formais e também um conteúdo, o que implica que sua interpretação seja dialética.

No espaço urbano, para além da realidade presente e imediata da cidade, dada por sua morfologia material, existe uma morfologia social, expressa por uma realidade outra, composta por relações a serem concebidas, construídas e reconstruídas (LEFEBVRE, 2006).

Este movimento dialético tem como resultado as “metamorfoses da cidade”, gerando “desestruturas e reestruturas (que) se sucedem no tempo e no espaço, sempre traduzidas para a prática, inscrita no prático-sensível, escritas no texto urbano” (LEFEBVRE, 2006, p. 55). Para o autor, esta condição de equilíbrios alternantes, intermediadas por desequilíbrios, dá origem à dinâmica urbana típica do capitalismo contemporâneo, tanto em processos de reestruturação globais quanto locais.

Em sua opinião, uma das características das realidades urbanas é o fato de este contínuo movimento de reestruturação refletir-se nas práticas sociais e no espaço, em especial por meio de discursos ideológicos (inerentes ao espaço político), cuja expressão material é a produção de signos. Já em 1968, Lefebvre (2006, p. 64) guardava a seguinte opinião:

a produção desses signos se integra na produção global e desempenha um papel integrador fundamentalmente em relação às outras atividades produtivas ou organizadores. O valor é comprado e vendido; a linguagem torna-se valor de troca. Sob a aparência de signos e significações em geral, são as significações dessa sociedade que são entregues ao consumo. Por conseguinte, aquele que concebe a cidade e a realidade urbana como sistema de signos está entregando-as implicitamente ao consumo como sendo objetos integralmente

consumíveis: como valor de troca em estado puro. Mudando os lugares em signos e valores, o prático-sensível em significações formais, essa teoria também muda em puro consumidor de signos aqueles que os percebem.

Lefebvre estava falando, no final de década de 1960, de consumo dirigido, assunto que seria retomado por vários autores ligados à questão do pós-modernismo⁴² e da globalização, entre os quais Featherstone (1995) e Jameson (2007).

Para Lefebvre (2006), há uma diferença importante entre as mercadorias em geral e as mercadorias urbanas, dadas tanto em termos de terrenos quanto de imóveis. Em sua opinião, “O mundo da mercadoria tem sua lógica imanente, a do dinheiro e do valor de troca generalizado sem limites [...]. A sociedade urbana [...] tem uma lógica diferente da lógica da mercadoria. O urbano se baseia no valor de uso” (LEFEBVRE, 2006, p. 80).

Daí a importância da reestruturação imobiliária, em suas dimensões produtiva e espacial. A constante criação de novos valores de uso gera uma base morfológica renovada e novas relações sociais de produção, o que se traduz em um ambiente construído mais valorizado.

Se são tão importantes as relações entre os valores de uso nos espaços urbanos e as relações sociais que nele se estabelecem, comecemos por entender esses conceitos e, a partir deles, compreender a dinâmica de valorização do capital no ambiente construído.

Marx (1968a) explica que o valor de uso é o valor que reflete a utilidade de uma mercadoria. Para Lefebvre (1999, p. 135), “o valor de uso corresponde à necessidade, à expectativa, à desejabilidade”.

Compra-se uma mercadoria porque se espera que ela sirva para uma finalidade específica, atenda a uma necessidade particular ou responda a um desejo. Fico em um hotel porque preciso hospedar-me, porque desejo ser acolhido em um empreendimento comercial, porque espero poder fazer uso de suas instalações e, eventualmente, serviços.

⁴² Não concordo com o conceito de “pós”. Compartilho a opinião de Arantes (1998, p. 12-13), que diz: “[...] o termo pós-modernidade: evito usá-lo porque, além de se tratar de um rótulo, carrega uma ilusão, a de que estamos vivendo um momento histórico diverso, além do mais, para melhor, pois grandes erros teriam ficado para trás”. Para a autora, “[...] modernidade e pós modernidade [...] são passos unificados de um mesmo processo de ajuste da sociedade às reviravoltas que dá o capitalismo para continuar o que sempre foi, e de cujas metamorfoses a paisagem urbana é a fachada mais visível”. A autora guarda, entretanto, a opinião de que a arquitetura ocupa uma “posição [...] central nos debates sobre a arte e a cultura [...], para quem quer que se dedique a decifrar o andamento da sociedade contemporânea” (ARANTES, 1998, p. 57). Também Lefebvre (2001, p. 27) critica o uso dos termos “pós” e “neo” para referir-se ao que quer que seja, destacando seu uso muitas vezes superficial ou irresponsável: “[...] tudo que é novo é batizado de neo-isso ou neo-aquilo”.

Toda mercadoria tem, segundo Aron (2005, p. 294), “como primeira característica, ser indispensável [...]. É o chamado valor de uso” (ARON, 2005, p. 294). O mesmo autor diz que toda mercadoria também “[...] apresenta uma segunda característica, que é se trocar em determinada proporção por uma quantidade de outra mercadoria”.

Este valor pelo qual a mercadoria é trocada equivale ao seu valor de troca, que Lefebvre (1999, p. 135) diz que “corresponde à relação da coisa com as outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no ‘mundo da mercadoria’”.

Significa, portanto, que para que a mercadoria seja trocada, é preciso que haja um mercado e um parâmetro para o estabelecimento dos valores de troca.

Neste contexto da troca, o parâmetro é representado pelo dinheiro, tido por Aron (2005, p. 298) como uma mercadoria particular, capaz de exprimir o valor de todas as outras mercadorias, por isso considerado um “equivalente geral”.

O valor real (pago em dinheiro) pelo qual a mercadoria é efetivamente trocada é o seu preço, medida de valor que não necessariamente reflete o seu valor geral (por conta da influência de uma série de fatores).

Aron explica esta questão dos valores das mercadorias a partir do princípio já tido por Marx n’*O Capital* de que não há sentido, na crítica da economia política, analisar somente as mercadorias, mas ser necessário considerar as “relações sociais entre as coisas”.

Para o autor, “na sociedade capitalista, os produtores coletivos que somos entram em contato uns com os outros por intermédio das mercadorias [...], coisas sociais que, ao mesmo tempo, refletem e dissimulam a verdade das relações humanas no regime capitalista” (ARON, 2005, p. 301).

Retomemos alguns pontos relacionados a esta questão. Para Marx (1968a, p. 204), “Duas coisas são necessárias para que as mercadorias do mesmo ramo de produção, da mesma espécie e mais ou menos da mesma qualidade se vendam por seus valores”.

Uma delas é a condição de que valores diferentes transformem-se em um valor único, como consequência da concorrência entre produtos de uma mesma natureza e condições de mercado para que ambas possam ser disponibilizadas conjuntamente. Por este processo, estabelece-se o que se convencionou conhecer por valor de mercado.

Marx (1968a, p. 209) diz que a “determinação do valor de mercado, vista de maneira *abstrata*, realiza-se no mercado real pela concorrência entre os compradores, desde que a procura seja suficiente para absorver a massa de mercadorias ao valor assim fixado”.

O autor lembra também que todo produto possui um valor de uso, que satisfaz à necessidade não só de um indivíduo, mas a uma determinada necessidade social. É o mercado que “controla” valores de uso, de troca, valores em geral. Em outras palavras, há sempre uma necessidade social de uma mercadoria, que possui um valor de uso e satisfaz a esta necessidade, em uma quantidade determinada. Esta massa de oferta é constantemente ajustada pela procura social, por medida de necessidade, e tem um valor de mercado.

Oferta e demanda levam ao equilíbrio de mercado e, “se a quantidade (ofertada) é maior ou maior que a procura, o preço de mercado se desvia do valor de mercado” (MARX, 1968a, p. 209). Dito de outra forma,

quando a procura e a oferta (por determinada coisa) coincidem, (essas forças) cessam de atuar, e justamente por isso vende-se a mercadoria pelo valor de mercado. Duas forças iguais em direções opostas se anulam e não se manifestam exteriormente. Os fenômenos ocorrentes, nesta hipótese, terão de explicar-se por outras causas e não pela interferência dessas duas forças. Quando procura e oferta se igualam reciprocamente, cessam de explicar qualquer coisa, não influenciam o valor de mercado e mais que nunca deixam na obscuridade esta questão: por que o valor de mercado se exprime nesta e não noutra soma de dinheiro? (MARX, 1968a, p. 244).

Em resumo,

Oferta e procura supõem a transformação do valor em valor de mercado, e na medida em que ocorrem em base capitalista, sendo as mercadorias produtos do capital, supõem processos de produção capitalistas, portanto relações bem mais complexas que a compra e venda simples de mercadorias. Não se trata aí da conversão formal do valor das mercadorias em preço, isto é, de simples mudança de forma; trata-se de determinados desvios quantitativos que os preços de mercado têm dos valores de mercado e ainda dos preços de produção. Na compra e venda simples basta que se defrontem, como tais, os produtores de mercadorias. Análise mais aprofundada revela que oferta e procura supõem existirem diferentes classes e subdivisões de classe que repartem entre si a renda global da sociedade e, como renda, a consomem, configurando assim a procura guiada pela renda [...] (MARX, 1968a, p. 220).

Harvey (2006b) lembra outro fator que interfere na realização do valor das coisas: a necessidade inerente de uma circulação eficiente, ou seja, de um contexto em que a mercadoria pronta possa ser posta em circulação a fim de alcançar efetivamente seu mercado consumidor para que se realize seu valor de troca, na etapa de reprodução (venda). O autor diz que

[...] a criação de valor depende da capacidade de realizá-lo na circulação. O insucesso da realização de valor significa, simplesmente, a negação do valor criado potencialmente na produção. Portanto, se a esfera da circulação não se expande, a acumulação pára. O capital – Marx não se cansa de enfatizar – não é uma coisa ou um conjunto de instituições; o capital é um processo entre produção e realização (HARVEY, 2006b, p. 72-73).

O capitalismo contemporâneo tem uma lógica mais complexa do que a das suas formas precedentes. Lembremo-nos que no capitalismo industrial, “[...] o capital é uma força social que se torna consciente e de que participa cada capitalista na proporção de sua cota no capital global da sociedade. [...] O interesse precípua da produção capitalista não é o valor-de-uso concreto, nem o caráter específico da mercadoria que produz” (MARX, 1968a, p. 220).

O interesse precípua da produção capitalista é a realização do valor de troca. Ocorre que, nas sociedades urbanas contemporâneas, a valorização do capital por meio da produção do espaço precisa ocorrer por intermédio da criação continuada de novos valores de uso.

É preciso que eles sejam continuamente criados e recriados, a partir de novas mercadorias e novos serviços. O processo de reestruturação imobiliária, por exemplo, depende de que se renovem os processos produtivos da mercadoria cidade (reestruturação produtiva) e que se renove o caráter específico desta mercadoria (reestruturação espacial).

A diferença imposta pelo capitalismo contemporâneo, é que o consumo dirigido já referenciado por Lefebvre na década de 1960, ganha proporções ainda maiores e o valor se realiza como uma das expressões “do triunfo da cultura da representação sobre a cultura da produção (FEATHERSTONE, 1995, p. 23).

Esta condição do capital flexível, que se expande graças e a partir da produção do espaço, subverte a lógica do próprio capitalismo.

Kumar (1997, p. 60) diz que o novo capitalismo surge e “inverte e modifica muitos dos (seus) aspectos fundamentais”. Para Lefebvre (1999, p. 112), na sociedade urbana,

o valor de troca venceu lentamente o valor de uso; esta luta se escreveu sobre as muralhas das cidades, sobre os edifícios, as ruas. [...] No capitalismo, a base econômica comanda.

O econômico domina. [...] Com a burguesia, o valor de troca venceu o uso e o valor de uso [...]. Pouco importa a origem da necessidade que o objeto satisfaz, [...] contanto que (ele) se venda e se compre.

Ilustração 22 - Antigas Termas de Cluny, em Paris (França)

As antigas termas, instaladas na edificação onde hoje funciona o Museu da Idade Média, estão abertas ao público (mediante pagamento) não por sua utilidade, mas por sua representatividade histórica e cultural.

Fonte: Ana Paula Spolon (2008)

Featherstone (1995, p. 34) guarda a opinião de que as sociedades contemporâneas estão experimentando uma fase em que os bens simbólicos são ofertados em excesso e isso é muito interessante para o capitalismo tardio.

Para ele, [...] a sociedade de consumo tornou-se essencialmente cultural e os signos passam a ser vendidos como mercadorias-signo, ganhando inclusive independência em relação aos objetos e tornando-se “disponíveis para uso em uma multiplicidade de relações associativas”. É a economia dos bens simbólicos.

O autor fala da capacidade de alguns bens de “entrar e sair da condição de mercadorias e na diferente duração de vida que cabe às mercadorias à medida que se deslocam da produção para o consumo”.

Cita o exemplo de “uma garrafa de vinho do Porto de boa safra, (que) pode gozar de prestígio e exclusividade” e nunca ser efetivamente consumida (aberta e bebida), mas “consumida simbolicamente de diversas maneiras (contemplada, desejada, comentada, fotografada ou manipulada)” (FEATHERSTONE, 1995, p. 35).

Ilustração 23 – Antiga adega do Restaurante Botin, em Madrid (Espanha)

A adega onde estão as antigas garrafas de vinho do Restaurante Botin, inaugurado em 1725 e dado como o mais antigo do mundo pelo *Guinness Book*, o livro dos recordes, pode ser visitada pelos usuários do restaurante.

Fonte: Ana Paula Spolon (2011)

Featherstone (1995) cita Leiss (1978) para explicar a importância dos bens simbólicos e do valor por eles gerado. Segundo Leiss⁴³ (1978, p. 19 apud FEATHERSTONE, 1995, p. 35, há um “aspecto ‘duplamente’ simbólico das mercadorias nas sociedades ocidentais contemporâneas: o simbolismo não se evidencia apenas no *design* e no imaginário embutido nos processos de produção e *marketing*; as associações simbólicas das mercadorias podem (demarcar) relações sociais”.

Nas sociedades contemporâneas, portanto, temos que muitas vezes o valor das mercadorias é dado por outra dimensão de valor social, diferente de seu valor de uso regular. Para Salgueiro (2003, p. 103), nos contextos urbanos

⁴³ LEISS, William. *The limits to satisfaction: an essay on the problems of needs and commodities*. London: Marion Boyars Publishers Ltd, 1978.

os bens adquirem um valor secundário e simbólico que se sobrepõe ao seu valor de uso [...]. A mudança das relações das pessoas com os objetos dá novo sentido às práticas de compras, permite a valorização dos ambientes, das experiências de vida que servem de contexto aos objetos ou que os objetos hipoteticamente propiciam.

O que estamos dizendo é que, para além do valor de uso de um objeto (representado por seu valor individual e também pelo valor social que ele adquire quando do reconhecimento de sua importância pela e para a sociedade, como um todo), é possível que os objetos adquiram, ainda, uma terceira dimensão de valor, o valor simbólico, associado aos bens simbólicos referenciados por Featherstone (1995).

Esta nova dimensão de valor transforma a natureza do valor de uso em valor de troca. Leite (2007, p. 65) explica este movimento dizendo que o valor de troca de um produto é ressaltado “a partir da ampliação do espectro econômico dos seus valores de uso”.

Para o autor, há duas dimensões de consumo, a dimensão da troca em si e a dimensão simbólica da troca, ou o “significado simbólico do ato de consumir” (LEITE, 2007, p. 66). Em ambas as dimensões, estamos falando de valores de uso da mercadoria, mas são valores de uso diferentes – o primeiro é pragmático, o segundo, afetivo.

Esta categoria de valor simbólico foi trabalhada por diversos autores, alguns dos quais interpretamos, para perceber que se trata de teorias semelhantes, que embora envolvam certa dificuldade semântica, dizem respeito à questão da transubstanciação do valor.

Para Puls (2006), o homem constrói um mundo artificial composto por duas tipologias de objetos (ou artefatos), quais sejam, (a) os objetos técnicos, bens que têm uma utilidade determinada e um valor de uso material e (b) os objetos estéticos, signos que possuem uma utilidade ideal (desejada), dotados de um valor de uso ideal.

Desde o ponto de vista do autor, esta característica de duplicidade do objeto pode ser identificada em toda e qualquer expressão de materialidade, tanto técnica quanto artística. Na produção arquitetônica, entretanto, tem na sua expressão mais obviamente exposta, uma vez que a peça arquitetônica se apresenta, ao mesmo tempo, como objeto útil e como objeto simbólico, ou seja, integra as dimensões tanto da utilidade quanto da beleza. Em suas palavras,

a relação entre o homem e a coisa não se resume ao elo entre o sujeito que percebe e o objeto percebido. O sujeito observa o objeto, mas também o manipula, para nele realizar seus fins: dormir, consumir, produzir. [...] O prédio não existe unicamente como objeto para a reflexão, mas como objeto para a vida: ele constitui um bem (um valor-de-uso matéria) e um signo (um valor-de-uso ideal) (PULS, 2006, p. 12).

O autor nos lembra ainda que “o prédio não existe unicamente como um objeto para a reflexão, mas (antes) como um objeto para a vida: ele constitui um bem (um valor de uso material) e um signo (um valor de uso ideal)” (PULS, 2006, p. 12). Por isso é que a integração da arquitetura, enquanto técnica, à esfera estética, não é simples.

Puls (2006, p. 12) destaca: “as construções pertencem à classe das coisas úteis [...] e só algumas construções se tornam artefatos estéticos”. A construção tem por princípio a utilidade e a obrigatoriedade de, como artefato, atender às necessidades práticas dos indivíduos. A utilidade, entretanto, não garantiria que a construção seja percebida como objeto estético?

Se é assim, como e quando as construções se tornam de objetos técnicos para objetos estéticos? De acordo com Puls, a construção passa a ser considerada objeto estético quando a beleza (qualidade estética), é percebida e reconhecida não por um indivíduo, mas por toda a sociedade. Na prática, para Puls (2006), a transposição do valor técnico (material) para o valor estético (social), ambos valores de uso, traduziria a apreensão do sentido que a construção adquire no contexto de uma determinada prática social, o que significaria o reconhecimento do edifício-objeto também como edifício-arte.

Com isso, o objeto poderia dispor de dois valores de uso. O primeiro, o valor de uso material (técnico), insere-se no circuito de valorização das mercadorias ordinárias, comuns, cujo valor de troca seria estabelecido pelo reconhecimento de seu valor de uso pelo consumidor e pelas leis de mercado, reguladoras da oferta e demanda de bens.

Já o valor de uso social (estético) insere-se no circuito de valorização das mercadorias diferenciadas, distintivas, cujo valor de troca é fixado de uma maneira mais subjetiva.

Lash e Urry (2002) usam outra nomenclatura para falar do processo de atribuição de valor aos objetos, apontando a existência de objetos materiais, ou signos, que podem ser de dois tipos: (a) os que têm um conteúdo cognitivo imediato (objetos técnicos) e (b) os que apresentam um conteúdo cuja absorção não é imediata, estes chamados de objetos estéticos. A inserção de objetos estéticos nos circuitos regulares de produção e consumo de bens (onde circulam também os objetos técnicos) caracteriza a chamada economia de signos e espaços, típica das sociedades urbanas contemporâneas.

Bourdieu e Delsaut (2006), por seu lado, defendem a existência de duas categorias de objetos ou materialidades: os objetos técnicos e os objetos simbólicos (que ele também chama de culturais ou estéticos). Os primeiros resultam do processo regular de fabricação de bens materiais e os outros da transubstanciação dos bens materiais em bens simbólicos.

Para os autores, os objetos técnicos carregam um “valor estritamente definido por sua aptidão em assegurar, pelo menor custo, uma função específica” (BOURDIEU e DELSAUT, 2006, p. 145), enquanto que os objetos simbólicos têm seu valor definido pela sua raridade, por seu valor distintivo.

Ambos buscam deter valores duradouros, mas os objetos simbólicos, segundo os autores, podem desvalorizar-se mais fácil e rapidamente, da mesma maneira que podem alcançar uma amplitude maior no que se refere a valores de troca.

Nesse sentido, o processo de produção do bem simbólico implicaria um movimento de transubstanciação do valor material em simbólico, tornando o objeto “digno de ser procurado, consagrado, sagrado, legítimo” (BOURDIEU e DELSAUT, 2006, p. 158-159). Os autores descrevem este movimento como um fenômeno de “alquimia social”, uma “operação de transubstanciação que, sem alterar em nada a natureza psíquica do produto, modifica radicalmente sua qualidade social”.

Na opinião de Bourdieu (2007, p. 32), “[...] é o ponto de vista estético que cria o objeto estético”, o que implica, portanto, que o universo dos bens simbólicos e estéticos pressupõe um processo social que tenha como suporte a educação para a arte e, em termos mais amplos, a formação para a cultura, com o fim de orientar a sua apreensão. Para ele, “os bens culturais possuem [...] uma economia cuja lógica específica é diferente da lógica da economia em geral” (BOURDIEU, 2007, p. 09).

Neste trabalho, busco reconhecer a importância dos movimentos de criação e composição de valor dos objetos interpretando-os como mercadorias técnicas e também culturais. Significa dizer que os reconheço como produtos cujo valor final não vem somente das qualidades dos fatores de produção, mas também de suas qualidades acessórias.

Esta assertiva está baseada na existência de uma lógica específica da circulação do capital nas economias contemporâneas, ou do que Jameson (2007) chama de lógica cultural do capitalismo tardio, baseada no pressuposto de que o mundo chamado pós-moderno tem a cultura como fator determinante das práticas sociais.

Para Bourdieu (2005, 2006, 2007), a forma de capital relativa às mercadorias culturais é o capital cultural, que descreve o conjunto de conhecimentos, habilidades e recursos de educação e formação que interferem no reconhecimento social do *status* de uma pessoa.

Por extensão, o autor desenvolveu o conceito de capital simbólico para designar uma medida invisível de distinção, uma marca de prestígio, que permite a tomada de uma posição de destaque (poder) de uma pessoa frente à sociedade.

O capital simbólico, segundo o autor, manifesta-se por meio de signos distintivos, que reafirmam e legitimam a posse desse capital.

Ambas as formas de capital, tanto o cultural quanto o simbólico, podem, segundo Bourdieu, ser convertidas em capital econômico.

Nas sociedades urbanas contemporâneas, o capital simbólico materializa-se no ambiente construído e entra, como mercadoria, no circuito de valorização do capital geral. Harvey (2006b) discute a capacidade dos lugares de dispor de “qualidades especiais”. Levanta uma relevante discussão sobre a importância de os objetos culturais terem qualidade e sentido.

O autor trabalha o conceito de renda de monopólio sugerido por Marx (1968c) no contexto das economias urbanas contemporâneas, analisando a arquitetura como uma das faces do processo de transformação da cultura em mercadoria. Em sua opinião, a renda de monopólio está e deve estar baseada na singularidade, sempre.

Com isso, faz-se necessário “encontrar algum modo de conservar únicos e particulares as mercadorias e os lugares [...], mantendo a vantagem monopolista numa economia [...] freqüentemente muito competitiva” (HARVEY, 2006b, p. 224). Ele explica que “o capitalismo não pode existir sem poderes monopolistas e busca meios de reuni-los”.

Lembre-mos que, no ambiente construído, o primeiro grande poder monopolista é o da propriedade privada. A atividade imobiliária tem como desafio vencer este obstáculo e, na sequência, produzir um bem cujo valor de uso se justifique não somente pelas qualidades materiais da mercadoria-imóvel, mas também por suas qualidades acessórias, que possam fazer com que este valor de uso seja ampliado. O objetivo final do capitalismo é a geração de valor.

Harvey (2006b, p. 224-225) confirma: “o poder monopolista da propriedade privada é [...] tanto o ponto de partida como o ponto final de toda a atividade capitalista.

Lembre-mos ainda que, pelo fato de as cidades ocuparem lugar de destaque na geografia econômica mundial contemporânea, acabam por destacar-se também como

locus privilegiado de produção de “capital simbólico”, dada sua centralidade no atual regime de acumulação, pois é nelas que se concentram as bacias de “trabalho imaterial”, onde modas, gostos e estilos de vida são permanentemente criados e recriados, onde circulam informações e conhecimentos relevantes (COMPANS, 2005, p. 43).

É nesse sentido que Harvey (2006b, p. 232) pergunta:

Se as alegações de singularidade, autenticidade, particularidade e especialidade sustentam a capacidade de conquistar rendas monopolistas, então sobre que melhor terreno é possível fazer tantas alegações do que no campo dos artefatos e das práticas culturais historicamente constituídas, assim como no das características ambientais especiais (incluindo, é claro, os ambientes sociais e culturais construídos)?

Por isso o autor explica que os lugares buscam dotar-se de grande poder de atração baseado em marcos especiais de distinção e preocupar-se com a construção de um quociente de capital simbólico e a formação de uma singularidade que gere renda monopolista.

Em sua opinião, “[...] o que está em jogo é o poder do capital simbólico coletivo, isto é, o poder dos marcos especiais de distinção vinculado a algum lugar, dotados de um poder de atração importante em relação aos fluxos de capital de modo mais geral” (HARVEY, 2006b, p. 229).

Harvey (2006b, p. 237) destaca ainda o caráter contraditório da busca pela obtenção de rendas monopolistas a partir da criação das diferenças. Comenta que “[...] a renda monopolista é uma forma contraditória. A busca por esta renda leva o capital global a avaliar iniciativas locais distintivas”.

Está lançado o desafio: encontrar “novas definições de autenticidade, originalidade e tradição” (HARVEY, 2006b, p. 239).

A leitura de Harvey (2006b) sobre a globalização capitalista tem como principal argumento a ideia de que a cultura se transformou em mercadoria, constituindo um “produto cultural” do qual a arquitetura é uma das mais relevantes expressões.

Ramos (2006, p. 15) unifica as opiniões de Harvey (2006b, 2006c) e de Lefebvre (1972, 1999, 2006), dizendo que, na sociedade contemporânea, “a essência da valorização, ou da criação de mais valor, é a ampliação das diferenças” e que, com isso, “ao se criar novas diferenças entre os espaços da cidade e ampliá-las cada vez mais criam-se valores que são revertidos em lucros e sobrelucros aos capitalistas”, o que corrobora a existência do “espaço urbano como espaço de exploração, como espaço da reprodução ampliada do capital”.

É por este movimento que o capital se valoriza, no espaço das cidades e é por esta lógica que se apresenta a importância da reestruturação imobiliária para as sociedades contemporâneas.

No próximo capítulo, falo sobre como ambas as dimensões da reestruturação imobiliária – a reestruturação espacial e a reestruturação produtiva – alteram as formas e as funções urbanas, dando ao ambiente construído um novo papel estruturante.

Faço isso a partir da leitura e interpretação do edifício hoteleiro, analisando-o

- (a) como artefato arquitetônico (objeto técnico, objeto simbólico, marco de distinção), desde o ponto de vista de sua forma e inserção no ambiente construído e
- (b) como imóvel (produto imobiliário), produzido, reproduzido e viabilizado sob variados formatos, que se inserem de maneiras diferentes no circuito de valorização do capital dos espaços urbanos contemporâneos.

4. A hotelaria e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos

“Porque cidades são fascinantes e, talvez, seja justo no seu desafio à nossa sensibilidade que elas se tornem palco privilegiado da nossa expressão criativa”.

(GASTAL, 2006, p. 218)

O movimento do capitalismo contemporâneo em busca de oportunidades de expansão colocou as cidades no epicentro da reprodução social. Essa luta pela continuidade da reprodução se metamorfoseou de uma produção de coisas em uma luta incessante pela produção de espaços adequados às exigências da mobilidade do próprio capital e da sociedade como um todo. No mesmo movimento, transformou as cidades, submetendo-as ao serviço e interesses de um grupo extremamente variado de agentes interessados em construir a cidade.

O esforço por constituir cidades diferenciadas, com produtos imobiliários rentáveis e artefatos urbanos atrativos, vem se ampliando no decorrer dos anos, desde a década de 1970. Este esforço tem base, desde o ponto de vista de sua expressão material, na concepção teórica de Harvey (2007) sobre o pós-modernismo, no que se refere à arquitetura e ao projeto urbano.

Para este autor, o pós-modernismo orienta a produção de uma cidade fragmentada e de um projeto urbano que gera “formas arquitetônicas especializadas, e até altamente sob medida, que podem variar dos espaços íntimos e personalizados ao esplendor do espetáculo, passando pela monumentalidade tradicional. Tudo isso pode florescer pelo recurso a um notável ecletismo de estilos arquitetônicos” (HARVEY, 2007, p. 69).

Há que se levar em conta, entretanto, que a sociedade urbana contemporânea (ou, para Harvey, a sociedade pós-moderna) abraça as sociedades precedentes em sua integridade, resultando em um conjunto complexo de expressões e representações, uma unidade carregada de marcas históricas, temporais, às quais se junta a produção arquitetônica atual. Portanto, a sociedade pós-moderna é ela mesma e a soma de todas que as precedem.

Para ver a cidade em sua totalidade faz sentido ainda seguir a opinião de Gastal (2006, p. 180) de que “a cidade não é mera soma de prédios; os prédios também são a cidade. Vistos como microcosmos, contribuem para a plasticidade e são significativos na composição dos cenários e, na sua exemplaridade, podem representar microcosmos do espaço urbano todo”. Para a autora, essa busca por constituir espaços apropriados

leva a que cidades e lugares concorram entre si, cada um buscando criar imagem – ou cenários – de alta qualidade, em demandas que arquitetos e urbanistas devem estar preparados para atender.

Se bem-sucedidos, isso significará não apenas espaços visualmente qualificados, mas em condições de disputar outros fluxos: financeiros, de entretenimento, de consumo (GASTAL, 2006, p. 179-180).

É relevante também considerar a proposta de Ford (2000) sobre a importância dos espaços entre os prédios, ou seja, das passagens, caminhos, “vazios”. Vistos como elementos de uma totalidade, eles participam da paisagem, tanto quanto as construções.

Vejo o espaço urbano, portanto, em sua interação com a vida em sociedade, que influencia e pela qual é influenciado.

Concordo com Harvey (2007, p. 69) quando diz que “a aparência de uma cidade e o modo como seus espaços se organizam formam uma base material a partir da qual é possível pensar, avaliar e realizar uma gama de possíveis sensações e práticas sociais”.

A leitura do referencial empírico deste trabalho – o conjunto edificado das cidades, representado por edifícios destinados a fins específicos, ou seja, para atender a uma atividade econômica determinada (neste caso, a hotelaria) – tem como objetivo investigar se a produção imobiliária é capaz de colaborar para a ampliação da dimensão utilitária do espaço e de valorizar o urbano, garantindo a sobrevivência e a contínua expansão do capital(ismo).

A interpretação das condições de projeto e implantação do edifício hoteleiro na cidade e de sua inserção, como produto imobiliário, na dinâmica capitalista, mostra que há uma profunda relação entre o edifício (como objeto técnico e simbólico) e a produção social dos espaços urbanos contemporâneos com vistas à valorização do capital.

E isso se dá, muito claramente, pela inserção da cultura de consumo na vida cotidiana, ou seja, da integração entre o consumo de natureza estética e o consumo habitual.

Esta intermediação acontece porque, historicamente, os edifícios hoteleiros sempre foram um marco nas cidades – seja como ponto de encontro, como lugar de memória, ou como ícone arquitetônico. Funcionam como marcos, na acepção de Lynch (2006), ou seja, são pontos de referência que marcam uma singularidade memorável. Independente de sua dimensão, causam impacto no observador, seja por visibilidade, seja por contraste.

Fagnoni, Gravari-Barbas e Renard (2010) dizem que os hotéis saíram do circuito dos lugares de consumo e entraram no circuito do consumo do lugar há muito tempo, embora, no início, fossem consumidos mais por sua força como elementos promotores da sociabilidade (nas reuniões sociais que aconteciam nos *lobbies* e restaurantes). Com o tempo, passaram a ser percebidos como pontos que ajudam a compor a imagem do ambiente.

As autoras dizem que, atualmente, são elementos identitários na paisagem das cidades, alçados à condição de ícones e tornando-se lugares interessantes, adequados para os *insiders*, ou seja, para as pessoas que estão sempre engajadas no que acontece de mais novo nos lugares.

Para as autoras, um dos elementos que permite essa inserção dos hotéis nas paisagens urbanas contemporâneas é exatamente sua arquitetura, diferenciada em relação aos tradicionais projetos hoteleiros antigos. O hotel, para elas, surge como um produto cultural que se insere muito adequadamente no contexto da economia da experiência.

Bourdieu (2007, p. 76) fala da cultura no cotidiano da sociedade contemporânea descrevendo que a apropriação dos bens culturais se dá de diversas maneiras, mas “o efeito do modo de apropriação nunca é tão marcante quanto nas escolhas mais comuns da existência cotidiana, tais como mobiliário, vestuário e cardápio, [...] porque, situadas fora do campo de intervenção da instituição escolar, devem ser enfrentadas [...] pelo gosto sem disfarce, fora de qualquer prescrição ou proscrição expressas”. Também Leite (2007, p. 67) diz que

modos de vestir, comer, percorrer certos itinerários urbanos, ocupar certos espaços e transformá-los em *lugares* (ainda que efêmeros), nos quais os indivíduos se reconhecem e afirmam suas diferenças, representam formas simbólicas de consumir e demarcar formas específicas de pertencimento.

Neste conjunto de bens de consumo que se enredam nas vidas cotidianas das pessoas, entendo que estejam os meios de hospedagem. Eles são a “casa fora de casa” (DIAS, 1990). O meio de hospedagem é um espaço fisicamente híbrido, composto de áreas mais abertas e outras mais protegidas. O *lobby* é relativamente aberto, integrado ao espaço da sociabilidade.

O restaurante é relativamente aberto – é protegido, mas pode admitir a entrada de pessoas que não sejam hóspedes. Ford (2000) os classificaria em espaços semi-públicos ou semi-privados, a depender da função a que precisassem atender em dado momento.

Os espaços externos às edificações podem ser abertos e de livre acesso. Os espaços interiores podem ser fechados, privativos, exclusivos. A UH hoteleira é um exemplo de espaço privado e fechado. É um espaço que restitui, ao menos temporariamente, a intimidade da casa.

E, registre-se, embora em geral seja internamente organizada de forma bastante racional pelos meios de hospedagem, assume o estilo do hóspede quando este a ocupa e coloca seus objetos sobre a bancada de toalete ou sobre um criado-mudo, pendura suas roupas e liga o aparelho de TV. Se a estada é prolongada, o ordenamento passa a ser pessoal e reflete o comportamento do hóspede.

Ilustração 24 – Objetos na bancada de toalete do Tryp (PD), em Madrid (Espanha)

Ilustração 25 – Disposição de mobiliário na Instalación Juvenil (PD), em Granada (Espanha)

Fontes: Ana Paula Spolon (2006 e 2011)

Calle (1984) analisou o comportamento dos hóspedes de um andar de um hotel em Paris. Como camareira, observou e fotografou espaços, registrando hábitos e o movimento das pessoas de dar identidade aos espaços que ocupam, mesmo que por tempo determinado.

Ilustração 26 – Quarto de hotel “arrumado” pelo hóspede, em Paris (França), em 1981

Fonte: Calle (1984, p. 73)

Ao mesmo tempo, hotéis são uma mercadoria complexa, consumida de maneira diferenciada por cada um dos usuários. Ao comprar um hotel, o consumidor compra uma experiência que, por óbvio, será única e individual: “Não se trata simplesmente de estar lá, mas de participar, aprender e experimentar a visita” (MUNSTERS e KLUMBIS, 2005, p. 27).

Hannigan (2006) discute essa lógica do consumo de experiências e mostra como, no contexto das cidades, é possível ampliar a prática de apropriação cultural. Fala da importância dos ícones, marcas e códigos reproduzidos como materializações do capital cultural e dos objetos como testemunhos de distinção, como representações do *status* social.

Comenta a capacidade dos objetos de, como símbolos, diferenciarem as pessoas, por terem feito algo ou terem estado em algum lugar. Esse tipo de apropriação, amplamente verificada nas viagens, lembra e ilustra a frase de Kaufman (1996 apud Hannigan, 1998, p. 69): “Been there, done that, got de T-shirt” (Estive lá, fiz aquilo e comprei a camiseta).

Na indústria das viagens, esta apropriação cultural de signos de distinção é feita por intermédio de *souvenirs*, brindes ou mesmo de itens de uso pessoal que, em algumas circunstâncias, são vendidos aos hóspedes. Para além disso, registra-se a experiência em fotos, nas quais muitas vezes o edifício é o destaque.

Ilustração 27 – Itens de restaurantes e hotel, comprados como lembrança

Fonte: Ana Paula Spolon, 2011

As edificações hoteleiras sempre foram um elemento de distinção nas paisagens urbanas (McNEILL e McNAMARA, 2009). Entretanto, os edifícios hoteleiros não foram, desde sempre, eles mesmos, “consumidos” como ícones arquitetônicos.

Destacavam-se na paisagem por serem suntuosos e por serem pontos de encontros sociais, mas nem sempre eram reconhecidos como produtos culturais. Munsters e Klumbis (2005) descrevem que no momento em que a hotelaria se expandiu internacionalmente, esta expansão baseou-se em um processo de padronização dos hotéis, em projetos caracterizados pela uniformidade. Eram edifícios retos e sem ornamentos. Segundo os autores, até atraíam a atenção dos observadores, mas mais pela volumetria e menos pela beleza.

Ilustração 28 - Hilton Las Vegas (PI), aberto em 1969 em Las Vegas (Estados Unidos)

O prédio construído por Martin Stern Jr., é um dos mais representativos do estilo internacional. Com 2.956 quartos, está sob administração da Hilton International desde 1971. Já passou por cinco reformas.

Fonte: Wikipedia, 2011

Com o tempo é que começaram a surgir produtos “diferenciados” e valorizados por essa distinção. Os autores dizem que foi somente na década de 1980, na esteira do interesse das sociedades pela arte, cultura e história, que os hotéis começaram a ser percebidos de uma forma diferente pela sociedade.

A ideia dos novos projetos era fugir do “padrão internacional”. Para isso, os edifícios adotaram decoração de interiores diferenciada, serviços exclusivos e um novo *design*⁴⁴.

Munsters e Klumbis (2005, p. 38) dizem que “o *design* tornou-se elemento chave na evolução do produto hoteleiro”. O resultado é que os hotéis começaram a abandonar a tipologia “caixa” para adotarem um estilo diferente, que Munsters e Klumbis (2005) chamam de *lifestyle hotels* (hotéis de estilo), em contraposição aos *box hotels* (hotéis caixa)⁴⁵. Klumbis (2009, p. 01) fala da relevância desses hotéis para as sociedades atuais:

Os hotéis de hoje falam sobre como as pessoas vivem nas cidades, viajam pelo mundo, fazem negócios [...] e até mesmo constroem suas próprias fantasias. O hotel contemporâneo não apenas oferece um lugar para as pessoas dormirem, mas também oferecem uma experiência de escapismo, por meio do *design* [...]. Ficar em um hotel não é só uma questão de escolher um espaço agradável, limpo e confortável. É muito mais. É uma experiência, um acontecimento. É vibração e é entretenimento.

Muitas vezes esta proposta de dar ao usuário a chance de escapar da realidade e construir fantasias é dada não pela arquitetura, mas por sua inserção no ambiente mais amplo e significativo. Outras vezes, o escapismo acontece pela indução ou reflexão de comportamentos ou ideologias que subvertem até mesmo questões estruturais.

Nesses casos, surgem experiências que, embora possam caracterizar-se como regulares desde o ponto de vista funcional, subvertem a função inicial do negócio e dão à prática social um sentido estendido e inovador. De toda forma, a principal intenção, que é a de provocar uma apreensão diferenciada do objeto pelo observador, acaba sendo alcançada.

Para Puls (2006, p. 17), isso acontece graças à

⁴⁴ Não é recomendável chamar esses hotéis com projetos arquitetônicos diferenciados de hotéis *design*, embora esta seja uma nomenclatura bastante utilizada em todo o mundo. Atualmente, a marca *design hotel* é uma marca registrada da empresa *Lenensart Global Networks*, uma *holding* que controla a *Design Hotels Inc.*, empresa comercial que atua no mercado hoteleiro como associação de referência e cujo parâmetro de avaliação de qualidade é exatamente o *design* das edificações. Mais informações podem ser obtidas no *site* <http://www.designhotels.com>.

⁴⁵ Em uma analogia à situação apresentada por Munsters e Klumbis (2005) está o estudo de Montaner (2003) em que analisa a arquitetura contemporânea dos museus, que subverte modelos antigos e concepções convencionais. No estudo, o autor diz que a arquitetura contemporânea de museus vem refletindo as alterações por que passa a própria sociedade, em termos mundiais, o que altera o comportamento dos indivíduos, a dinâmica das comunidades, a conformação dos espaços e as características das edificações. Mostra que, em função da “evolução dos diversos modelos formais e conceituais de museu”, estabelecem-se novos resultados relativos, entre outros, “à maneira de atribuir um valor emblemático e simbólico ao museu, à relação com o contexto urbano e com a paisagem ou ainda no que diz respeito aos materiais e às tecnologias” (MONTANER, 2003, p. 11). Em sua análise, o autor compara duas tipologias “mais claramente contrapostas e características: o museu de forma orgânica e irrepitível, monumental e específica, e o museu entendido como contêiner ou caixa polifuncional e neutra, aperfeiçoável e repetível” (MONTANER, 2003, p. 11).

percepção cotidiana (sensível), porque ela deixa de considerar o edifício como um bem para apreendê-lo como um signo. Quando a nossa consciência gira a chave da percepção, um objeto material se torna o portador de um significado ideal. Não é o objeto que se altera: é a percepção do sujeito que se transforma e, com ela, o comportamento do homem em relação à coisa.

Ilustração 29 - Edificações e UH do Hotel Aire de Bardenas, em Tedesco (Espanha)

Localizado no Deserto de Bardenas, a seis quilômetros de Tedesco, em Navarra, norte da Espanha, o hotel dos arquitetos Mónica Rivera e Emiliano López, foi inaugurado em 2007 e já angariou 22 prêmios de arquitetura.

Fonte: Aire de Bardenas (2011)

Ilustração 30 - Coronita Save the Beach Hotel (PD), em Madrid (Espanha)

O “hotel de lixo” esteve “instalado” na Plaza de Callao, no centro de Madrid, entre os dias 19 e 24 de janeiro de 2011. “Construído” pela organização não-governamental (ONG) *Corona Save the Beach* (<http://www.coronasavethebeach.com>) tem como função sensibilizar em relação à quantidade de lixo despejado nas praias. Os cinco quartos são feitos com 12 toneladas de lixo recolhido em praias. Ao ser “construído” nas cidades, não paga taxas à municipalidade e o valor arrecadado com as diárias é revertido para a organização.

Fonte: Ana Paula Spolon (2011)

O significado dos edifícios hoteleiros para a vida nas sociedades contemporâneas parece mesmo ser considerável. No próximo item, vemos como, enquanto artefatos arquitetônicos, os edifícios conseguem inserir-se nos processos urbanos de reestruturação espacial, orientando o processo de ressignificação dos espaços urbanos contemporâneos.

4.1. O EDIFÍCIO HOTELEIRO: A EVOLUÇÃO DA FORMA E DA FUNÇÃO

O edifício hoteleiro, como construção, seja na forma de objeto técnico ou objeto simbólico, é uma planta complexa e cheia de especificidades. Em termos gerais, além de atender à função básica de hospedar, a construção precisa dar suporte às funções complementares de alimentar (bares, restaurantes, cafés e serviço de quarto), entreter (áreas de lazer, com piscinas, salas de jogos, áreas de *fitness*, teatros, cinemas, salas de espetáculos, cassinos) e receber (*lobbies* e áreas destinadas à realização de eventos e recepções).

A arquitetura de hotéis é atividade antiga e especializada. Historicamente, registra-se sempre a participação de grandes arquitetos em projetos hoteleiros e, mais recentemente, a “assinatura” desses arquitetos tem servido para confirmar a posição dos edifícios de hotéis como artefatos arquitetônicos, alçando-os à categoria de objetos simbólicos, nos espaços das cidades. Sempre que possível, o entrelaçamento do projeto a um arquiteto é anunciado.

No mundo todo, o estudo da arquitetura hoteleira ainda é incipiente. No mais das vezes, as publicações resumem-se a livros de arte⁴⁶ e não a conteúdo técnico dedicado a compreender as especificidades da tarefa de projetar hotéis.

Em termos mais conceituais, há pouca coisa publicada⁴⁷ e o aprendizado sobre a arquitetura hoteleira tem se dado muito mais em função da experiência profissional dos arquitetos, orientados pela experiência dos contratantes como usuários de hotéis, que às vezes é nenhuma e, outras vezes, considerável.

⁴⁶ Entre estes, destacam-se as publicações da alemã teNeues sobre arquitetura hoteleira, que traz imagens de empreendimentos do mundo todo. Veja, especialmente, a respeito da arquitetura hoteleira contemporânea: CAÑIZARES, Ana Cristina G. *Cool hotels*. teNeues, 2006.

⁴⁷ A produção internacional dá destaque à seguinte obra: RUTES, Walter A, e PENNER, Richard H. *Hotel planning and design*. New York: Watson-Guptill, 1985, considerada um clássico do planejamento hoteleiro. Registre-se ainda: (a) SHIBATA, Yozo. *Hotel Facilities*. London: Meisei Publications, 1997 e (b) KOCH, Alexander y FENGLER, Max. *Construcciones de hoteles*. Madrid: s/e, 1969. Em língua portuguesa, merece destaque a seguinte obra: ANDRADE, Nelson, BRITO, Paulo Lúcio de e JORGE, Wilson Edson. 9 ed. *Hotel: planejamento e projeto*. São Paulo: Senac, 2007. Este livro, além de atender à necessidade inicial do próprio arquiteto enquanto profissional responsável pelo desenho do edifício hoteleiro, tem sido nos últimos anos extremamente útil nas disciplinas relacionadas a planejamento de hotéis, em cursos superiores das áreas de turismo e hospitalidade.

A forma arquitetônica da edificação hoteleira e a maneira de sua inserção na paisagem urbana contemporânea mostram que não há um estilo predominante. O edifício hoteleiro tem um valor de uso estendido no tempo, há construções que existem há mais de um século.

Ao olharmos para as paisagens urbanas atuais, vemos edificações hoteleiras de diversos estilos, dimensões, volumetrias e configurações. Por isso, ao fazer uma análise da forma do edifício-hotel, é preciso abstrair questões temporais e interpretar a construção como um objeto e a paisagem como um texto, com trechos escritos em diferentes épocas.

Gastal (2006, p. 210-211) fala sobre o estudo das paisagens urbanas ditas pós-modernas e nos lembra que

olhar a realidade como texto, e esse texto com relação com outros textos, possibilita múltiplas posições sobre o objeto que, dessa forma, também será múltiplo. O pós-moderno não tem espaço para o uno. A pós-modernidade, então, coloca-se como aquele momento cujas construções de sentido avançam sobre as marcas das construções de sentido mais antigas, pré-modernas e modernas [...]. [...] No contemporâneo, estes três momentos – pré-moderno, moderno e pós-moderno – e suas construções de sentido específicas convivem em tensão.

A análise da evolução da forma dos edifícios hoteleiros nos mostra que existe uma relação intrínseca entre as mudanças por que passa a sociedade e a configuração do edifício hoteleiro em termos arquitetônicos e em termos de sua inserção no ambiente construído.

Como foi visto no início desta tese, estamos vivendo na era da mobilidade e da urbanidade, em um contexto de extrema valorização das cidades no cenário internacional, com muita atenção para os seus problemas, vicissitudes e significados e também para sua materialidade, profundamente alterada pelas novas exigências do mundo globalizado.

Da mesma forma, considerando o argumento de que “o fluxo viajante pelo globo cresce cada vez mais” (CARNEIRO, 2001, p. 230-241), parece também bastante lógico concordar com Carreras (2007, p. 25), quando trata da recente e crescente “valorização turística da cidade no mercado internacional”.

Por extensão, é imprescindível reconhecer a necessidade e a importância do ambiente construído e, dentro dele, das edificações. Temos, portanto, que os edifícios – entre eles os destinados à hospedagem – são elementos que não somente atendem às novas exigências das economias e sociedades urbanas, em nível internacional, mas que também se mostram fundamentais para a operacionalização da mobilidade entre as áreas urbanas em escala regional, nacional e mundial.

Segundo McNeill (2008, p. 394), “o hotel tem sido um elemento importantíssimo no espaço produzido (ou seja, no espaço financiado, desenvolvido, desenhado e construído), fundamental para o urbanismo mundial do novo século”.

Vários outros autores reconhecem a importância da estrutura material de hospedagem nas cidades contemporâneas, embora não cheguem a analisá-la em profundidade. Harvey (2007), por exemplo, destaca que

o crescimento do turismo em massa e de indústrias ligadas ao lazer nos últimos anos tem reforçado a importância econômica das cidades como centros de compras, lazer, cultura e turismo. Essa é uma sólida base econômica para se [...] fornecer o tipo certo de infra-estrutura (hotéis, parques, centros culturais, museus de todos os tipos, lojas e áreas de lazer).

Jacob (2006, s/p), por sua vez, apresenta a importância do “papel do hotel como indutor de crescimento urbano e desenvolvimento imobiliário, agregando valor aos empreendimentos, indicando tendências de crescimento e apontando, por vezes, o padrão a ser desenvolvido na região em que se insere”.

Por conta dessa importância, é preciso compreender como se estrutura esta rede, composta por edifícios dedicados ao acolhimento de pessoas. Esta estrutura deve estar distribuída, na cidade, para atender de maneira eficaz aos fluxos de viajantes, considerando seus pontos de chegada e saída, seus pontos de estada temporária e suas necessidades e desejos relativos ao entorno de onde se instala, enquanto na condição de turista ou visitante.

Nesta análise, é possível perceber que, com o tempo, a estrutura física dos edifícios dedicados à hospedagem, bem como a maneira de sua inserção no espaço urbano, sofreu alterações consideráveis e bastante significativas.

A história do desenvolvimento do conjunto das edificações destinadas ao acolhimento de pessoas confunde-se com a própria história do comércio mundial. No início, este conjunto era composto por edificações simples, nas quais muitas vezes a hospedagem era concedida graciosamente, ou como complemento ao serviço de alimentação oferecido pelas tabernas.

Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 18) descrevem que “o comércio é o responsável histórico pelas formas mais antigas da oferta hoteleira”, instaladas como centros de descanso às margens das estradas, para atendimento aos comerciantes asiáticos, europeus e africanos que, em peregrinações e viagens de caráter mercantil, fizeram nascer os primeiros núcleos urbanos de que se tem notícia.

Esses lugares que serviam de abrigo aos viajantes e que em geral contavam com instalações bastante precárias, adaptadas às condições locais, eram chamados de pousos, caravancarás, *inns*, estalagens e *hospices*.

Outro formato de edificação dedicada parcialmente à hospedagem de viajantes eram os meios de hospedagem que funcionavam, na antiguidade, junto às estâncias hidrominerais, “instaladas pelos romanos na Britânia (Inglaterra), na Helvécia (Suíça) e no Oriente Médio” (ANDRADE, BRITO e JORGE, 2007, p. 18).

No território intermediário onde hoje está a área urbana atual de Paris, registra-se a existência de inúmeros desses antigos balneários. Gee (1994, p. 27) também fala da gênese dos empreendimentos hoteleiros comerciais, lembrando que

a indústria da hospitalidade descreveu um longo caminho desde os primitivos *inns* do século XIX, quando os alojamentos consistiam em somente um cômodo, com uma mobília parca, que muitas vezes consistia em somente um forro que servia de cama.

Os pousos surgiram durante o Império Romano. [...] À época, toda cidade importante tinha um hotel de médio porte, geralmente de propriedade da municipalidade e por ela administrado. [...] Com a queda do império as viagens de longa distância diminuíram drasticamente [...], destacando-se somente os deslocamentos motivados por questões religiosas e a hospitalidade nas estradas largamente vinculada a organizações de caridade e ordens religiosas.

Estabelecimentos comerciais dedicados à hospedagem ressurgiram somente com a emergência das grandes cidades e estados nacionais, principalmente na Europa. Na Inglaterra, por exemplo, os *inns* adquiriram uma considerável reputação por volta do século XV, sendo frequentados por famílias poderosas.

A tipologia dos empreendimentos foi evoluindo com o tempo e em função dos recursos e contextos locais e regionais, até o primeiro grande ciclo de desenvolvimento tecnológico, nos séculos XVIII e XIX, quando do advento da Revolução Industrial e seus desdobramentos, entre os quais o transporte por bondes e, mais tarde, o ferroviário.

Gee (1994, p. 28) aponta que “com o desenvolvimento e extensão do primeiro sistema público de transportes [...] o volume de viajantes aumentou sensivelmente, bem como o número de estabelecimentos de hospedagem destinados a atendê-los”.

Os meios de hospedagem passaram então a ser instalados perto das estações ferroviárias e portos e também nas áreas centrais dos principais núcleos urbanos europeus. Era a gênese da hotelaria urbana de fato.

Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 19) falam do surgimento de hotéis “na Europa e nos Estados Unidos, no final do século XVIII, estimulados pela Revolução Industrial”, a instalação de hotéis nas “áreas próximas às estações ferroviárias” no final do século XIX e início do século XX e a “introdução do quarto com banheiro privativo (apartamento)” em 1870. Os autores indicam ainda que, na segunda década do século XX, já havia um “grande número de hotéis construídos na Europa e nos Estados Unidos”.

Nos Estados Unidos, foi especificamente a partir da metade do século XIX que começaria o mais importante ciclo de inaugurações de estabelecimentos hoteleiros até então, o que daria à indústria de hospedagem norteamericana reconhecimento internacional.

Entre os séculos XIX e XX seguiu-se, no mundo todo, a implantação de grandes hotéis, em construções aristocráticas inspiradas nas mansões da nobreza européia. Por outro lado, surgiam edifícios inovadores, que incorporavam as novas tecnologias construtivas.

Ilustração 31 - The Savoy (PD), construído em 1889 em Londres (Inglaterra)

Ilustração 32 – Ritz (PD), construído em 1898 em Paris (França)

Ambos os hotéis, representantes do primeiro grande movimento de expansão e profissionalização da hotelaria europeia, ainda estão em operação e apresentam estrutura física adequada aos serviços que oferecem.

Fontes: Tweedland (2011) e Travel and Leisure (2011)

O desenvolvimento da estrutura internacional dedicada à hospedagem foi gradual, mas verdadeiramente marcante nesta época, não só pelo fato de os edifícios virem a refletir um novo padrão estético, enquanto construção e em sua relação com as cidades, mas também por adquirirem a configuração de espaços internos como conhecemos nos hotéis da atualidade.

Além disso, incorporaram as tecnologias advindas da industrialização, então em pleno vapor, que viriam a alterar profundamente o edifício hoteleiro.

Hirsh (1997, p. 07-08) escreveu sobre os hotéis de Nova York:

Por volta de 1880 hotéis de todo o tipo, bem como a experiência hoteleira, passavam por mudanças dramáticas. Os hotéis não eram mais simplesmente um lugar de parada entre um ponto e outro, para uma refeição quente e uma cama confortável. O hotel se transformava ele mesmo em destino. Muitas das facilidades que agora consideramos comuns em hotéis modernos foram introduzidas neste período.

Manhattan quase sempre amplifica e exagera tendências. Foi certamente este o caso, à medida em que os hotéis da cidade lutavam para atender às demandas de uma cidade que se transformava na metrópole moderna. O valor exorbitante dos terrenos em Manhattan exigia que os hotéis mudassem o seu *layout* horizontal básico e se transformassem em caixas verticais. Duas novas e empolgantes tecnologias tornaram isso possível.

Primeiro a chegada do elevador. Modelos movidos a vapor, primitivos, foram substituídos por elevadores mais eficientes e confiáveis, movidos a motores elétricos. Também neste período os hotéis trocaram a antiga iluminação a gás por lâmpadas elétricas. O telefone tornou possível a reserva de quartos em curto prazo e as chamadas feitas diretamente do quarto. Quando o novo Plaza foi inaugurado, na virada do século, o hotel propagandeava orgulhosamente dispor de um telefone por quarto.

Com o crescimento exponencial da classe média e o crescente poder de compra, floresceu um novo mercado por hotéis e acomodações de luxo. Este mercado viu surgir um número crescente de viajantes saindo ou retornando de viagens transcontinentais.

O grande fluxo de imigrantes no período forneceu aos hotéis de Manhattan uma grande quantidade de mão-de-obra barata. Alguns hotéis de luxo mantiveram a proporção de um funcionário por hóspede, ou até mais, uma vez que buscavam oferecer um serviço diferenciado, noite e dia.

Em 1903, o St. Regis foi pioneiro em oferecer aparelhos de ar condicionado em cada quarto. [...] A configuração dos hotéis mudou radicalmente entre 1880 e 1920. Em 1880 o estilo era sem dúvida vitoriano. Em meados de 1890, a moda eram os hotéis mais eduardianos. Em 1912 e até o final da década, a ênfase mudou primeiro do funcionalismo moderno para o art déco.

Pelo relato de Hirsh percebemos que o final do século XIX e início do XX foram cruciais para a hotelaria internacional. Os Estados Unidos eram então, junto com a Europa, o lugar onde a hotelaria mais crescia, abandonando os formatos das antigas hospedarias e pousos da era pré-moderna, com os quais guarda muito pouca similaridade⁴⁸.

Camargo (2007, p. 319) diz que até é possível avaliar a configuração dos hotéis a partir da “descrição espacial e construtiva das mansões da nobreza em Paris, os *hôtels*”, mas que não existe qualquer vínculo de continuidade, em termos de estrutura física, entre os atuais hotéis (desde os mais luxuosos até os mais simples) e essas primitivas hospedarias.

O marco temporal da passagem da hotelaria adaptada para a dita profissional, ou dos edifícios mal estruturados e adaptados para uma rede física de edificações especificamente planejadas para atender à função de hospedagem nas áreas urbanas, em termos mundiais, é a inauguração, nos Estados Unidos, do hotel *Tremont House*, em Boston, no ano de 1829, o primeiro a dispor de um sistema de tubulações internas.

O arquiteto responsável pelo projeto, Isaiah Rogers, foi o criador de inúmeros outros edifícios de hotel que então se tornaram ícones urbanos, entre os quais estavam o *Astor House* e o *Astor Place Opera House* (ambos em Nova York), o *Exchange Hotel* (em Richmond) e o *Burnett House* (em Cincinnati), este tido como o maior e mais elegante hotel do meio oeste americano, à época. Rogers viria a ser imitado em toda a Europa.

Gee (1994, p. 28) destaca também o importante papel desempenhado por Ellsworth Milton Statler, hoteleiro americano que, reconhecendo que a hotelaria do início do século XX ainda estava restrita a estabelecimentos com quartos pouco confortáveis (à exceção dos hotéis mais luxuosos), o que obrigava os hóspedes a concentrarem-se, na maior parte do tempo, nos espaços sociais do hotel (*lobbies*, restaurantes e bibliotecas), empreendeu um projeto de valorização das UHs enquanto espaços privativos.

⁴⁸ Para um entendimento mais amplo da evolução histórica da hospitalidade, consulte as seguintes obras: (a) CAMPOS, José Ruy Veloso. *Introdução ao universo da hospitalidade*. Campinas: Papyrus, 2005, (b) CASTELLI, Geraldo. *Hospitalidade na perspectiva da gastronomia e da hotelaria*. São Paulo: Saraiva, 2006, (c) SPOLON, Ana Paula Garcia. “Breve história dos meios de hospedagem no Brasil e no mundo”. In: *Hotelaria*. Rio de Janeiro: Fundação CECIERJ, 2010 (no prelo). 28 p., (d) TRIGO, Luiz Gonzaga Godói e SPOLON, Ana Paula Garcia. “Meios de hospedagem”. In: TRIGO, Luiz Gonzaga Godói. *Viagem na memória: guia histórico das viagens e do turismo no Brasil*. 2 ed. São Paulo: SENAC SP, 2001. p. 153-174, (e) WALKER, John R. *Introdução à hospitalidade*. 2 ed. Barueri: Manole, 2002(1996) e (f) ORWELL, George. *Na pior em Paris e Londres*. São Paulo: Companhia das Letras, 2006(1933).

Statler cuidou de torná-las mais espaçosas, determinando a instalação, em todas, de banheiros e outras facilidades⁴⁹. Além disso, buscou formatar serviços como o de reservas e serviço de quarto, de desenvolver sistemas de controles operacionais e de acrescentar aos hotéis os serviços de telefonia, água encanada e controles individuais de energia elétrica. A partir das primeiras intervenções profissionais nos edifícios dedicados à hospedagem, a estrutura física dos hotéis começaria a alterar-se significativamente.

As melhorias implantadas na estrutura hoteleira por conta do desenvolvimento tecnológico alcançado a partir da Revolução Industrial, bem como a valorização da estética arquitetônica, viriam a orientar o desenho de novos modelos para a planta hoteleira. Um deles era orientado pela racionalidade construtiva e daria origem aos edifícios formatados de acordo com a dinâmica da hotelaria internacional, notadamente vinculada à prática construtiva norte-americana e associada à praticidade operacional.

O outro, embora também atendendo às necessidades funcionais da hotelaria internacional, não abria mão, no projeto, da sofisticação e do requinte europeus, incorporando na ambientação elementos decorativos mais suntuosos e diferenciados.

Ilustração 33 – The Waldorf-Astoria (PI), aberto em Nova York (Estados Unidos) em 1893

Ilustração 34 – Hotel Plaza Athénée (PD), inaugurado em Paris (França) em 1911

Fontes: Hotels of the Rich and Famous (2011) e Ana Paula Spolon (2008)

⁴⁹ O banheiro privativo já havia sido introduzido em 1870, por César Ritz, no estabelecimento hoteleiro da rede instalado em Paris. Entretanto, foi com o projeto de Statler que a facilidade tornou-se notória, passando a ser reproduzida em todo edifício construído para atender à função da hospedagem.

Desde o ponto de vista urbanístico, foi entre o final do século XIX e o início do XX que os edifícios hoteleiros passaram a figurar em posição de destaque na paisagem urbana. Com isso, surgiram como o que Lynch (2006, p. 88) definiria, nos anos de 1960, como um marco, ou como um “ponto de referência (cuja) principal característica é a singularidade, algum aspecto que seja único e memorável no contexto”.

Camargo (2007, p. 320) aponta que foram essas inovações, “que já se haviam consolidado na Europa à altura da vinda da família real (ao Brasil) que despontam no Rio de Janeiro” (então capital colonial) e cujo conhecimento permitiria esboçar, em território nacional, o chamado “turismo organizado” que, segundo o autor, não se instaurou “num passe de mágica”, tornando-se “mais digno de nota por volta dos últimos anos do primeiro reinado do Brasil independente”.

De fato, como mostram Trigo e Spolon (2001, p. 153),

Foi preciso atravessar mais de 300 anos até que a atividade hoteleira no Brasil começasse a ser explorada comercialmente e ocupasse lugar de importância na economia nacional. Os primeiros empreendimentos começaram a ser implantados por volta de 1820, a partir da vinda da corte e de comerciantes portugueses para o Brasil. [...] Foi apenas nos anos 1920 e 1930 que as melhorias no nível de serviços e nas instalações puderam ser efetivamente promovidas.

Toledo (1983, p. 71) indica que o primeiro estabelecimento, em território nacional, construído especificamente para funcionar como hotel (e com projeto arquitetônico adequado para tal fim) foi o *Grande Hotel*, construído em São Paulo em 1878. O autor escreve que

Os serviços de hotelaria receberam grandes melhorias com a inauguração a 1º de julho de 1878 do Grande Hotel, vistoso edifício projetado por Von Puttamer ocupando uma área entre as ruas São Bento, Líbero Badaró e a Travessa do Grande Hotel, como foi por muitos anos conhecida a Rua Miguel Couto.

Foi outra iniciativa de Glete e Nothman ‘sendo Guilherme Lebeis Júnior gerente do mesmo hotel, que naquele tempo era, no gênero, o único que existia no Brasil e rivalizava com os melhores da Europa’. Foi o primeiro edifício em São Paulo projetado especificamente para hotel.

Com destacada localização, o Grande Hotel se diferencia não como projeto, uma vez que seguia o partido arquitetônico que já se via em outras construções espalhadas pela cidade, mas em sua proposta de inserção na malha urbana, colocando-se em perspectiva na confluência de um cruzamento que, à época, estava em uma região altamente valorizada da cidade de São Paulo – o famoso Triângulo Central.

Ilustração 35 – Grande Hotel (PI), aberto em 1878 em São Paulo (Brasil)

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo (2009)

No Rio de Janeiro, no início do século XX, surge o emblemático Copacabana Palace Hotel, construído em 1923 pela Família Guinle e vendido em 1989 para a Orient Express. Com projeto de Joseph Gire, o hotel atendeu à necessidade premente de hotéis de boa categoria no Rio de Janeiro e, até hoje, permanece como um dos principais hotéis do país.

Ilustração 36 - Copacabana Palace (PD), aberto em 1923 no Rio de Janeiro (Brasil)

Fonte: Schmidt (2010)

Não há registros sobre a história mundial (e nacional) da hotelaria. Há textos esparsos, locais, que não refletem a importância dessa estrutura, em termos internacionais. Enfatizo em Spolon (2010, p. 11) que “ainda não foi escrita a história da hotelaria mundial, de forma que se faz impossível, hoje, abranger toda a gama de meios de hospedagem instalados mundo afora”.

Entretanto, um olhar mais atento e envolvido com a dinâmica do setor e com pesquisas nesta área permite identificar qual a evolução da indústria hoteleira mundial no que diz respeito à sua estrutura física e à situação de sua implantação nos espaços das cidades.

O esforço empreendido no sentido de compreender como eram, são e serão os edifícios dedicados à hospedagem, enquanto produto arquitetônico e enquanto artefato que se insere na paisagem urbana, em todo o mundo, orienta para uma abordagem de natureza mais técnica, voltada para a planta física dos empreendimentos e para sua inserção espacial, características às vezes vinculadas ao formato operacional e de gestão.

Como vimos, na era pré-moderna os meios de hospedagem eram simples, ocupando edificações adaptadas e instaladas às margens das estradas ou nos pontos centrais dos núcleos urbanos, que então concentravam as estações de trem. Eram edificações construídas junto ao passeio, sem recuos frontais ou laterais e sem grandes espaços externos que fizessem as vezes de jardins, praças ou áreas de intermediação entre a construção e a rua.

Ilustração 37 – Hotel Palm, em São Paulo (Brasil)

Construído em 1860, no antigo Largo do Capim, onde hoje está o Largo do Ouvidor, no centro de São Paulo. O hotel, conhecido pelas boas instalações, estava implantado em um sobrado de dois andares, junto à calçada.

Fonte: Arquiamigos (2011)

Também junto aos balneários e estações climáticas desenvolveram-se edificações dedicadas à hospedagem, cuja configuração era orientada não pela prática social do acolhimento, mas pela prática social do termalismo, que seguia recomendações terapêuticas orientadoras de uma estada de pelo menos 21 dias junto às estações climáticas e hidroterápicas (SILVA e BARREIRA, 1994).

No final do século XIX e primeiras décadas do século XX, começou a desenhar-se, mundialmente a configuração genérica dos edifícios urbanos construídos especificamente como hotéis e, na medida da evolução da tecnologia, definiu-se o desenho da unidade habitacional hoteleira, com a planta que viria a figurar como a mais adequada para a hotelaria mundial, ainda hoje aplicada globalmente. Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 56) destacam:

Pode-se afirmar que existe atualmente um padrão básico de quarto adotado nos apartamentos (constituídos por vestíbulo, banheiro e quartos) de hotéis em todo o mundo, cujas dimensões, com pequenas variações da ordem de 10 por cento, são 3,80 metros de largura por 5,50 metros de comprimento. Há variações maiores em alguns hotéis independentes de padrão inferior, resultantes de projetos equivocados ou de adaptações de edifícios originalmente projetados e/ou construídos para outras destinações. Há, ainda, variações em alguns tipos especiais de hotel, aqueles caracterizados como econômicos [...].

A largura de aproximadamente 3,80 metros permite acomodar em frente às camas uma cômoda e/ou uma mesa de trabalho, com espaço adicional para cadeira ou poltrona e circulação entre elas.

Ilustração 38 - Planta da UH do Sonesta Bayfront Hotel (PI) em Miami (Estados Unidos)

A planta mostra o *layout* e configurações básicas dos hotéis modernos, com espaços planejados em função da medida padrão. Com algumas pequenas variações (neste caso a sacada e um *hall* junto à entrada), todas as UHs hoteleiras são desenhadas de acordo com as mesmas orientações, resultando em interiores muito parecidos.

Fonte: Sonesta (2011)

Em relação à localização, os mesmos autores apontam que se trata de uma questão fundamental, um fator diretamente relacionado ao sucesso do empreendimento.

Deve, portanto, ser cuidadosamente pensada e comentam que “a situação atual e as tendências de desenvolvimento da cidade – que poderão influir positiva ou negativamente sobre o [...] empreendimento -, devem ser levadas em consideração” (ANDRADE, BRITO e JORGE, 2007, p. 47).

Ilustração 39 - Hilton São Paulo Hotel (PD), em São Paulo (Brasil)

A localização do hotel na torre norte do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), em São Paulo, é excepcional não somente em termos de geração de demanda – junto ao empreendimento de múltiplo uso e próximo das principais empresas que orientam o fluxo de hóspedes em viagem de negócios à região – como também em termos de visibilidade e acesso. Imagens como esta são constantemente veiculadas em matérias que falam sobre negócios, desenvolvimento imobiliário e empresas do terciário avançado, em São Paulo.

Fonte: TravelPod (2011)

A discussão acerca do tamanho e da diversidade das instalações também é objeto de preocupação de Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 51), que dizem que “os hotéis (localizados em áreas urbanas) podem ser grandes ou pequenos [...], apresentar maior ou menor diversidade de instalações (restaurantes, bares, lojas, salas de reunião, etc.), sem que isso determine maior ou menor possibilidade de sucesso ou fracasso” e acrescentam que

com efeito, o porte e a diversidade das instalações dos hotéis localizados nas áreas centrais das cidades derivam, para uma mesma e determinada condição de mercado, das dimensões dos terrenos disponíveis [...] e dos respectivos preços, cuja participação expressiva na composição geral de custos do empreendimento leva necessariamente à utilização máxima das possibilidades de construção em determinada área.

O questionamento sobre se haveria um tamanho ideal de hotel parece, para os autores, irrelevante, uma vez que os resultados dependem de eficiência operacional e de gestão, o que é corroborado pelo fato de haver hotéis maiores (notadamente nos Estados Unidos) e menores (como os europeus), igualmente bem sucedidos. Para Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 55), “as dimensões e demais características de um hotel [...] são aquelas estabelecidas pelo mercado e pelos recursos financeiros disponíveis para custear o empreendimento”.

Ilustração 40 – Hotel Intercontinental Rio (PD), no Rio de Janeiro (Brasil)

Ilustração 41 – Hotel Intercontinental São Paulo (PD), em São Paulo (Brasil)

Os hotéis da bandeira Intercontinental no Brasil têm tamanhos diversos, por conta, basicamente, da disponibilidade de terreno à época de sua construção. O hotel do Rio, construído em 1973, conta com 559 UHs e fica em uma região da cidade onde ainda hoje há terrenos de grande porte a serem potencialmente ocupados. O hotel de São Paulo, por sua vez, foi aberto em 1996 em uma área urbana densa, com terrenos de pequena dimensão – tem somente 189 UHs e faz uso de uma rua lateral de serviços, junto a uma passagem de servidão.

Fontes: My Motels (2010), Holiday Velvet (2011)

Em relação aos espaços de sociabilidade dos hotéis, tipicamente representados pelos *lobbies*, estes sempre figuraram e continuam a figurar como elementos importantes na planta hoteleira, desde os projetos de John Portman, arquiteto americano que criou o átrio como espaço ampliado de estar, revolucionando a arquitetura de hotéis, na década de 1960.

Portman “abandonou a tipologia modernista de hotéis em bloco e criou um grande átrio interno com a altura de vinte e dois andares”, conta Ghirardo (2002, p. 07). A partir disso, os *lobbies* passaram a ser interpretados como um espaço semi-aberto e estendido. Esta mesma função dos *lobbies* é vista em navios de cruzeiro, *shopping centers* (nas áreas de distribuição e corredores), restaurantes, casas de espetáculos, teatros e outros equipamentos.

Ilustração 42 - Lobby do Maksoud Plaza Hotel (PD), em São Paulo (Brasil)

A área de átrio e *lobby* do Maksoud Plaza, que funcionou em São Paulo entre os anos de 1979 e 2009, é tida como das mais interessantes e eficientes do Brasil. No espaço, integravam-se a recepção, os elevadores panorâmicos, cinco restaurantes, dois bares, lojas e o acesso para o 150 Night Club, que recebeu, entre outros, Frank Sinatra.

Fonte: SECOVI (2011)

O que mudou, então, no decorrer do tempo, em relação às plantas internas dos hotéis e ao partido arquitetônico dos edifícios, bem como na situação de implantação das edificações no espaço urbano? Segundo Andrade, Brito e Jorge (2007, p. 44) alterou-se a tipologia dos produtos hoteleiros, que passaram a ser desenvolvidos sob orientação do mercado.

O resultado disso foi uma grande gama de produtos, para atender às necessidades de cada um dos segmentos de usuários. Assim, existe hoje um variadíssimo rol de tipologias hoteleiras, ajustadas às exigências dos mais diferentes mercados.

É importante ressaltar que esta grande diversidade envolve também imprecisões quanto às tipologias hoteleiras, o que é analisado por Aldrigui (2007). Penso que o excesso de tipologias e classificações não é problema, mas apenas reflexo de especificidades sociais, que se manifestam nas práticas espaciais. Mais do que as diferenças, lembremo-nos de que

[...] há um problema básico de nomenclatura no que diz respeito a meios de hospedagem, pois, genericamente, dá-se preferência ao uso do termo “hotel” para designar os meios de hospedagem em geral. Entretanto, a palavra “hotel” refere-se a apenas parte dos meios de hospedagem [...]. Há outras tipologias, como *motéis*, *hotéis-fazenda*, etc. [...]. Por isso, julgamos importante referirmo-nos, tecnicamente, a meios de hospedagem para designar os estabelecimentos encarregados de comercializar o direito de hospedagem, por tempo determinado e valor predefinido e estabelecido no contrato. Esse é o conceito básico da hospedagem comercial, cuja prática se materializa nos edifícios dos meios de hospedagem (SPOLON, 2010, p. 02).

Para complementar o dito por Andrade, Brito e Jorge (2007), penso que a partir da definição do módulo base da unidade habitacional hoteleira e do reconhecimento do edifício-hotel como uma construção importante na paisagem urbana, as principais mudanças na estrutura de hospedagem das cidades deram-se em sua dimensão simbólica.

Após a Segunda Guerra, com os projetos de reconstrução das cidades e um novo contexto de mobilidade e comunicação dado pela expansão do transporte aéreo, viabilizado nas décadas anteriores, a hotelaria, como outros setores das economias urbanas, efetivamente internacionalizou-se, em função da própria expansão da indústria internacional das viagens.

Na década de 1970, as redes hoteleiras expandiram-se mundialmente, notadamente através do sistema de franquias, estabelecendo padrões operacionais e de gestão, induzindo a profissionalização dos meios de hospedagem independentes e definindo as rotinas e procedimentos de utilização dos espaços internos dos edifícios hoteleiros.

A distribuição da rede hoteleira em amplitude internacional esteve relacionada à evolução do próprio desenvolvimento das redes de transporte aéreo, havendo inclusive uma relação de propriedade de cadeias hoteleiras por empresas de aviação civil. As parcerias mais relevantes em nível mundial foram as da Pan Am com a Intercontinental Hotels, da Air France com os hotéis Le Méridien e da Swissair com a Swissôtel, bem como, em nível nacional, a da Varig com a Rede Tropical de Hotéis⁵⁰.

50 Para melhor conhecer os movimentos geográficos e econômicos de expansão internacional e nacional da hotelaria, veja os seguintes trabalhos: (a) SAAB, William George Lopes e DAEMON, Ilka Gonçalves. “O

Com isso, o primeiro grande ciclo de expansão internacional da hotelaria concentra-se entre os anos de 1970 e 1980. Nesta época, a planta regular dos hotéis e a disposição do mobiliário na UH seguia o padrão das mais importantes cadeias hoteleiras internacionais. Até hoje, a UH é uma variação deste módulo, desenhado na primeira metade do século pelos americanos, com poucas mudanças. O padrão traduzia-se em interiores modulares e delimitados, pouco flexíveis e desenhados racionalmente, para facilitar a operação. Com pequenas variações, a distribuição do mobiliário é recorrente e previsível.

Ilustração 43 - UH do Ibis Charles Street Hotel (PD), em Manchester (Inglaterra)

Ilustração 44 – UH do Ibis São Paulo Interlagos (PD), em São Paulo (Brasil)

Ilustração 45 – UH do Sofitel Stephansdom (PI), em Viena (Áustria)

Ilustração 46 – UH do Hotel Tryp Barajas (PD), em Madrid (Espanha)

Fontes: Laterooms (2011), Accor Hotels (2011) e Ana Paula Spolon (2008)

segmento hoteleiro no Brasil”. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n. 13, p. 127-156, mar. 2001, (b) FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. *Boletim de Desempenho Econômico do Turismo – Meios de Hospedagem*. Ano 2, nº 07, julho/2005. Rio de Janeiro: Núcleo de Estudos Avançados em Turismo e Hotelaria – NEATH/EBAPE-FGV, 2005, (c) LUZ, Mauro Catharino Vieira da. “Análise Setorial – A Indústria Hoteleira”. *Panorama Setorial Gazeta Mercantil*, Vol. 01-03. São Paulo, 1999, (d) ROSSI, Clóvis. “Mercado brasileiro é o 7º em expansão.” *Folha de S. Paulo*, Dinheiro (2). Mai. 20:6, 1997, (e) PROSERPIO, Renata. *O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil*. São Paulo: Aleph, 2007. (Série Turismo) e (f) SPOLON, Ana Paula Garcia e FERRAREZI, Lilian Carla Storti. “A evolução do turismo no Brasil em função dos movimentos geográfico e econômico de ocupação do território – panorama histórico, oportunidades de mercado e tendências”. *Revista NIFE*. Centro Universitário Sant’Anna, São Paulo, a. 7, n. 6, p. 62-76, mar. 2000.

À esta época, firmavam-se como redes bem estabelecidas no mercado a *Hilton International*, a *Inter-Continental Hotels*, a *Sheraton International*, a *Holiday Inn*, a *Hyatt Hotels*, *Choice Hotels International*, *Forté PLC*, *Le Méridien Hotels*, *Grupo Sol Meliá* e *Accor Hotels*. No oriente, destacavam-se o *The Taj Group* e a *Oberoi Hotels* (redes indianas) e a rede *Mandarin Oriental* e o grupo *Peninsula* (baseados em Hong Kong). Várias destas empresas continuam a figurar como as maiores redes hoteleiras internacionais.

Em termos volumétricos, as implantações chegavam a demonstrar pouca sensibilidade em relação ao lugar, com volumes estáticos, cartesianos, muitas vezes de grande escala e indiferentes ao contexto do entorno ou às práticas sociais ali engendradas. Eram edifícios de formas regulares, traçado rígido e sem ornamentos, que se espalharam por todo o mundo.

Ilustração 47 – Fontainebleau Miami Beach Hotel (PI), em Miami (Estados Unidos)

Ilustração 48 – Hotel São Paulo Hilton (PD), em São Paulo (Brasil)

O hotel Fontainebleau é um dos mais representativos, em todo o mundo, da arquitetura moderna. Construído por Morris Lapidus em 1954, ainda está em operação. O antigo hotel Hilton de São Paulo inovou em termos de implantação no terreno e em volumetria e forma da edificação. Funcionou entre 01/10/1971 e 18/12/2004.

Fonte: Wikipedia Commons, 2010

No decorrer da década de 1970 os edifícios hoteleiros começariam a despontar como artefatos arquitetônicos urbanos diferenciados, em meio ao movimento a que se convencionou chamar de pós-modernismo. Para o pós-modernismo, a arquitetura é uma das expressões sociais responsáveis pela configuração de uma nova forma de cidade, que vai sendo percebida “pelo que irradiam (as) obras arquitetônicas e urbanas” (PEREIRA, 2006a, p. 225).

A produção arquitetônica orientada a partir das premissas deste momento seria, para Montaner (1993, p. 127), a expressão da busca, pelos arquitetos, de “soluções alternativas para os critérios culturais vigentes, [...] soluções [...] mais atrevidas, versáteis e adequadas a cada contexto social”.

Com isso, surge no cenário internacional outra forma de edificação e, por consequência, outra forma de edificação hoteleira, que busca estabelecer uma “nova aliança entre o desenho e a cultura material e simbólica” (MONTANER, 1993, p. 138).

Trata-se, na verdade, de uma produção arquitetônica eclética que, da mesma forma que a arquitetura modernista, pode ser percebida como bastante contraditória.

A renovação da forma pela heterogeneidade, a fim de contrapor-se com a homogeneidade do modernismo, muitas vezes faz da arquitetura dita “pós-moderna”, ou contemporânea, uma abstração formal, que se propõe a alcançar a condição de obra de arte.

Esta nova forma aplica-se tanto a edificações quanto ao mobiliário, bem como a objetos cotidianos, com o fim de traduzir a beleza estética.

Gastal (2006, p. 187-188) comenta que “a pós-modernidade [...] recoloca o belo como questão. [...] no cotidiano, exige-se um *design* magnífico nos objetos de uso comum como canetas, talheres, louças, livros, para não falar das roupas, de acessórios e de carros (e) [...] as imagens abrem espaço para que a beleza e a forma avancem para além do estético e se constituam em aura na sociedade de consumo”.

Ilustração 49 - Cadeira “Sushi”, dos irmãos Campana

Ilustração 50 - Cadeiras (A, B e C) de Philippe Starck

Fontes: Bonluxat (2011) e Desirable (2011)

Montaner (1997, p. 27) explica que a produção com essas características está agora voltada para a revalorização do contexto e do usuário, na direção de uma arquitetura vernacular, reafirmando que “a sensibilidade em relação ao lugar por parte da arquitetura contemporânea é um fenômeno recente”. Na prática, estamos falando de uma arquitetura mais plástica, diferenciada, mais expressiva, que busca afirmar-se como linguagem.

Esta forma arquitetônica faz parte do novo circuito de desenvolvimento hoteleiro internacional, inaugurado no final do século XX e ainda em curso, que apresenta a decoração de interiores diferenciada, o mobiliário inovador e a edificação hoteleira com volumetria e fachada mais flexíveis e mais integrada às áreas urbanas.

Ilustração 51 - UH do Seven Hotel (PD), em Paris (França)

Ilustração 52 - UH do Básico Hotel (PI), em Quintana Roo (México)

Ilustração 53 - UH do Hotel Unique (PD), em São Paulo (Brasil)

Ilustração 54 - UH do Apostrophe Hotel (PD), em Paris (França)

Fontes: Seven Hotel (2011), Trendland (2011), Architour (2011) e Apostrophe Hotel (2011)

Embora com novo mobiliário e efeitos decorativos interessantes, a planta interior continua sendo relativamente hermética, dadas as exigências em termos operacionais. Por fora, entretanto, começam a surgir intervenções estéticas que criam “narrativas visuais, de acordo com um padrão que, por estar generalizado pela publicidade e pelo cinema, tenderá a repetir-se em diferentes pontos do planeta” (GASTAL, 2006, p. 189).

Ilustração 55 –Marques de Riscal (PD), de Frank Gehry, em Elciego (Espanha)

Ilustração 56 – Hotel Unique (PD), de Ruy Ohtake, em São Paulo (Brasil)

Fonte: Wikipedia Commons (2011) e Total São Paulo Travel Guide (2011)

Neste contexto, McNeill (2008) assinala que a relação do hotel com a cidade, que foi importante desde sempre, agora é muito mais. Na opinião do autor, cada vez mais os hotéis têm aparecido como um elemento fundamental do espaço urbano, tanto como marcos referenciais, quanto como componentes das estratégias de reestruturação urbana.

Hoje em dia, segundo ele, tem-se estabelecido uma maneira de inserção dos edifícios hoteleiros nos espaços urbanos que está baseada no fato de o capital fixo das cidades ser fundamental para o seu desenvolvimento econômico e para lhes garantir uma posição diferenciada no cenário regional, nacional e mundial.

Dessa forma, os projetos hoteleiros, sejam eles baseados na padronização e na funcionalidade da hotelaria internacional dos anos de 1970 ou na unicidade e na diferenciação dos projetos contemporâneos, surgem atualmente como elementos que refletem tendências de consumo, mercados, distinção e marcas.

Fazem parte da complexa geografia da vida citadina e reproduzem, à sua maneira, como que um microcosmo urbano. Buscam adequação ao padrão global (em termos tanto econômicos quanto culturais) e guardam, por outro lado, associação a padrões locais.

Existem hoje em dia, em todo o mundo, meios de hospedagem de todas as categorias, desde os mais luxuosos até os mais simples, distribuídos por toda a extensão das áreas urbanas, embora, de uma maneira geral, busquem concentrar-se nas regiões mais valorizadas em termos de infraestrutura e de serviços adicionais.

Todos esses meios de hospedagem, sem exceção, são negócios que buscam bons resultados, para todos os agentes envolvidos em sua produção e reprodução. Assim, devem ser vistos, antes de tudo, como edifícios compostos por espaços privativos, semi-privativos e semi-públicos, ligados ao espaço público que é a cidade, o que os torna elementos integradores do viajante/turista/hóspede à vida cosmopolita, reconhecida como tal.

O projeto arquitetônico hoteleiro contemporâneo dá valor à estética, que vem reintegrar o edifício à vida social de uma maneira mais contextualizada, tornando a edificação em um objeto simbólico, mais do que simplesmente um objeto técnico.

Ao olharmos para a estrutura material de hospedagem implantada nas áreas urbanas a partir da última década do século XX, vemos que de fato, como esclarece McNeill (2008, p. 384), “a relação entre os hotéis e o seu entorno começa a ser redefinida”, o que, ao que tudo indica, está sendo feito basicamente por meio do projeto, com uma importante participação dos arquitetos neste processo. Muitas vezes, esta redefinição envolve somente uma maneira de redesenhar a antiga caixa, para torná-la menos sem graça ou dar-lhe mais movimento.

Ilustração 57 - Axis Viana Hotel (PI), em Viana do Castelo (Portugal)

Ilustração 58 – 25 Hours Hotel by Levi's (PI), em Frankfurt (Alemanha)

Fonte: My Modern Met (2011)

Na opinião do autor, os hotéis contemporâneos têm uma função urbana importantíssima, não somente por conta de disporem de espaços semi-públicos em que a sociabilidade é constantemente induzida e promovida (os *lobbies*, bares, restaurantes, áreas de eventos e equipamentos de lazer), mas também por conta do papel que a edificação passou a ocupar na própria economia urbana, quando vista como mercadoria.

Ilustração 59 – Fachada do Hilton (PI), em Sydney (Austrália)

Ilustração 60 – Área de integração do Hilton (PI), em Sydney (Austrália)

Fonte: Hoteis.com (2011)

Outra característica dos projetos hoteleiros atuais, em termos de estrutura física e de inserção no tecido urbano, é a arquitetura grandiosa, assinada por profissionais famosos, traduzida em megaprojetos, ou em projetos diferenciados em relação ao que tradicionalmente se poderia esperar de uma planta tão funcionalmente hermética e inflexível como a hoteleira.

Ilustração 61 - Sofitel Stephansdom (PI), de Jean Nouvel, aberto em 2010 em Viena (Áustria)

Fonte: Booked.net (2011)

McNeill (2008, p. 387) aponta o *design* como o principal elemento desses novos projetos e cita que esta nova “geração de hotéis *design*” é criada a partir de uma série de estratégias. Para Klumbis (2009, p. 04), “a clientela típica dos hotéis contemporâneos interessa-se por arte e *design*, por moda, pela mídia e por tecnologia, tanto quanto por qualidade e luxo”.

Em outras palavras, as tendências de *design* têm sido incorporadas aos projetos de arquitetura hoteleira (bem como a outros produtos imobiliários específicos) de diversas formas, seja na decoração de interiores, em mobiliário ou no desenho da própria edificação.

Essas tendências são veiculadas em revistas, produções cinematográficas e televisivas e exploradas pela própria mídia, de maneira direta ou indireta.

Ilustração 62 - Capa da Revista TAM nas Nuvens

Ilustração 63 - Matéria da revista Highlife, da Britith Airways

As matérias destacam o trabalho do arquiteto Philippe Starck, vinculando-o ao projeto do Hotel Fasano do Rio de Janeiro (Brasil) e a relação entre a arte e o *design* de edifícios hoteleiros, em texto sobre um hotel na China.

Fonte: TAM nas Nuvens (2010) e British Airways High Life (2010)

Há ainda outro aspecto a ser analisado na configuração dos hotéis atuais – o fato de o seu desenvolvimento estar cada vez mais atrelado à expansão das marcas (de rede ou independentes) ao cenário do capitalismo contemporâneo.

Para McNeill (2008, p. 388),

os mercados globais são dominados por seis das maiores operadoras – Marriott, Accor, Hilton, Intercontinental, Starwood e Carlson-Rezidor SAS, enquanto que há uma série de hotéis vinculados a grupos de pequeno porte que operam em nível global, tais como Radisson, Hyatt, Meridien, Kempinski.

Ilustração 64 – Hotel Grand Hyatt (PD), em São Paulo (Brasil)

Ilustração 65 – Radisson Blu (PD), em Glasgow (Escócia)

Fontes: Hotel Velvet (2011) e Roomsinscotland.com (2011)

Da mesma maneira, o autor chama a atenção para a existência de pequenas sub-redes, implantadas pelas próprias empresas hoteleiras ou por proprietários individuais, que vêm trabalhando a diferenciação dos empreendimentos, conseguindo criar propriedades cujo nível de distinção é reconhecido pelo mercado.

Entre essas pequenas “redes” estão a *W Hotels*, da Starwood (que conta com cerca de 30 empreendimentos em todo o mundo) e a rede brasileira *Fasano*, com uma unidade no Rio de Janeiro e uma em São Paulo, com os hotéis vinculados a uma cadeia de restaurantes.

Ilustração 66 – Vista aérea do Hotel W (PD), em Barcelona (Espanha)

Ilustração 67 - Lobby do Hotel W (PD), em Barcelona (Espanha)

Ilustração 68 - Bar e *loft* do Hotel W (PD), em Barcelona (Espanha)

Ilustração 69 – UH do Hotel Fasano (PD), em São Paulo (Brasil)

Fontes: Starwood Hotels e Resorts (2011) e Total São Paulo Travel Guide (2010)

A mesma lógica da marca e da distinção é seguida por hotéis vinculados a empresas famosas de outro setor que não o hoteleiro, como os vinculados à moda, entre os quais estão a *Armani*, a *Bulgari* e a *Camper*, todas com pequenas redes hoteleiras constituídas.

Ilustração 70 – Piscina do Bulgari Hotel (PI), em Milão (Itália)

Ilustração 71 – Fachada do Armani Hotel (PI), em Milão (Itália)

Fonte: Best Tourism (2010) e Lujazos (2010)

Mais uma característica a ser considerada na nova estrutura material de hospedagem das cidades são os projetos hoteleiros que não estão exatamente instalados em um edifício, este considerado como uma estrutura construtiva ou como capital fixo.

Nesses casos, o que se vê é uma relação de apropriação em que se constitui uma renda cuja destinação é questionável, desde o ponto de vista da propriedade imobiliária, uma vez que esta passa a basear-se em um modelo diferente de tudo o que já se viu.

Os vários exemplos existentes no mundo expõem a criatividade de arquitetos e empreendedores e desafiam lógica de apropriação do espaço em áreas urbanas.

Alguns são o Sleep Box (Arch Group), o Capsule Hotel (VLNR), o TravelPod (Travelodge) e o Everland Hotel (LB) - instalações temporárias e móveis, que não se podem configurar exatamente como construções.

Além do fracionamento do espaço, esses “hotéis” fazem o fracionamento e reprodução do tempo, uma vez que limitam a estadia a um dia, do qual não se pode usar as 24 horas, uma vez que o espaço pode ser “visitado” por turistas, como no caso do Everland.

Por extensão, vendem-se períodos inferiores a 24 horas, como no caso do Sleep Box, em geral instalado em lugares de passagem, como aeroportos, nos quais os usuários precisam, eventualmente, de somente algumas horas de descanso.

Ilustração 72 – Capsule (PI), instalado em Haia (Holanda), em 2009

Ilustração 73 – Sleepbox (PD), instalado em Paris (França), em 2010

Ilustração 74 – Everland Hotel (PD) instalado em Paris (França), em 2008

Ilustração 75 – Travepod (PD), instalação da Travelodge perto de Dublin (Irlanda), em 2010

Fontes: Wikipedia Commons (2010), TrendHunter (2011) e LB (2010)

A mesma prática de parcelamento do tempo é seguida pelos hotéis cápsulas japoneses – modelo que já foi adequado em outros lugares, como Estados Unidos, França e Inglaterra – que, além de reduzirem o espaço ao mínimo necessário, formatam “diárias” equivalentes ao tempo estritamente necessário para as atividades de dormir, tomar banho e fazer o desjejum.

Ilustração 76 – UHs do Nainawasu (PI), em Kioto (Japão)

Ilustração 77 – Esquema de consumo no Nainawasu/9 Hours Hotel (PI), em Kioto (Japão)

Ilustração 78 – Qbic Hip Hotels (PI), em Amsterdã (Holanda)

O Qbic Hip Hotel reproduz UHs na forma de um cubo, em dimensões muito reduzidas. Entretanto, não abre mão do conforto e da singularidade – tem itens de Philippe Starck, TV LCD, *internet* e mobiliário diferenciado. O serviço é econômico – a rede usa a frase “the best service is self-service (o melhor serviço é o auto-serviço).”

Fonte: Design Launches (2011), Club Construct (2011) e Hästens (2010)

O que fica claro na análise dos projetos hoteleiros contemporâneos é que existe efetivamente uma rede material hoteleira cuja estrutura desafia a lógica funcional, operacional e de gestão tradicionalmente encontrada em meios de hospedagem mais antigos. Trata-se de uma estrutura que renova o projeto arquitetônico e inaugura novas formas de relacionamento do “edifício” com o urbano.

Algumas vezes, o projeto subverte esta lógica inclusive em termos de desafio aos modelos conhecidos de produção, apropriação e reprodução de espaços urbanos e de valorização do capital, como no exemplo do One Single Room Hotel, que “funcionou” por um ano na Alemanha (Berlim), instalado na estrutura de um *outdoor*.

O esquema mostra o desenvolvimento do projeto e de montagem do hotel. Um usuário⁵¹ conta que surpreendeu-se ao verificar que havia um “banheiro de verdade”, água quente e energia elétrica – além de uma TV no quarto. A diária foi comercializada por 20 euros, com serviço de quarto incluído.

Ilustração 79 – Estrutura do One Single Room Hotel (PI), em Berlim (Alemanha)

O projeto foi desenvolvido por Etienne Boulanger e esteve instalado na cidade entre 2007 e 2008.

Fonte: Association Etienne Boulanger (2011)

⁵¹ O relato pode ser lido na íntegra em <http://www.happyhotelier.com/2008/05/30/street-art-4-the-berlin-billboard-single-room-pod-hotel-visited>. Há também um vídeo (em inglês) do projeto no You Tube, disponível em http://www.youtube.com/watch?v=A4_3cuvT8ig&feature=player_embedded#at=12.

Esta rede de edifícios e “pseudo edifícios” dedicados à hospedagem expõe uma evidente característica de instrumentalidade, uma vez que reafirma as edificações hoteleiras como “agentes indutores de expansão urbana e de desenvolvimento imobiliário” (JACOB, 2006, p. 03), no contexto de ressignificação dos espaços das cidades contemporâneas.

Significa dizer que a estrutura material de hospedagem vem se mostrando um elemento relevante para a construção da nova sociedade urbana.

Embora a lógica da cidade contemporânea seja complexa e talvez ainda não seja possível compreendê-la integralmente, é possível, entretanto, depreender algumas das características que a diferenciam. Na contemporaneidade, uma das características formais das cidades é que a arquitetura firma-se como um elemento extremamente representativo dentro do tecido urbano, tanto em termos de sociabilidade quanto em termos da inserção da cidade no cenário competitivo internacional. Além disso, destaca-se a criatividade dos arquitetos.

Trata-se de uma nova lógica de urbanização, uma nova fase na urbanização capitalista. A estrutura material de hospedagem das áreas urbanas participa desse novo contexto, ajudando a criar a nova morfologia das cidades. Insere-se neste processo por meio de uma profunda alteração das características formais do edifício e da inovação das formas pelas quais ele se insere no espaço urbano. É a dimensão espacial da reestruturação imobiliária experimentada pelas cidades.

Se a hotelaria se insere no processo contemporâneo de ressignificação dos espaços urbanos por meio de uma profunda reestruturação espacial de seus próprios equipamentos (edifícios hoteleiros), insere-se também como produto imobiliário diferenciado.

A compreensão da instrumentalidade dos edifícios como parte do movimento de reestruturação imobiliária, ou seja, desde o ponto de vista produtivo, mostra como se dá essa inserção. O edifício hoteleiro, recriado com nova forma e função, atua como mercadoria e se insere nos circuitos contemporâneos de valorização do capital, um investimento fixo que se mobiliza como uma mercadoria extremamente versátil.

4.2. A INSERÇÃO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO HOTELEIRO NOS ESPAÇOS URBANOS

A reprodução do capital contemporâneo, em sua procura por novas oportunidades de valorização e expansão, encontrou na produção e reprodução do espaço urbano uma espécie de “porto seguro”. Com isso, tem-se desenhado um movimento complexo de reestruturação imobiliária, que atinge tanto cidades de maior quanto de menor porte, em todo o mundo.

A reestruturação imobiliária, segundo Pereira (2006, 2008) permite diferentes percepções. Uma delas diz respeito às novas formas e funções assumidas pela edificação, enquanto artefato arquitetônico. A inovação das construções em termos de volumetria, *design* e forma de inserção no ambiente urbano, bem como o surgimento de novos e inovadores produtos, tem sido importante no desenho de uma nova morfologia e fisionomia urbanas.

Além disso, há uma alteração significativa na forma de desenvolvimento de produtos imobiliários e das condições de sua apropriação, “em processos de valorização imobiliária que [...] tendem a desabsolutizar a propriedade da terra” (PEREIRA, 2006a, p. 224).

Vimos como o edifício hoteleiro atende à primeira condição, a de produção de uma paisagem urbana diferenciada. Vejamos agora como a hotelaria participa do movimento contemporâneo de construção e expansão dos espaços urbanos.

O edifício hoteleiro é uma estrutura construtiva carregada de especificidades técnicas, por conta da necessidade de atender a uma variedade de funções complementares de serviço. Por conta disso, resulta que a construção, em termos conceituais, é hermética e pautada por parâmetros de dimensionamento e fluxo bastante rígidos (Andrade, Brito e Jorge, 2007).

Em termos de produção imobiliária, entretanto, a hotelaria é uma indústria extremamente versátil. Existem produtos imobiliários viabilizados pelos mais variados processos, com recursos advindos das mais diversas fontes e, como ativos, operados e gerenciados de acordo com as mais diferentes técnicas. Além disso, o produto é um híbrido em termos de finalidade, podendo ser comparado a um edifício residencial (por conta das características das UHs) ou aos edifícios comerciais e corporativos (dada a configuração das áreas de serviço, que têm uma dinâmica mais intensa que nos edifícios residenciais).

Além disso, as edificações hoteleiras podem integrar-se a empreendimentos de uso misto⁵² ou atender exclusivamente à função hoteleira. Em termos de formato de negócio, Rodrigues (2008)⁵³ diz que sempre, em todo o mundo, a hotelaria pautou-se pelo perfil dos investidores, mudando de formato em função das necessidades dessas pessoas e dos recursos dos quais elas dispunham, a cada momento (informação verbal).

⁵² Veja: MOTODA, Mauro. “Empreendimentos de uso misto: os hotéis e a interação urbanística”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2004.

⁵³ Ricardo Mader Rodrigues é um dos mais competentes, respeitados e conhecidos profissionais da área de desenvolvimento hoteleiro no Brasil, na qual atua há mais de 25 anos. Participou das empresas de consultoria hoteleira Soteconti e Horwath, Hotel Investment Advisors (HIA) e agora é executivo da área de desenvolvimento hoteleiro da Jones Lang La Salle Brasil. Foi entrevistado em 09/12/2008.

Segundo ele, nos últimos anos algumas especificidades têm caracterizado as operações de desenvolvimento hoteleiro, bem como as mudanças na configuração de negócios existentes: (a) as estratégias de gestão de ativos hoteleiros, (b) as estruturas de propriedade dos ativos hoteleiros, (c) a globalização de mercados, (d) a integração da hotelaria com o mercado imobiliário, (e) a aproximação da hotelaria com os mercados de capitais e (f) a expansão geográfica da hotelaria para novos mercados.

Para o consultor, essas especificidades fazem formar uma rede integrada de agentes envolvidos com investimentos na área de hotelaria, com quem os consultores precisam saber lidar no momento de intermediar novos negócios, seja para a construção de novos hotéis, seja para operações que envolvam empreendimentos já existentes.

Ele acredita que mundialmente a hotelaria só tem a crescer, caso se saiba lidar com essas especificidades. Pergunto por que e ele responde:

Os países que lidam bem com esses pontos têm registrado crescimento contínuo. Mesmo os que não lidam bem, crescem. É o caso do Brasil. Muitos erros foram cometidos por aqui nos últimos anos. Muitas empresas e pessoas pagaram um alto preço por não saber lidar com os detalhes do desenvolvimento hoteleiro. Ainda assim, não paramos de crescer.

As maiores empresas de consultoria hoteleira do mundo concordam. Seus números, pesquisas e estudos mostram que ano após ano a hotelaria mundial tem registrado desempenho positivo e indicam um futuro promissor para a atividade.

Dados da MKG Hospitality (2010) sobre a evolução do parque hoteleiro nacional confirmam as palavras de Rodrigues (2008) e indicam a indústria hoteleira como uma das mais eficientes do mundo, dizendo que “a despeito de a economia mundial estar atravessando sua mais grave crise desde os anos de 19(30), a hotelaria não para de crescer”.

Pelo estudo, registrou-se no ano de 2009 um crescimento médio de 3,2% no número de UHs disponíveis no mercado mundial, sendo que os maiores índices de crescimento foram registrados na América Latina (4,8%) e no conjunto África/Oriente Médio (4,2%).

Também Janns e Baxter (2009) descrevem crescimento e desempenho sólidos da hotelaria mundial em 2009 e destacam os resultados da América Latina, descrevendo que mesmo em épocas em que os mercados agiam com mais cautela os países latinos conseguiram inovar e superar a crise. Segundo os autores, a região teve desempenho muito bom em todos os quesitos avaliados – taxa de ocupação, diária média e receita por UH disponível.

Os autores comentam a boa *performance* dos países europeus, com destaque para as cidades italianas de Veneza, Milão, Roma e Florença, que alcançaram, juntas, excelentes taxas de ocupação e bons preços. E indicam o melhor desempenho em preços para Moscou, que registrou as diárias médias mais elevadas da hotelaria mundial.

Apontam a China, Índia, Líbia e Vietnã como os países que deverão registrar maiores índices de crescimento em implantação de hotéis e a cidade-estado de Singapura como o mercado que registrará as maiores receitas, junto com Dubai, Abu Dhabi e Beirute.

O desempenho geral mais elevado, entretanto, segundo a pesquisa dos autores, foi registrado nas cidades de Londres, Paris e Nova York, esta com a segunda maior taxa de ocupação hoteleira do mundo, perdendo somente para Perth, na Austrália.

Para 2015, o relatório de tendências desenvolvido por Janns e Baxter (2010) indica um desenvolvimento mundial considerável de redes de hotelaria econômica, a expansão dos programas de fidelização, novidades em tecnologia e responsabilidade social e ambiental, mudanças na maneira de gerir talentos, o avanço das comunicações por meio das redes sociais, mais investimento em pesquisa e desenvolvimento, gestão mais eficiente de receitas e gastos e excelentes oportunidades para o desenvolvimento de hotéis de estilo.

A Jones Lang La Salle (2010, p. 18) também aponta números positivos e oportunidades e destaca “o mais atrativo período para investimento em hotelaria, em especial nos mercados da América Latina, com oportunidades para excelentes resultados em investimentos de longo prazo”. Neste relatório, destacam as cidades do Rio de Janeiro e São Paulo (no Brasil) e Buenos Aires (na Argentina) com excelentes perspectivas de crescimento para a hotelaria, junto com Vancouver (no Canadá) e Washington (nos Estados Unidos).

Os resultados gerais da hotelaria não são devidos a um modelo eficiente de negócio, a parâmetros eficazes de operação e gestão ou a uma configuração determinada de produto. Ao contrário, devem-se exatamente à capacidade da indústria hoteleira de se reinventar.

Há quatro anos registrava-se em São Paulo a mais grave situação de superoferta hoteleira já experimentada pelo mercado nacional e poucas vezes vista no mercado internacional. Com um processo de desenvolvimento hoteleiro que se concentrou em pouco mais de dez anos (entre 1995 e 2005), a cidade viu o número de hotéis praticamente dobrar, enfrentando uma séria crise, que levou ao fechamento de hotéis tradicionais, como o Grand Hotel Ca’d’Oro (fechado em 2010), o Maksoud Plaza, o Caesar Park, o Hilton São Paulo e o Crowne Plaza, ícones da hotelaria de luxo paulistana dos anos de 1960 e 1990.

Grisotto (2008) fala sobre o fechamento do Crowne Plaza e comenta o mesmo destino dado ao Maksoud Plaza e Caesar Park:

Não deu tempo de tomar o último drinque. No derradeiro dia de funcionamento do Crowne Plaza de São Paulo, 28 de maio, o bar fechou cedo para o público. Às 11 da noite já não entrava ninguém. Os gerentes da casa queriam exclusividade para que eles próprios pudessem brindar à legítima saideira. É justo. No dia seguinte, a maior parte estaria na rua - alguns foram realocados para outras unidades da rede no Brasil.

O último hóspede deixou o Crowne às 4 da tarde, e ao fim do dia poucos funcionários ainda zanzavam pelos corredores vazios. Os colegas Emerson Carvalho e Natalia Tamassia cumpriam o último expediente na recepção e coube aos dois a árdua tarefa de informar aos desavisados que o hotel estava fechando as portas depois de 20 anos em atividade. Muita gente ainda ligava para tentar fazer reserva. Nessa mesma noite, o Teatro Crowne Plaza, que marcou a cultura da cidade durante mais de uma década sob a direção de Sergio Mamberti, encerrou a programação com show do violleiro Levi Ramiro.

Localizado na Rua Frei Caneca, o Crowne Plaza, classificado como 'Muito Confortável' no Guia Brasil 2008, é outro hotel tradicional a fechar. Ali perto, na Rua Augusta, o prédio do Caesar Park, desativado desde 2003, deve virar faculdade. O Hilton, na Avenida Ipiranga, foi alugado para o Tribunal de Justiça de São Paulo. E o Maksoud Plaza, que perdeu o prestígio no início da década, foi a leilão no fim de maio por causa de dívidas trabalhistas. Não houve compradores.

Esses foram os fechamentos anunciados. Houve muitos outros. De hotéis menores, familiares, sem condições de concorrer com os empreendimentos vinculados a redes e com melhores recursos operacionais e de gestão. Houve muitas reformas, transferência de propriedade. O modelo *flat*, que havia sido uma verdadeira coqueluche entre as décadas de 1980 e 2000, caiu em verdadeira desgraça. Foi inclusive desativada a marca que lhe deu notoriedade no país todo, a Parthenon, de propriedade da Accor Hospitality.

Já em 2001 eram dados os sinais de que o mercado estava saturado. Até 2006, ainda se dizia que seria muito difícil recuperar a perda acumulada dos anos anteriores. Matérias de jornal alardeavam que São Paulo enfrentava a maior crise hoteleira da sua história⁵⁴ e diziam (se não claramente, nas entrelinhas), que havia sido uma irresponsabilidade dos profissionais

⁵⁴ Para maiores detalhes do movimento de expansão da hotelaria paulistana no final do século XX e início do XXI, veja SPOLON, Ana Paula Garcia. "Chão de estrelas: hotelaria e produção imobiliária em São Paulo, 1995-2005". 149 f. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2006.

da área de desenvolvimento hoteleiro deixar aquilo acontecer (RÖCKER NETO, 1997; SALOMÃO, 2002; FERNANDES e ROLLI, 2003; MORAES, 2006).

Em verdade, não se tratava de uma decisão dos profissionais da área de desenvolvimento. A superoferta em São Paulo (que caracteriza parte de um fenômeno cíclico de todo mercado em torno do ajuste de oferta e procura de qualquer produto) não foi resultado da decisão de um, mas de muitos agentes produtores do espaço urbano.

De todo, não chegou a se tornar um problema crônico. Ao contrário, segundo Cesari (2011) em menos de uma década a hotelaria paulistana já está recuperada, registrando índices superiores aos que sustentava na década de 1990 (informação verbal)⁵⁵. As grandes redes internacionais voltaram a pensar em investimentos na cidade e estendem seus planos para outras cidades brasileiras.

Castro Júnior (2011)⁵⁶ conta que as estratégias da Accor Hospitality no Brasil estão mais agressivas do que nunca. Líder no mercado nacional, a rede pretende expandir-se por meio da criação de condohotéis baseados no processo de incorporação imobiliária. Não têm interesse de investir diretamente em ativos, mas desenvolvem os hotéis em parceria com incorporadores e assumem a administração do empreendimento por períodos variáveis de dez a vinte anos, a depender da configuração do produto (informação verbal).

Um dos pontos mais frisados pelo diretor foi que o negócio hoteleiro tem se flexibilizado cada vez mais, dando aos investidores alternativas excelentes de participar dos resultados do setor. Em sua opinião, o negócio hoteleiro no Brasil (e no mundo) vem registrando alterações significativas, especialmente em termos de propriedade.

De fato, o produto hoteleiro é muito adaptável. Quando da origem da atividade hoteleira, os empreendimentos eram desenvolvidos por um particular, como no processo da construção da moradia, cuja obra era encomendada pelo futuro morador ao construtor.

Até hoje, a maioria das propriedades hoteleiras no mundo todo é assim. Devesa (2007) descreve que a propriedade hoteleira familiar de caráter absoluto é maioria na Espanha,

⁵⁵ Guilherme Henrique Cesari é executivo da área de desenvolvimento da Marriott, para o Brasil. Durante quase uma década, esteve envolvido com as atividades de desenvolvimento hoteleiro, tendo passado pelas consultorias BSH Internacional e HVS International. Foi entrevistado em 15/02/2011.

⁵⁶ Abel Castro Júnior é diretor de desenvolvimento de novos negócios da Accor Hospitality no Brasil. Antes, passou pela HVS International, onde lidava com análise de viabilidade para implantação e reformulação de empreendimentos hoteleiros e administração de ativos hoteleiros (*hotel asset management*). Foi entrevistado em 17/02/2011.

Portugal, Alemanha e França, países por ela pesquisados. No Brasil, estima-se que 79% dos meios de hospedagem são propriedade familiar.

Mas mesmo as ditas propriedades familiares formatam seus negócios hoteleiros de maneiras alternativas, podendo entregar a operação e gestão a empresas administradoras hoteleiras, por contratos de arrendamento, administração ou franquia e administração, o que descreve para o proprietário menores riscos na operação do negócio, uma vez que, em tese, a experiência das administradoras hoteleiras garante mais eficiência.

Para o lado das redes hoteleiras, isso passa também a ser um excelente negócio, uma vez que são pagas para administrar meios de hospedagem, sem ter que mobilizar seu dinheiro em um ativo ou em um investimento fixo. Crescem quase que sem investir (ao menos não integralmente, embora possam realizar pequenos desembolsos) na construção do imóvel. É um acordo que atende a ambos os lados.

No mais das vezes, os negócios alteram-se com o tempo, se o formato que preservam não atende aos interesses dos investidores, proprietários e administradores. O ajuste do produto imobiliário hoteleiro tem sido constante, em todo o mundo.

Salgueiro (1994, p. 92) diz que o mercado imobiliário comercial (escritórios e edifícios corporativos) desenvolve-se como um “subproduto de habitação, obtendo-se aqueles espaços por mudança de uso”. A partir dessa primeira mudança é que acontece o desenvolvimento dos mercados imobiliários especializados. Com o mercado imobiliário hoteleiro também é assim.

A autora cita a existência, hoje, de dois mercados imobiliários gerais, com características distintas, um deles voltado para a mais-valia de médio prazo, realizada quando da revenda do produto imobiliário para rentistas e o segundo de mais-valia de longo prazo, advindas do aluguel das unidades.

Esses dois modelos têm sido explorados pela hotelaria, como alternativa à propriedade absoluta, em geral desenvolvida de ponta a ponta pelo proprietário.

Na propriedade absoluta, uma mesma pessoa compra o terreno (se não o tem), contrata a construtora (que desenvolve o edifício hotel) e a remunera pela construção, coloca no edifício o mobiliário, utensílios e equipamentos (chamados de FFeE, do inglês *furniture, fixture and equipment*) e opera e gerencia o negócio, retirando das receitas os gastos operacionais e não-operacionais e apropriando-se do lucro (ou assumindo o prejuízo) do negócio.

Entre a propriedade absoluta e a os modelos descritos por Salgueiro (1994) há um caminho de mudança, para a hotelaria, que acompanhou o próprio movimento de alteração geral na configuração e dinâmica da indústria imobiliária como um todo, já descrito.

O desenvolvimento hoteleiro, em algum momento (que é variável, mas no geral adveio do mercado imobiliário americano das décadas de 1960 e 1970), saiu da produção por encomenda que caracterizou a hotelaria em sua gênese (o proprietário absoluto, que contratava a obra e, depois de pronto o estabelecimento, o gerenciava sozinho) e entrou no circuito geral da produção imobiliária por incorporação, no mundo todo e também no Brasil.

O negócio hoteleiro passou a ser orientado pela incorporação imobiliária. Como no negócio imobiliário geral, para dar início ao processo o incorporador capta os recursos necessários para a promoção (capital inicial) do imóvel, na forma capital-dinheiro. Com parcelas deste capital-dinheiro adquire o terreno e contrata a construtora, que vai desenvolver o edifício-hotel. Pela obra, a construtora é remunerada em capital-dinheiro e entrega ao incorporador a mercadoria-imóvel (o edifício hoteleiro).

Nesta etapa o incorporador prepara o edifício hoteleiro para ser comercializado. Pode equipá-lo integral ou parcialmente, contando ou não com a colaboração de eventuais futuros proprietários ou administradores (as redes administradoras hoteleiras).

Uma vez preparado o produto, o incorporador opera a individuação das unidades e efetiva a sua venda. Em verdade, as unidades já podem ter entrado em circulação (postas à disposição para venda) desde o momento do registro do memorial de incorporação, uma vez que este constitui documento de obrigatoriedade de construção e entrega da mercadoria imóvel ao proprietário final. Com este mecanismo, adianta-se a comercialização do produto imóvel, acelerando-se assim o tempo de circulação do capital (transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro acrescido).

Essas unidades autônomas podem ser comercializadas de duas maneiras - as citadas por Salgueiro (1994), ou seja, (a) podem ser vendidas para rentistas, ou investidores que vão alugar essas unidades a terceiros, ou (b) podem ser alugadas diretamente a terceiros. Esses terceiros são investidores (pessoas físicas ou jurídicas) interessados no negócio hoteleiro.

Em um ou outro caso, o incorporador recebe de volta, pela venda do imóvel hotel ou locação da unidade habitacional hoteleira, o capital-dinheiro inicialmente investido, agora acrescido. Se o tomou de um prestatário, remunera-o nas condições do empréstimo realizado.

No caso da venda do edifício-hotel para um rentista, este passa a ser o proprietário do imóvel, podendo disponibilizá-lo como bem quiser, seja para nova operação de venda ou para locação. O circuito de valorização do capital se estende, com tantas operações de reprodução quantas forem de interesse dos envolvidos.

No caso da locação das unidades hoteleiras para terceiros, o processo pode ser orientado de duas maneiras. Na primeira delas, a unidade autônoma mercantil pode ser viabilizada como residência e, a partir deste momento, pode ser usada, pelo proprietário, de três maneiras: (a) para residência, (b) para locação no mercado regular de aluguéis de imóveis residenciais (com contratos de médio a longo prazos) e (c) para locação das unidades no sistema hoteleiro, por intermédio da constituição de uma sociedade por conta de participação.

Este modelo ficou conhecido no Brasil como *flat*. Também chamado de hotel residência e de apart-hotel, o flat “tem suas operações controladas por um *pool* de locação, um sistema associativo que permite ao condomínio reunir e controlar o conjunto de apartamentos disponíveis para estada temporária. O condomínio contrata então uma empresa administradora hoteleira, que se responsabiliza pela ocupação, pelo recebimento dos valores de diária e pela gestão dos resultados da operação hoteleira (SPOLON, 2006).

Spolon e Duarte (2001, p. 02-03) falam do *flat* desde o ponto de vista imobiliário,

O apart-hotel como negócio no Brasil consiste, basicamente, na construção de um edifício residencial com todas as características construtivas e arquitetônicas similares às de um típico empreendimento residenciais, com unidades habitacionais organizadas sob a forma de um condomínio, administrado por empresa hoteleira que oferece, aos proprietários dos apartamentos, a opção de aderir a uma espécie de sistema associativo de locação, geralmente denominado *pool* hoteleiro.

Ao aderir ao *pool*, o proprietário entrega o apartamento à administradora, mobiliado e decorado, de acordo com as especificações fornecidas por esta última, para que sejam livremente locados a terceiros (hóspedes) como se fossem quartos de hotéis.

Ao final de cada mês, o resultado da exploração do *pool* hoteleiro, depois de deduzidos os valores necessários ao pagamento das despesas diretas (incluindo a quota de rateio das despesas condominiais dos apartamentos integrantes do *pool* e a remuneração da administradora), é distribuído aos condôminos integrantes do sistema. Tal distribuição é realizada independentemente do número de vezes que cada apartamento, em relação aos demais, tenha sido alugado durante o período e, na maioria dos casos, proporcionalmente à fração ideal de terreno dedicada a cada unidade.

O fato de o condômino integrante do *pool* hoteleiro participar do resultado global do sistema, tendo direito à sua quota-parte na distribuição dos

resultados mesmo que o seu apartamento, em um determinado mês, não tenha sido ocupado sequer uma única vez, constitui um dos grandes atrativos do *pool* hoteleiro.

O modelo do *flat* foi amplamente usado no Brasil a partir da década de 1970, chegando ao apogeu em fins da década de 1990. Em São Paulo, por exemplo, chegaram a representar 60,28% das unidades hoteleiras vinculadas a redes em operação no ano de 2005.

O sucesso do *flat* no Brasil (e também em outros lugares do mundo) deveu-se ao fato de, sob parâmetros imobiliários, permitir a transformação da unidade autônoma em uma unidade hoteleira com rentabilidade de locação. Foi o movimento de transformação de um imóvel residencial em um imóvel comercial de alta rentabilidade em curto prazo.

Além disso, a iniciativa permitia a pulverização da propriedade, agora distribuída, como patrimônio imobiliário, entre um grupo de investidores. Ainda hoje, propriedades absolutas tradicionais na hotelaria aderem a este modelo, mesmo que com pequenas variações, como por exemplo o que se vem convencendo chamar, no exterior, de hotel condomínio.

O Plaza de Nova York (PI), aberto em 1907 e um ícone na paisagem de Manhattan, foi fechado em 2005 para reforma e reaberto em 2007, com nova relação de propriedade das UHs. Godoy (2007) descreve que a reforma teve como resultado não só uma reestruturação física, mas também imobiliária, uma vez que o Plaza reabriu no modelo de condomínio.

Segundo o autor, “dos 800 quartos de anteriormente, sobraram 282. Além deles, haverá 182 apartamentos, mais restaurantes e lojas” (GODOY, 2007). A matéria diz que o hotel foi comprado pela Elad Properties, empresa do israelense Yitzhak Tshuva, por US\$ 675 milhões, em 2004. Teriam sido gastos outros US\$ 350 milhões na reforma.

Como resultado, foram configurados apartamentos de um a quatro dormitórios e uma cobertura *triplex*, unidades residenciais a serem comercializadas entre US\$ 2,5 milhões e US\$ 40 milhões. Móveis e acessórios foram desenhados especialmente pela *Versace Home Couture*.

Apartamentos residenciais e UHs hoteleiras ocuparão o mesmo edifício, mas em pavimentos diferentes. Cinco pavimentos agora são dedicados à operação hoteleira, em UHs que têm de 500 a 1.500 metros quadrados. As UHs hoteleiras podem ser compradas a partir de US\$ 1,6 milhão.

O critério para uso e disponibilidade da UH é claro: “Comprando um quarto do hotel, o dono pode utilizá-lo até 120 dias por ano. No restante do tempo, ele é alugado para outros

hóspedes, gerando renda para o proprietário. O Plaza cobra uma taxa para administrar a suíte” (GODOY, 2007). Neste esquema, foram colocadas à venda 152 das 282 UHs existentes.

Godoy (2007) explica os motivos da decisão de reestruturação do hotel e comenta outras decisões da mesma natureza:

O mix hotel-condomínio foi a solução do Plaza para se posicionar na guerra imobiliária de Nova York. Por mais lucrativo que seja um quarto de hotel (e os da cidade estão sempre cheios), eles não conseguem competir com os apartamentos de prédios residenciais, cujos aluguéis estão nas alturas. Uma kitchenette localizada em bairro central de Manhattan (mas não o da moda) custa entre US\$ 1.500 e US\$ 2.000 por mês. Transformando o Plaza em condomínio, os administradores esperam maximizar o lucro sem descaracterizar o patrimônio da cidade.

A saída não é nova. Já seguiram esse caminho vários outros, como o St. Regis, também ícone, e o Trump International Hotel. “Meu pai sempre teve certeza de que aquela área tinha um grande potencial”, conta Donald Trump Jr.

Ilustração 80 – The Plaza (PI), em Nova York (Estados Unidos)

Fonte: Condominium Centrum (2011)

O salto seguinte no processo de mudança na propriedade hoteleira deu-se no decorrer da década de 2000. Cesari (2010) aponta que o modelo *flat* começou a cair em desuso não somente por conta de crises de ordem econômica ou mercadológica, mas porque a

proximidade do setor financeiro com o imobiliário (tendência mundial que atingiu todos os tipos de produção imobiliária, inclusive a hoteleira) expôs algumas deficiências do modelo *flat*.

De fato, com a disponibilidade de recursos financeiros para o setor imobiliário, verificada a partir dos anos de 1980 (GORINI e MENDES, 2005), aos poucos passou a ficar evidente para os investidores que nem sempre era interessante imobilizar recursos em ativos permanentes, mas garantir ao capital disponível a maior mobilidade possível.

Cesari (2010) guarda a opinião de que alternativas para conversão da propriedade hoteleira de ativos imóveis para o mercado de títulos mobiliários seriam os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) ou os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), já usados na indústria imobiliária em geral e viabilizados a partir da criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pela lei 9.514, de 1997⁵⁷.

Botelho (2007, p. 166) que estas são novas formas de captação de recursos para o setor imobiliário.

Foram criados no final dos anos de 1990 instrumentos de “securitização imobiliária, ou seja, (instrumentos) que possibilitam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários”. Esses títulos, os FII e CRI, seriam inovações que permitiriam a associação do mercado imobiliário ao financeiro.

O autor explica que

ambos são formas de securitização de ativos imobiliários, cujo sentido é a conversão de ativos de pouca liquidez em títulos mobiliários de grande liquidez, passivos de serem absorvidos pelo mercado financeiro. Esses ativos

⁵⁷ Há diversas pesquisas recentemente desenvolvidas sobre a financeirização do mercado imobiliário e a importância do capital financeiro para as economias urbanas contemporâneas. Para maior familiaridade com o assunto, recomendo as seguintes obras: (a) BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007, (b) FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007, (c) FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. “A promoção imobiliária e a produção da cidade de São Paulo – 1970/2002”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2004. 432 f., (d) MIELE, Sávio A. de Freitas. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008, (e) RAMOS, Aluísio Wellichan. “A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (município de São Paulo) – um exame crítico da operação urbana Água Branca e do projeto Bairro Novo”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP), 2006. 286 f., (f) TONE, Beatriz B. “Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP): 2010. 246 f., (g) WILDERODE, Daniel J. van. “Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2000 e (h) VOLOTCHO, Danilo. *A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo: FFLCH/Labur, 2008.

possuem como lastro os imóveis que foram securitizados, tendo suas receitas baseadas nos fluxos de caixa provenientes, seja de juros sobre empréstimos, seja de outros recebíveis (BOTELHO, 2007, p. 166).

Estes instrumentos mudam uma vez mais o caráter da propriedade hoteleira. Cesari (2010) explica que o antigo modelo *flat* tinha como vantagens representar, para o investidor, um investimento seguro em ativo imobiliário, com renda mensal, sem o compromisso de contratos longos, como na locação regular. Além disso, o risco de vacância do imóvel era compartilhado e a administração entregue a uma empresa especializada.

Em contrapartida, também havia riscos e obstáculos inerentes ao negócio, como, por exemplo, o fato de haver necessidade de um valor considerável de investimento (no Brasil, investimentos em unidades de *flat* nos anos 2000 giravam em torno de R\$ 70 mil a R\$ 150 mil reais, a depender da configuração e localização do empreendimento) para compra do imóvel, além de dispêndios significativos para mantê-lo.

Os títulos mobiliários vencem este obstáculo, uma vez que se pode comprar poucas cotas e, ainda assim, participar do negócio hoteleiro. Além disso, os modelos de investimento em hotelaria por meio de títulos mobiliários permitem ao investidor diversificar investimentos (a carteira de títulos pode ser composta por empreendimentos de diferentes setores e é possível comprar cotas de diferentes fundos) e dispor de mais facilidade de comercialização da propriedade (uma vez que, em princípio, é mais fácil comprar e vender cotas do que imóveis).

Trata-se, segundo Botelho (2007, p. 171), da

desabsolutização da propriedade imobiliária, na medida em que a propriedade imobiliária absoluta, ou seja, aquela baseada na propriedade privada do imóvel através do registro de título de propriedade legal é substituída por uma propriedade parcelar de um bem imobiliário, que dá direito à extração de uma renda e de juros sobre a propriedade, mas não sobre o ativo em si.

Este modelo de propriedade desabsolutizada vem ao encontro do aparecimento de novos agentes financeiros, que passam a atuar ao lado dos bancos privados no mercado financeiro (BOTELHO, 2007), entre os quais estariam os fundos de pensão, os fundos de investimentos, as seguradoras e os fundos ligados às grandes corporações.

No mundo inteiro, os instrumentos de investimento imobiliário por meio de títulos mobiliários espalharam-se, estando hoje em funcionamento em inúmeros países. Na hotelaria, entretanto, não existe ainda um mercado de FII considerado maduro e expandido. Isso acontece por uma série de problemas estruturais, variáveis em cada contexto local. No Brasil,

embora muitos (SANCHEZ, 2002; BOTELHO, 2007; FIX, 2007; SANDRINI, 2010) os apontem como uma excelente alternativa de investimento em imóveis, “sem comprar tijolos” (BERGAMASCO, 2006), os FII ainda não se desenvolveram tanto.

Os principais motivos apontados são, entre outras coisas, as dificuldades de obtenção de financiamento, os juros altos e dos preços dos terrenos, exorbitantes em algumas cidades.

Pesquisa realizada junto à SNL Real Estate⁵⁸, uma das maiores consultorias financeiras globais, especializada em informações sobre investimentos imobiliários, mostra que existem atualmente, no mundo todo, 11 países que operam fundos de investimento em hotelaria com ações abertas e ativas em bolsas de valores regularmente instaladas.

No Brasil existem apenas dois fundos em funcionamento – o Hotel Maxinvest (validado na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA – sob o código HTMX11B) e o Brazil Hospitality Group – BHG (validado na BOVESPA sob o código BHGR3).

Nos Estados Unidos, por exemplo, um país onde a indústria imobiliária já está constituída e madura, existem 25 FII com títulos de propriedades hoteleiras. Embora no mercado americano a cotização de empresas hoteleiras de base imobiliária seja muito mais comum do que no Brasil, ainda é um mercado com potencial de crescimento.

As operações de FII nos mercados brasileiros ainda são poucas. Recentemente, registrou-se a venda do JW Marriott do Rio de Janeiro para o fundo de investimento Host Hotels, baseado nos Estados Unidos (JULIBONI, 2010).

O curioso é que o Host Hotels é da própria Marriott. Com isso, a Marriott, transfere a propriedade do hotel carioca para terceiros, na forma de títulos imobiliários, mas detém a gestão do empreendimento de duas formas – gerencia a operação do hotel e seus resultados por meio de um contrato de administração e gerencia o ativo por meio do FII.

Estes novos modelos de desabsolutização da propriedade imobiliária traduzem o desafio do capital de encontrar novas maneiras de valorização. As novas formas de produzir e reproduzir o imóvel respondem a este desafio de valorização, orientando o movimento que chamamos de reestruturação produtiva, neste caso aplicado à indústria imobiliária.

Além disso, mostram que a dimensão utilitária do espaço tem limites superáveis.

⁵⁸ A SNL Real Estate é uma empresa especializada em informação de Mercado sobre investimentos imobiliários. Atualmente, analisa dados de 750 empresas em 38 países, no mundo todo. Para maiores informações, veja o site institucional em <http://www.snl.com/Sectors/RealEstate/Default.aspx>.

O que se apreende é que, dentro dessa dinâmica que une o mercado imobiliário e o financeiro, de fato a “solução para os capitalistas é o não comprometimento de parte de seu capital no ambiente construído, surgindo assim a tendência para a utilização de construções de um outro dono, formando-se um capital fixo ‘independente’ do capital produtivo” (BOTELHO, 2007, p. 31).

Não se tem ainda a dimensão do potencial da associação dos mercados imobiliário e financeiro para a área de hotelaria no Brasil, dados os problemas estruturais que dificultam as operações e ainda afastam eventuais investidores, bem como a falta de informações mais precisas, o que é uma característica da indústria do turismo local (STILPEN, s/d).

No mundo, entretanto, há inúmeros exemplos de operações de compra e venda de hotéis que nos falam da importância da associação entre setores e da relevância da questão da propriedade no contexto urbano.

McNeill e McNamara (2009, p. 371) contam que

foi por volta dos anos de 1970 que os hotéis começaram a ser percebidos como um agente poderoso dentro do que os economistas marxistas chamavam de circuito secundário do capital.

Nesse circuito, o investimento no ambiente construído é feito não somente pelas razões óbvias relacionadas ao valor de uso – mais espaços de escritórios disponíveis para as grandes empresas – mas também por razões financeiras, ou seja, como parte da busca por taxas de retorno mais altas advindas do investimento do capital disponível.

Com o tempo, o edifício hoteleiro se reafirma importante, aderindo ao circuito de investimentos imobiliários por intermédio de títulos mobiliários.

Há motivos bastantes para crer que esta associação é promissora, em termos de resultados. O edifício hoteleiro é versátil, mais até que os edifícios de escritórios para locação. Um dos motivos para isso é que o edifício regular de escritórios para locação é compartimentalizado, ou seja, alugado em pedaços, por períodos médios a longos (um ano, pelo menos) e para diferentes empresas, que são usuárias do espaço, compartilhando-o.

O edifício hoteleiro para locação é compartimentalizado em termos de propriedade, mas constitui um empreendimento único em termos de uso, atendendo à função hoteleira inteira ou parcialmente (apartamentos dedicados à hotelaria e a moradia, mas estes submetidos às regras da operação hoteleira, muitas vezes fazendo uso dos serviços hoteleiros oferecidos pela administradora, mediante pagamento de uma taxa de condomínio).

O imóvel-hotel, neste modelo, é de propriedade desabsolutizada, uso absolutizado e renda compartilhada (todos participam, de alguma forma – a administradora, o proprietário, o hóspede). Barros (2001) chama atenção para os riscos do negócio, em especial considerando sua adequação ao perfil dos investidores:

À primeira vista, o apelo parece irresistível, pois, além da segurança de um bem real, o investidor não precisa preocupar-se em cuidar de procurar inquilino, receber o aluguel ou acompanhar a manutenção do imóvel – chateações de sobra para quem vive a situação.

Na realidade, embora prometam ganho fixo temporário próximo ao rendimento de um fundo DI – algo na casa de 1% ao mês bruto –, os fundos imobiliários vão depender do sucesso dos empreendimentos ao qual estão vinculados.

Quem está interessado deve saber também que vai pagar 20% de imposto de renda na fonte, cobrado na hora de receber o rendimento ou na venda das cotas. É, portanto, mais vantajoso que o imóvel tradicional, cuja alíquota é de 27,5% e o investidor precisa recolher o carnê-leão.

Fique de olho também na taxa de administração, que pode trazer surpresas na hora do cálculo final da rentabilidade. Atualmente, o ponto fraco do fundo imobiliário é sua liquidez, isto é, se você precisar vendê-lo com rapidez, poderá encontrar dificuldades.

Os parâmetros seguidos pelas indústrias imobiliária e financeira não são, entretanto, estáticos. O mesmo se aplica aos formatos de negócio da indústria hoteleira. Estamos lidando, em definitivo, com três áreas extremamente competentes e versáteis – o mercado imobiliário, o mercado financeiro e o mercado hoteleiro. Juntos, reinventam modelos e subvertem padrões, em busca do mesmo: a valorização de seu capital.

Na Espanha, uma experiência inovadora é o compartilhamento do edifício pela empresa hoteleira com empresas de outro setor e até mesmo com outras empresas hoteleiras. Para o proprietário do prédio, é uma possibilidade de redução das taxas de vacância.

Para a empresa hoteleira, a alternativa de uso de um espaço menor e o aumento da taxa de ocupação (mais fácil ocupar menos quartos).

Para o usuário, o direito de escolha entre concorrentes que, pela proximidade, desafiam-se muito mais diretamente – tanto na qualidade de serviços quanto nas instalações e facilidades e, acima de tudo, na relação custo-benefício.

Ilustração 81 - Edifício compartilhado por vários hotéis, em Madrid (Espanha)

Ilustração 82 –Edifício compartilhado por vários negócios, em Madrid (Espanha)

Fonte: Ana Paula Spolon (2011)

O mesmo modelo compartilhado existe na China e na Itália. Veja os relatos:

RELATO 1

Depois de muito procurar, escolhemos o Hotel Teti (Via Principe Amedeo, 76), que é bem simples e fica localizado no segundo andar de um prédio com mais dois outros hotéis. Pode parecer estranho, mais isso é muito comum em Roma, que conta com vários hotéis dividindo espaço com outros hotéis, ou até mesmo apartamentos residenciais, no mesmo edifício⁵⁹.

RELATO 2

Lá fomos nós seguindo as direções que encontramos no Hostel World. Só achamos estranho que vários hotéis pareciam estar no mesmo endereço. (?) Chegando ao nosso escolhido, o Li's Hostel, entendemos tudo. No mesmo prédio ainda estavam outros hostéis, cada um ocupando um andar diferente. Imagine como são os elevadores num lugar desses! Por sorte o nosso era no terceiro andar, então usávamos as escadas⁶⁰.

59 Wazari, viajando mundo afora. Disponível em <http://wazari.wordpress.com/2010/11/30/chegando-em-roma/>, acesso em 26/01/2011.

60 Hong Kong, a China britânica - <http://www.noplacelikehere.com/pt/2010/07/hong-kong/>, acesso em 23/01/2011.

Um último movimento de integração das indústrias imobiliária e hoteleira é o de refuncionalização contemporânea, tanto de edifícios hoteleiros para serem usados em outras finalidades como o contrário – edifícios com funções diversas que são adaptados para funcionarem como hotel.

Esta conversão de uso não é uma tarefa fácil, mas não se pode dizer que seja impossível. Gastal (2006) diz que a proposta de integração entre forma e função, na arquitetura, se vê questionada nos casos em que se procede à mudança das funções desempenhadas. De toda forma, a refuncionalização tem sido uma realidade no contexto contemporâneo, em várias áreas, entre as quais a hotelaria.

Um exemplo paradigmático da refuncionalização para uso hoteleiro é o caso do Liberty Hotel (PI), em Boston (Estados Unidos), que funciona hoje em um edifício construído em 1851 e projetado pelo arquiteto Gridley James Fox Bryant para funcionar como prisão.

A prisão funcionou até 1990, quando um grupo de arquitetos, historiadores da arte e engenheiros da prefeitura de Boston recebeu a tarefa de estudar sua conversão em hotel, inaugurado em 2007 e hoje reconhecido como um dos mais luxuosos da cidade.

Ilustração 83 – The Liberty Hotel (PD), Boston (Estados Unidos)

Fonte: The Liberty

O movimento inverso também tem sido visto, com antigos edifícios hoteleiros sendo convertidos para uso em novas atividades. O edifício da reitoria da Universidade Federal Fluminense (UFF), em Niterói, foi antigamente um hotel e cassino. Em São Paulo, o antigo Hotel São Paulo, no centro, foi convertido em moradia popular.

Ilustração 84 – Reitoria da UFF (PD - antigo hotel e cassino), em Niterói (Brasil)

Ilustração 85 – Antigo hotel São Paulo (PD), agora residencial, em São Paulo (Brasil)

Fontes: Clube de Leitura Icarai (2011) e Ana Paula Spolon (2008)

Os movimentos de integração entre as indústrias hoteleira, imobiliária e financeira, como vimos, são latentes. Aparentemente, não há modelos, parâmetros e paradigmas que não possam ser quebrados e os agentes envolvidos neste tipo de produção e reprodução imobiliária têm se mostrado competentes na busca de novas soluções.

Carlos (2010, p. 52-53), falando de áreas metropolitanas, desenha a seguinte hipótese:

[...] a reprodução do espaço urbano na metrópole revela o momento em que o capital financeiro se realiza também, por meio da produção de “um novo espaço” sob a forma de “produto imobiliário” voltado ao mercado de locação (fundamentalmente no que se refere aos edifícios corporativos de escritórios, rede hoteleira e flats), numa estratégia que associa várias frações do capital a partir do atendimento do setor de serviços modernos.

Neste sentido, estabelece-se um movimento de passagem da predominância/presença do capital industrial produtor de mercadorias destinadas ao consumo individual (ou produtivo) à preponderância do capital financeiro que produz o espaço como mercadoria, como condição de sua realização.

Todavia, convém esclarecer que o espaço-mercadoria, tornado “produto imobiliário”, transforma-se numa mercadoria substancialmente diferente daquela produzida até então, pois trata-se, agora, de uma mercadoria voltada essencialmente ao “consumo produtivo”, isto é, entendido como lugar da reprodução do capital financeiro em articulação estreita com o capital industrial (basicamente o setor de construção civil), que pela mediação do setor imobiliário transforma o investimento produtivo no espaço, sobrepondo-se ao investimento improdutivo, regulando a repartição das atividades e usos.

O momento atual sinaliza, portanto, uma transformação no modo como o capital financeiro se realiza na metrópole atual; a passagem da aplicação do dinheiro acumulado do setor produtivo industrial ao setor imobiliário. Assim, a mercadoria-espaço mudou de sentido com a mudança de orientação das aplicações financeiras, que produzem o espaço como “produto imobiliário”.

A análise dos resultados das pesquisas empreendidas confirma a hipótese desenhada por Carlos (2010), aplicada ao segmento imobiliário de produtos destinados à hospedagem. Entretanto, mostra que esta associação do capital financeiro com a indústria imobiliária acontece, no setor hoteleiro, predominantemente nos segmentos mais luxuosos, no que se convencionou chamar de hotelaria de alto padrão.

Ainda assim, continuam existindo em escala bastante significativa os empreendimentos imobiliários de propriedade absolutizada, ou seja, de propriedade de particulares ou famílias, sem adesão ao mercado de capitais.

O mais relevante, entretanto, é notar a capacidade do setor hoteleiro de absorver os modelos criados pela indústria imobiliária, bem como os desenhados a partir da integração desta com o mercado de capitais. Impressiona também a postura colaborativa da hotelaria, em associação com o ramo imobiliário, no sentido de colaborar com a renovação desses modelos.

Neste sentido, parece-me que, por caminhos alternativos, tanto a área imobiliária quanto a hotelaria conseguem maximizar resultados, garantindo a reprodução ampliada do capital, seja em negócios viabilizados no formato tradicional imobiliário, seja na forma de propriedades desabsolutizadas, o que confirma o relevante papel de ambas as atividades na reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos, em termos produtivos e espaciais.

Preciso concordar com Kumar (1997, p. 178), quando fala que de fato “a mobilidade do capital atingiu níveis sem precedentes, apagando fronteiras nacionais e permitindo ao capitalismo estabelecer tipos de acordos inteiramente novos [...]”. Com especificidades locais, os acordos são cada vez mais numerosos.

De toda forma, parece mesmo que “o que importa não são essas características de identidades locais, mas a maneira como elas se combinam com os requisitos de um capital cada vez mais versátil” (KUMAR, 1997, p. 198).

Nesta tese, vimos que as partes interessadas (todos os agentes que participam do desenvolvimento do produto imobiliário hoteleiro) ajustam-se às necessidades e interesses umas das outras, tornando o complexo imobiliário hoteleiro um grande negócio, dos quais todos podem tirar excelentes resultados.

Em verdade, o negócio imobiliário hoteleiro dos dias de hoje é um formato de negócio mais intrincado, porém mais dinâmico do que foi a fase do “grande hotel”. Trata-se de um negócio que mescla e envolve dois pontos que, ligados, estabelecem uma importante linha de tensão. De um lado está o processo de desenvolvimento do **produto hoteleiro** como imobilização e como ativo e, de outro, o investimento no **edifício hoteleiro** como imobilização em capital fixo e rentabilidade.

O que se estabelece, efetivamente, são novas formas de lidar com a propriedade. A indústria hoteleira reinventa o produto hoteleiro e o edifício dedicado à hospedagem. Orienta dois processos: reestruturação produtiva e espacial.

No contexto urbano, isso se realiza na forma de “[...] novas relações sociais de produção na construção da cidade” (PEREIRA, 2004, p. 81).

Conclusão – A valorização do capital nos espaços urbanos e uma dúvida recorrente: há limites para a expansão do capital(ismo)?

“Isto é o capitalismo. Um sistema que dá e tira. Na maioria das vezes, tira.”

(Michael Moore, *Capitalismo: uma história de amor*)

Não é fácil o caminho da análise sobre a relação entre a expansão do capitalismo e a reestruturação das cidades, embora ela pareça muito óbvia e viva querendo se expor. Os edifícios, como produtos imobiliários e artefatos arquitetônicos, são antes de tudo mercadorias. Mercadorias muito úteis ao processo de expansão e valorização do capital, nas sociedades contemporâneas. Diz Arantes (1998, p. 138) que o capital “é hoje o grande produtor dos nossos espaços urbanos, por ele inteiramente ‘requalificados’”.

Os “nossos espaços urbanos” começaram a ser constituídos, na feição que têm hoje, quando da “revolução urbana” referenciada por Lefebvre (2004, 2006), na década de 1960.

Mas bem antes, no século XIX, a implantação da moderna propriedade da terra através da instituição da Lei de Terras de 1850 – processo que Pereira (2006a) chama de absolutização da propriedade da terra –, dá forma à condição de a terra transformar-se em bem raro. Com o tempo, o espaço valorizou-se e a cidade tornou-se palco muito adequado às sociedades contemporâneas, para quem a mercantilização da experiência é força propulsora.

Hoje, a urbanização é uma realidade no mundo todo, embora em escalas e dimensões diferentes e não sem o enfrentamento de enormes contrastes e dificuldades sociais. Retrato de Burdett e Sudjic (2008) mostra que vivemos em um mundo efetivamente urbanizado, onde há a riqueza e a pobreza, a qualidade dos espaços e sua total degradação.

Ao mesmo tempo em que se vê a pujança no distrito de Pudong, em Xangai (China), vê-se a pobreza em Mumbai, na Índia. Pobreza estrutural, que não condiz exatamente com falta de oportunidades para geração de renda – que o mostre a realidade da favela de Dharavi, uma concentração de estimados um milhão de moradores que, juntos, movimentam cerca de R\$ 2 milhões por ano (NUNOMURA, 2008a, p. 39), mas não têm educação ou saneamento.

Do outro lado do mundo, em Nova York, o que se vê é uma cidade rica e próspera, que não despreza questões de planejamento, o que acaba por se reverter em qualidade de vida

em níveis consideráveis – a ponto de ser possível, por exemplo, que 5% das pessoas em Manhattan usem (satisfeitas) o transporte público (ESCOBAR e VIEGAS-LEE, 2008).

Esta situação se contrapõe ao lastimável estado das coisas em Lagos, onde o fato de as pessoas viverem com apenas algumas horas de eletricidade por dia não se explica por estatísticas como a de que a Nigéria seja o sétimo produtor de petróleo do mundo e goze de significativo potencial hidrelétrico. Ou talvez se explique pelo fato de o país estar “entre os dez países mais corruptos do mundo” (SANT’ANNA, 2008a, p. 48).

Ilustração 86 – Entrepósito madeireiro em Lagos (Nigéria)

Fonte: Urban Age (2008)

No Brasil, a primeira macrometrópole do hemisfério sul está em formação uma mancha urbana que reúne 65 municípios e 12% da população brasileira (ZANCHETTA, 2008). O epicentro é São Paulo, mas nesta mancha está Campinas, onde fica, por exemplo, o maior terminal aéreo de cargas do país, o Aeroporto de Viracopos.

Bogotá, na Colômbia, tem aos poucos vencido sérios problemas sociais recorrentes, a partir de ações que buscam promover a melhoria da qualidade de vida, como a implantação de 300 quilômetros de ciclovias na cidade ou a instalação de uma rede municipal de bibliotecas que registra sete milhões de usuários por ano (LORES, 2006).

Em todos esses lugares, tem-se verificado nos últimos anos um movimento que, a despeito de todas as diferenças, lhes é comum: o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Em Xangai, constrói-se um “edifício de 420 metros que empilha escritórios comerciais e um hotel de 555 quartos” (NUNOMURA, 2008b, p. 16). São Paulo, por seu lado, aparece

em quarto lugar em um *ranking* de desenvolvimento imobiliário comercial que classifica 63 cidades (DANTAS e MARCHI, 2008, p. 21).

Londres, em 2007, era um dos mercados imobiliários mais caros do mundo (só atrás de Mônaco e Nova York), hiperinflacionado pelo fato de a cidade ser o principal centro financeiro global e o destino preferido das chamadas indústrias criativas (DANTAS, 2008).

Ilustração 87 – Londres, com a cathedral de St. Paul em destaque

Fonte: Urban Age (2008)

Sant'Anna (2008, p. 30) descreve a situação em Moscou: “Em menos de duas décadas, o mercado imobiliário moscovita saiu da propriedade privada para a proibitiva [...], com enorme fôlego”. Em Mumbai, “morar em certas partes (da cidade) chega a ser mais caro que em Nova York ou Londres, seja para comprar um apartamento acima de R\$ 4,6 milhões ou pagar aluguel de R\$ 7,8 mil por um três-dormitórios” (NUNOMURA, 2008, p. 42).

Em Nova York, aliás, fala-se em “construção de lajes sobre estradas e ferrovias, que serão a base para novos espaços imobiliários” (ESCOBAR e VIEGAS-LEE, 2008, p. 52). Reflexos de uma cidade de nunca parou de crescer e desenvolver-se.

O espaço urbano de fato passou ao protagonismo da cena mundial. O significado dado às cidades e às suas mercadorias (ela mesma, a cidade, uma mercadoria) no circuito de

produção e reprodução capitalista é tão grande que faz com que destinos de todo o mundo passem a ser altamente valorizados – a despeito de suas fragilidades –, não somente em termos materiais, mas também em termos sociais e simbólicos.

Desde sempre, a produção imobiliária foi atividade econômica promissora. Já nos idos de 1880 se falava, em Manhattan (desde então o grande foco de materialização de riquezas nos Estados Unidos), da construção de grandes edifícios comerciais e da mudança do padrão construtivo da Quinta Avenida, a artéria mais importante de Nova York (HIRSH, 1997, p. 11).

Este momento também é descrito por Mumford⁶¹ (1998, p. 577-578 apud GASTAL, 2006, p. 173), que comenta a importância econômica do setor imobiliário ao falar sobre as construções destinadas a alojar escritórios, nascidas do desenvolvimento tecnológico e industrial do final do século XIX :

Esta época encontrou a sua forma num novo tipo de edifício de escritórios, nos Estados Unidos, nos anos de 1880: simbolicamente, uma espécie de arquivo vertical de seres humanos, com janelas uniformes, fachadas uniformes, acomodações uniformes, subindo um andar após o outro, na concorrência com outros arranha-céus pela conquista da luz, do ar, mas, acima de tudo, do prestígio financeiro.

Se há tempos a prática de construir e vender imóveis é interessante desde o ponto de vista econômico, de algumas décadas para cá passou a ser um negócio estratégico – por conta dos resultados da atividade e da sua proximidade cada vez maior com o sistema de produção e reprodução capitalista. Foi um processo contínuo e sempre evolucionista.

A organização humana partiu de um modelo social primitivo e mais tarde feudal para tornar-se industrial e, depois, realizar-se na sociedade urbana preconizada por Lefebvre (2004, 2006). Em termos espaciais, Angulo e Domínguez (1991, p. 124) enxergam a evolução do modelo de apropriação e uso do “solo rústico até o espaço construído” e organizado para o mercado, por meio do parcelamento, que se transforma em “uma função essencial do crescimento urbano, tornando o solo imprescindível para o crescimento da cidade e fazendo aumentar o valor da propriedade privada do solo”.

A mercantilização do solo pela atividade imobiliária expõe fenômenos característicos da urbanização capitalista – a fragmentação, a implosão/explosão das cidades para fora e sobre si mesmas, a formação de novas centralidades, a hierarquização, a (i)mobilidade, a

⁶¹ MUMFORD, Lewis. *A cidade na história*. São Paulo: Martins Fontes, 1998(1961).

exclusão, a segregação. Isso exacerba a condição da raridade do espaço, que Lefebvre (escrevendo em 1972) reconhecia, mas tomava em certa contradição.

Segundo ele, o espaço não era raro. Lefebvre (2008, p. 123-124) dizia:

Tomado em absoluto, pode-se falar em raridade? Não. Ele (o espaço) se abre de todos os lados. As técnicas permitem “construir” o que se quiser, tanto na superfície quanto no fundo dos mares, nos desertos e nas montanhas, até nos espaços interplanetários. [...] A penúria do espaço só se observa em “lugares” definidos: nos arredores dos *centros* que se mantêm nas centralidades historicamente realizadas ou se estabelecem fora delas.

Na verdade, Lefebvre (2008) estava falando sobre o caráter político da raridade do espaço, sobre a prática social que se baseia no instituto da propriedade privada da terra, que dá a todo proprietário o direito de dispor como bem quiser do solo que lhe pertence, colocando-o ou não à disposição da urbanização capitalista.

A constituição da sociedade urbana traz à tona problemas novos, que pedem novas soluções. Entre os desafios a serem enfrentados por esta nova realidade contemporânea está exatamente o de vencer o obstáculo da propriedade privada da terra, matéria prima necessária à ampliação da base material de circulação do capital.

Ramos (2006, p. 143) diz que

a terra, em princípio entendida como montante de capital improdutivo imobilizado, adquire importância ao ser alçada à condição de bem indispensável ao processo de produção de espaços urbanos (pela construção), passando a ser vista como uma mercadoria, ou como uma forma de capital capaz de gerar lucros e rendas extraordinários aos agentes envolvidos nos processos de incorporação, construção e financiamento da edificação (ou da produção de espaços urbanos).

A terra aparece como elemento indispensável para a reprodução do capital, entrando na composição final do valor dos imóveis, gerando rendas e sobrelucros ao agente incorporador.

A importância da terra urbana expõe as possibilidades de expansão do capital nos espaços urbanos e abre espaço para o nascimento e amadurecimento de uma atividade econômica que viria provocar profundas alterações nas cidades: a indústria imobiliária. Mais do que ocupar o espaço, era primordial construir, criar bens imóveis, expandir, embelezar.

Diz Martín (1999, p. 56) que “os elementos da cidade (solo, edifícios, moradias, etc.) convertem-se em mercadorias que são trocadas no mercado como qualquer outra”.

Com o passar do tempo, a produção imobiliária desenvolve-se, aprimora-se e desenha maneiras cada vez mais eficientes de aliar-se ao capital, este se apresentando também como mercadoria para o financiamento da construção, da aquisição do imóvel e dos inúmeros processos de reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos.

A economia urbana, que antes tinha como preocupação tradicional a formação dos preços do solo, passa a ter uma preocupação nova: o desenvolvimento imobiliário (SALGUEIRO, 1991). Neste processo atuam vários agentes, em meio a articulações e conflitos, tendo como interesse maior a valorização do capital.

Os papéis desses agentes, muitas vezes, confundem-se. Fix (2007, p. 15) comenta: “No setor imobiliário, encontramos um sistema especializado de agentes econômicos que se dedicam a uma ou várias funções – incorporação, desenvolvimento imobiliário, financiamento, gestão da obra, construção, consultoria, arquitetura, comercialização e administração predial”. O papel dos agentes pode ser confuso, mas sua eficiência é inquestionável. Se assim não fosse, o desenvolvimento imobiliário não seria tão notável.

Mas... Como o capital domina o espaço?

O grande *boom* imobiliário mundial foi registrado a partir da década de 1980 (CHESNAIS, 2005). Este crescimento foi em parte uma resposta à expansão das atividades terciárias e à conseqüente necessidade de alojá-las em espaços qualificados (dotados de requisitos diferentes dos apresentados pelos imóveis tradicionais).

Por outro lado, foi somente uma oportunidade de criação de novas estratégias para a produção coordenada de espaços urbanos, estratégias que trariam bons resultados e investidores (SALGUEIRO, 1991). Era a produção da cidade como mercadoria e também como grande parceira do capital em suas tentativas constantes de expansão e valorização.

Na contemporaneidade, a expansão do capital se dá pela conquista do espaço (LEFEBVRE, 1974, 1999, 2001, 2004, 2006, 2008). Mas não basta produzir o espaço, é preciso que as relações sociais de produção aconteçam em uma base ampliada.

Soja (1993, p. 115) explica que as relações sociais de produção são “processos pelos quais o sistema capitalista como um todo consegue ampliar sua existência, através da manutenção de suas estruturas definitórias”. Significa que quanto mais amplas forem as bases nas quais se reproduzem as relações sociais, mais ampla será a extensão da produção do espaço decorrente dessa reprodução.

Se o capital domina o espaço por meio da reprodução das relações sociais de produção e “a crise final do capitalismo só poderá surgir quando as relações de produção não mais puderem ser reproduzidas, e não simplesmente quando a produção em si for paralisada” (SOJA, 1993, p. 115), há que se cuidar, portanto, da reprodução das relações de produção.

Daí a importância da orientação de novos processos produtivos (reestruturação produtiva) e da resignificação do espaço, base física de reprodução do capital contemporâneo (reestruturação espacial). Esses dois processos conjugam o que para Pereira (2006a) constitui um movimento de reestruturação imobiliária.

Vimos nesta tese que, com o tempo, as condições históricas subjacentes à sobrevivência do capitalismo se modificaram e que, para o capitalismo contemporâneo, “a produção do espaço desempenha um papel crucial” (SOJA, 1993, p. 111).

Tanto isso é verdade que nas últimas décadas multiplicaram-se as associações entre o mercado imobiliário e o capital portador de juros (também chamado de autonomizado, monetário, financeiro, fictício e rentista), a forma por excelência de um capital que se expande em termos mundiais (CHESNAIS, 2005).

Percebemos também que esta integração do espaço com os circuitos de valorização do capital por meio da atividade imobiliária evoluiu resultou produtos imobiliários diferenciados e a transformação da propriedade absoluta em outra, de caráter totalmente rentista (TONE, 2010).

Este caminho se deu por conta da participação do capital portador de juros no financiamento da compra do terreno, da construção e da aquisição do imóvel.

Outra característica é que boa parte desses imóveis passou a ser comprada também com objetivos rentistas: para obtenção de renda de aluguel, seja para moradia, seja para o funcionamento de escritórios e sedes corporativas, este o modelo mais interessante desde o ponto de vista da reprodução do capital, dada a necessidade de locação de espaços adequados para as operações do setor de serviços, nas grandes áreas urbanas.

Fix (2007) explica que as empresas optam por alugar espaços, a fim de deslocarem-se com mais facilidade. Além disso, por não mobilizarem capital na sede própria, têm recursos livres para investir no próprio negócio ou para optar por aplicações mais rentáveis.

Para a autora, “visto da perspectiva geral do sistema, isso significa que o capital total ganha maior mobilidade ao custo de fixar uma fração do capital, que passa a circular no meio ambiente construído” (FIX, 2007, p. 14). Par a indústria imobiliária, significa a inovação.

Trata-se de uma troca: o espaço serve à expansão e valorização do capital e o capital orienta a alteração do ambiente construído. Desde o ponto de vista da gestão desse processo, há que se fazer um acompanhamento mais rigoroso. Com isso, o imóvel,

produto desse sistema, passa a fazer parte da carteira de investidores [...], ao lado de ações, títulos da dívida, etc., que por isso passam a exigir dele, acima de tudo, rentabilidade. As características dos edifícios passam a ser definidas pela dinâmica da esfera financeira, nas relações que estabelece com a circulação do capital no ambiente construído. As singularidades dos edifícios são removidas em nome da padronização e da homogeneização, de modo que se transformem em um bem de alta liquidez, mais facilmente negociável no mercado [...] (FIX, 2007, p. 15).

O setor imobiliário, mais profissionalizado, continua a desenvolver-se. Adere sobremaneira ao capital portador de juros, mas nem sempre cede à “padronização e homogeneização”. Diferentemente, mostra ao mercado que se a comercialização de módulos é favorável à reprodução da mercadoria, sua diferenciação também o é.

De alguma forma, a indústria imobiliária segue em busca da singularidade, não somente no segmento de produção de moradias, mas também na concepção de produtos destinados a funções específicas⁶².

A atividade imobiliária é reconhecidamente uma das mais importantes da economia contemporânea e sua capacidade de geração de produtos imobiliários renovados é latente. Salgueiro (1994, p. 87) diz que “novos produtos imobiliários destacam-se na paisagem urbana, pois implicam diversas rupturas com a forma tradicional de fazer a cidade”.

A produção imobiliária vem se alterando, no mundo todo, em dimensão, uso e localização. Em termos de dimensão, Salgueiro (1991) comenta a mudança de escala dos empreendimentos, muitas vezes diferentes dos que, antigamente, seguiam a lógica de

⁶² Cada vez mais especializada, a área imobiliária associa-se a setores particulares, modelo que tem gerado resultados interessantes, como mostram os movimentos de construção de edifícios hoteleiros, por exemplo. Em meados da década de 1990 testemunhei inúmeras situações em que redes administradoras hoteleiras no Brasil ficam à mercê de arquitetos estrangeiros, dada a falta de familiaridade dos profissionais brasileiros com particularidades da hotelaria que influenciavam direta e profundamente o projeto de edifícios hoteleiros. Com o tempo, no mundo todo, passaram a existir arquitetos especializados em projetar hotéis, mudando a configuração interna dos espaços das edificações destinadas a este fim.

produção em lotes. Atualmente, os projetos diferenciam-se deste modelo, atingindo escalas maiores e inserindo-se em conjuntos, os complexos de múltiplo uso, por exemplo.

No que se refere ao uso, a cidade contemporânea encontrou novas alternativas de inserção dos edifícios em uma nova lógica de desenvolvimento imobiliário. Salgueiro (1991, p. 87) cita que esses novos produtos imobiliários “representam a negação do zoneamento rígido que caracterizava a cidade moderna, misturando atividades no mesmo espaço, reunindo a habitação e o trabalho, o lazer e as compras, residentes e forasteiros”.

Também em termos de localização mudou a lógica da implantação imobiliária. O imóvel, agora, além de buscar uma posição privilegiada em termos de localização, que lhe garanta boa visibilidade e acesso, precisa também estar perto de uma vizinhança que lhe seja favorável e em um ambiente que seja agradável.

É nesse momento que começam a acontecer processos diferenciados de valorização do capital, baseados na importância de elementos que, para a sociedade, funcionam como propulsores do consumo. Para Salgueiro (2003, p. 103),

[...] o consumo impôs-se ao comércio desde o momento em que os bens adquirem um valor secundário e simbólico que se sobrepõe ao seu valor de uso [...]. A mudança das relações das pessoas com os objetos dá novo sentido às práticas de compras, permite a valorização dos ambientes, das experiências de vida que servem de contexto aos objetos ou que os objetos hipoteticamente propiciam.

Neste movimento, a cidade e os produtos imobiliários nela instalados surgem como objetos especiais, mercadorias desejadas, embora nem sempre totalmente compreendidas.

Bourdieu (2005) descreve que este é exatamente o caráter dos bens culturais, que muitas vezes são ininteligíveis e, exatamente por isso, exercem verdadeiro fascínio sobre as pessoas. O fascínio, ou a “alquimia social” a que se referia Bourdieu (2005, 2007), é na verdade uma transliteração das necessidades de consumo da sociedade.

Na cidade, essas necessidades são exploradas por meio da criação de marcos de distinção – os edifícios, em sua forma, em sua função como objetos simbólicos e em sua maneira de inserção nos espaços urbanos. Arquitetura emblemática, inserção diferenciada nos espaços urbanos e a percepção do imóvel como um objeto simbólico dão ainda novo fôlego à atividade imobiliária. Salgueiro (1991, p. 89) explica:

Um imóvel de prestígio (pela arquitetura arrojada, pela qualidade dos acabamentos, pelo custo) situado em um local prestigiado contribui para a

visibilidade das empresas lá instaladas, que disso tiram mais-valias em termos simbólicos de imagem e competitividade. Este capital simbólico é susceptível de conversão em capital-dinheiro (SALGUEIRO, 1991, p. 89).

Neste contexto, a atividade de construir encontra novo desafio. Precisa produzir diferente e encontrar novas maneiras de fazer com que a circulação do capital no ambiente construído seja rápida e dê bons resultados. Por outro lado, precisa construir produtos que, como artefatos arquitetônicos, sejam socialmente reconhecidos e valorizados.

Ilustração 88 – Burj Al Arab, em Dubai (Emirados Árabes Unidos)

Fonte: Eikongraphia (2011)

Para isso, profissionaliza-se. Também em função disso, “a arquitetura, em particular a arquitetura da cidade, torna-se referência obrigatória na interpretação da sociedade contemporânea” (ARANTES, 1998, p. 147). Não basta construir objetos, é preciso que eles tenham significado. E é preciso que esse significado se transubstancie em valor.

Martín (1999) descreve que a produção de objetos culturais e o reconhecimento da cidade como uma mercadoria dotada de valor simbólico são efetivamente uma expressão da enorme capacidade de expansão e valorização do capitalismo contemporâneo. Para o autor,

morfologia e estrutura urbanas refletem o impacto de um modo de produção cujo principal objetivo é assegurar a circulação e acumulação de capitais em um marco de estabilidade social que se constrói sobre relações de classe (MARTÍN, 1999, p. 56).

De fato, “os novos produtos imobiliários distinguem-se pelas características que apresentam, pelos processos que lhes dão origem e ainda pelo capital simbólico que transportam” (SALGUEIRO, 1991, p. 89).

O capital busca bons negócios dos quais participar. Corazza (2001, p. 45) diz que “o objetivo [...] da economia capitalista não é produzir valores de uso e nem mesmo mercadorias, mas [...] a acumulação e valorização da riqueza/valor social e abstrata na forma monetária, financeira e mesmo fictícia”.

Em outras palavras, os detentores de capital-dinheiro buscam alternativas de investimento que lhes dêem bom retorno. No mercado imobiliário, hoje em dia não importa que as mercadorias sejam reais (representadas pela propriedade física do bem imóvel) ou não (caso do imóvel convertido títulos mobiliários).

O mais importante é que a viabilidade da associação entre o mercado imobiliário e o capital já se comprovou e que, em termos econômicos, essa associação explica o processo contemporâneo de produção e reprodução de espaços. Para Salgueiro, (1991, p. 91),

Do ponto de vista da circulação do capital, os *booms* imobiliários coincidem com a transformação do capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído) ou terciário (reprodução pelas atividades de investimento em ciência e tecnologia indispensáveis à inovação no circuito produtivo) em épocas de excesso de liquidez e problemas de acumulação registrada no setor produtivo.

Esta posição ajuda também a compreender a importância do investimento na dinâmica imobiliária. Nos anos (19)80, como resposta às crises da década anterior, aumentou consideravelmente o volume de capitais em busca de oportunidades de investimento.

Neste movimento em busca de novas oportunidades de investimento, viabilizou-se a recomposição da forma urbana, pelo aporte de valores na produção do ambiente construído.

Volto à pergunta inicial: qual a medida da importância dos edifícios e qual a dimensão de sua influência sobre as realidades urbanas, nos diferentes momentos de valorização do capital? Os edifícios conseguem inserir-se nas sociedades contemporâneas como mercadorias e ganhar um significado tal que lhes confira valor diferenciado, a ponto de permitir que a atividade imobiliária colabore de maneira efetiva para a valorização do capital em geral?

A atividade imobiliária pode efetivamente orientar a maximização da dimensão utilitária do espaço (em termos tanto quantitativos quanto qualitativos) e valorizar o espaço urbano, garantindo a sobrevivência e a contínua expansão do capital(ismo)?

Pelo que vimos, sim. A atividade imobiliária, a partir dos movimentos de reestruturação produtiva e espacial, é uma atividade propulsora da valorização do capital.

Como isso acontece? Harvey (2007, p. 307) explica:

O capital é um processo, e não uma coisa. É um processo de reprodução da vida social por meio da produção de mercadorias em que todas as pessoas do mundo capitalista avançado estão profundamente implicadas. Suas regras internalizadas de operação são concebidas de maneira a garantir que ele seja um modo dinâmico e revolucionário de organização social que transforma incansável e incessantemente a sociedade em que está inserido. O processo [...] alcança crescimento mediante destruição criativa, cria novos desejos e necessidades, [...] transforma espaços e acelera o ritmo da vida.

[...] Por intermédio desses mecanismos, o capitalismo cria sua própria geografia histórica distintiva. Sua trajetória de desenvolvimento não é previsível em nenhum sentido comum exatamente porque sempre se baseou na especulação – em novos produtos, novas tecnologias, novos espaços e localizações, novos processos de trabalho (trabalho familiar, sistemas fabris, círculos de qualidade, participação do trabalhador), etc.

Há muitas maneiras de obter lucros. As racionalizações *post hoc* da atividade especulativa dependem de uma resposta positiva à pergunta: “Foi lucrativo?” Diferentes empreendedores, espaços inteiros da economia mundial, geram diferentes soluções para essa questão, e as novas respostas derrubam as antigas à medida que uma onda especulativa vai engolfando a outra.

Agem no capitalismo leis de processos capazes de gerar uma gama aparentemente infinita de resultados a partir da mais diminuta variação das condições iniciais ou da atividade e imaginação humanas.

Da mesma maneira como as leis da dinâmica dos fluidos são invariantes em todo rio do mundo, assim também as leis da circulação do capital não variam de [...] um sistema de produção de mercadorias para outro, de país para país

[...]. No entanto, Nova Iorque e Londres são tão diferentes entre si quanto o Hudson do Tâmis.

Não se trata de um movimento particular. Ao contrário, é somente o movimento geral da “incansável atividade transformativa da acumulação do capital” (HARVEY, 2007, p. 308). Um ciclo ininterrupto de valorização, desvalorização e revalorização do capital fixo, transformado em ambiente construído. Um *continuum* de desestruturações e reestruturações que garantem a sobrevivência e expansão do sistema capitalista.

Vimos que esta teoria se confirma por meio da leitura de uma produção imobiliária específica – a dos imóveis construídos para alojar a atividade hoteleira. O edifício hoteleiro, artefato arquitetônico singular (tanto em sua forma como em sua função) e produto imobiliário arrojado e tecnicamente flexível, aparece como um elemento muito útil para as estratégias de valorização do capital por meio do ambiente construído.

É um instrumento que maximiza sobremaneira a dimensão utilitária do espaço urbano na medida em que permite a mercantilização contínua dos espaços internos (mercantilização representada pela comercialização regular das UH's pelo regime hoteleiro tradicional e em períodos de tempo variáveis, mas também pelo aluguel da UH pelo investidor rentista à empresa administradora do *pool* hoteleiro, para comercialização diária) e sobrevaloriza os espaços externos, incorporando nos valores das diárias as qualidades do espaço urbano.

A hotelaria inova em muitos aspectos. Adere de maneira extensiva ao mercado cultural, permitindo que os edifícios (tanto no que diz respeito ao volume quanto a interiores) sejam identificados e reconhecidos como mercadorias culturais. Com isso, colabora para a reestruturação espacial das áreas urbanas e para a melhoria das qualidades do espaço.

Como produto imobiliário, adapta-se às condições do mercado, configurando-se em vários e distintos modelos de negócios, de acordo com as necessidades e expectativas dos agentes envolvidos em sua produção e reprodução. O edifício hoteleiro participa, portanto, dos movimentos gerais de reestruturação econômica e produtiva.

Gallagher e Mansour (2000, p. 137) destacam ainda o fato de a hotelaria permitir o ajuste contínuo de sua principal fonte de receitas – as diárias, que por nenhum mecanismo precisam seguir em um tempo determinado e fechado um valor previamente acordado, bastando que o preço seja divulgado ao hóspede antes do consumo da hospedagem.

Cada experiência é um novo negócio, fechado a um novo preço. O gestor tem autonomia para alterá-lo como quiser, orientado, é claro, por parâmetros de mercado e concorrenciais. De toda forma, em outros formatos, como o de aluguel regular de apartamentos para moradia ou de espaços para escritórios, o preço é estabelecido e fixado para períodos específicos de médio e longo prazos. Só a hotelaria tem essa flexibilidade.

Disso tudo, erra quem pensa que a atividade hoteleira (em todo o mundo) é amadora, ou que está reduzida aos seus aspectos operacionais e de gestão. Erra quem avalia que os edifícios hoteleiros são “iguais”. Erra quem interpreta a hotelaria com olhos ingênuos.

Lembre-mo-nos da fala de Botterill (2007): não é possível ignorar as dimensões do poder econômico e cultural que estruturam a atividade hoteleira. Mais do que isso, é preciso considerar atentamente as relações entre essas dimensões culturais e econômicas.

Neste estudo, que interpreta a hotelaria desde o ponto de vista de sua associação com o setor imobiliário e o capitalismo contemporâneo, vimos que a cultura e o capital não são dissidentes. Harvey (2007, p. 308) diz que “precisamente porque o capitalismo é expansionista e imperialista, a vida cultural, num número cada vez maior de áreas, vai ficando ao alcance do nexo do dinheiro e da lógica da circulação do capital” (HARVEY, 2007, p. 308).

O estudo sobre os edifícios como artefatos arquitetônicos e produtos imobiliários mostra que o capital é capaz de descobrir continuamente estratégias e soluções em prol de sua própria sobrevivência e valorização. A hotelaria e a atividade imobiliária, da mesma forma, são extremamente competentes e eficazes. Juntos, hotelaria, cidade e capital formam uma tríade vitoriosa. O capitalismo, enquanto sistema, cresce graças a essas interações bem sucedidas.

Será sempre assim? Também Kumar (1997, p. 204) pergunta se “o que está acontecendo é fundamentalmente um novo jogo ou somente mais uma mudança da direção na história do capitalismo” e diz: “O capitalismo, está claro, não atingiu os seus limites”.

Para o autor, a análise dos fenômenos mundiais nos últimos 30 anos mostra “a extraordinária vitalidade do capitalismo nesse período em que ele se expandiu até ocupar todo o globo” (KUMAR, 1997, p. 201). Parece não haver limites para esta expansão. Parece não haver limites para a valorização do capital. Basta subverter práticas e romper paradigmas.

Disso o sistema dá conta porque, em si, é flexível, adaptável e mutante. Parece verdade, “o capitalismo mostrou-se muito mais hábil e versátil do que Marx imaginava” (ROHMANN, 2000, p. 262).

Referências bibliográficas

- ALDRIGUI, Mariana. *Meios de hospedagem*. São Paulo: Aleph, 2007. (Coleção ABC do Turismo).
- ALFREDO, Anselmo. “Cidade e metrópole, uma identidade contraditória no processo de urbanização contemporânea”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 45-56.
- ALMEIDA, Marcelo Vilela de. “Fundamentos básicos do turismo”. In: Beatriz Helena Gelas Lage (org.). *Lazer e turismo: conceitos e reflexões*. Vol. 1. São Paulo: Plêiade, 2009. p. 91-112.
- ALVES, Glória da Anunciação. “Paisagens metropolitanas”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. Vol. 2. São Paulo: Contexto, 2010(2004). p. 285-303.
- AMADIO, Décio. “Alguma coisa acontece... uma investigação sobre o centro de São Paulo”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 1998. 142 f. il.
- ANDRADE, Nelson, BRITO, Paulo Lúcio e JORGE, Wilson Edson. *Hotel: planejamento e projeto*. 9 ed. São Paulo: SENAC, 2007(1999).
- ANGULO, Julio Vinuesa y DOMÍNGUEZ, M. Jesús Vidal. *Los procesos urbanización*. Madrid: Editorial Síntesis, 1991. (Colección Espacios y Sociedades; Serie General, n. 13).
- ARANTES, Otília B. Fiori. *Urbanismo em fim de linha e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica*. São Paulo: EDUSP, 1998.
- ARON, Raymond. *O marxismo de Marx*. 3 ed. São Paulo: Ars, 2005(2002).
- ASCHER, François. “Metropolização e transformação dos centros das cidades”. In: ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de (apres.). *O centro das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Editora Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.
- BANDEIRA, Manuel. *Crônicas da província do Brasil: Manuel Bandeira*. Organização, posfácio e notas: Júlio Castañon Guimarães. 2 ed. São Paulo: Cosac Naify, 2006(1936).
- BARROS, Isabela. “O inquilino pode ser uma multinacional”. *Veja*. Edição Especial: Seu investimento, nov. 2001. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/especiais/investimento/p_058.html>. Acesso em: 12 fev. 2008.
- BERGAMASCO, Cláudia. “Invista sem comprar tijolos”. 06/09/2006. *Exame*. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/imoveis/noticias/invista-sem-comprar-tijolos-m0106928>>. Acesso em: 13 abr. 2009.
- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BOTTERILL, David. “Social scientific ways of knowing hospitality”. In: LASHLEY, Conrad e MORRISON, Alison (eds). *In search of hospitality: theoretical perspectives and debates*. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2007(2000). (Hospitality, Leisure and Tourism Series). p. 177-197.

- BOURDIEU, Pierre e DELSAUT, Yvette. “O costureiro e sua grife: contribuição para uma teoria da magia”. In: BOURDIEU, Pierre. *A produção da crença: contribuição para uma economia dos bens simbólicos*. 3 ed. Porto Alegre: Zouk, 2006(1975). p. 113-190.
- BOURDIEU, Pierre. “O mercado de bens simbólicos”. In: BOURDIEU, Pierre. *A economia das trocas simbólicas*. 6 ed. São Paulo: Perspectiva, 2005(1970). (Coleção Estudos: 20). p. 99-182.
- BOURDIEU, Pierre. *A distinção: crítica social do julgamento*. São Paulo: Edusp; Porto Alegre: Zouk, 2007(1979).
- BOURDIEU, Pierre. *A produção da crença: contribuição para uma economia dos bens simbólicos*. 3 ed. Porto Alegre: Zouk, 2006(1972, 1975, 1977).
- BUARQUE, Chico. *Budapeste*. 2 ed., 4 reimp. São Paulo: Companhia das Letras, 2006(2003).
- BURDETT, Ricky e SUDJIC, Deyan. *The endless city. The urban age project by the London School of Economics and Deutsche Bank's Alfred Herrhausen Society*. London: Phaidon Press, 2008.
- CALLE, Sophie. *Ecrit sur l'image*. Paris: Éditions de l'Étoile, 1984.
- CAMARGO, Haroldo Leitão. *Uma pré-história do turismo no Brasil: recreações aristocráticas e lazeres burgueses (1808-1850)*. São Paulo: Aleph, 2007. (Coleção Turismo).
- CAMARGO, Luiz Octávio Lima de. *Hospitalidade*. São Paulo: Aleph, 2004. (Coleção ABC do Turismo).
- CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. “O estudo da construção como perspectiva para compreender a reestruturação das cidades: considerações sobre a construção imobiliária em Vitória (ES)”. In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima, PEREIRA, Paulo César Xavier e UEDA, Vanda (orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 118-136.
- CAPEL, Horácio. *La morfología de las ciudades*. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Serbal, 2002. (Colección La Estrella Polar, 37).
- CAPEL, Horácio. *La morfología de las ciudades*. II. Aedes facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios. Barcelona: Serbal, 2005. (Colección La Estrella Polar, 47).
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. “A reprodução da cidade como ‘negócio’”. CARLOS, Ana Fani Alessandri e CARRERAS, Carles (orgs.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2007(2005). (Novas abordagens. GEOUSP, v. 4). p. 29-37.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. “Do capital industrial ao capital financeiro”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. Vol. 2. São Paulo: Contexto, 2010(2004). p. 51-83.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. “Introdução”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 13-17.
- CARNEIRO, Henrique Soares. “O múltiplo imaginário das viagens modernas: ciências, literatura e turismo”. *História: Questões e Debates*, Curitiba, n. 35, p. 227-247, 2001. Editora da UFPR. p. 227-247.
- CARRERAS, Carles. “Da cidade industrial à cidade dos consumidores: reflexões teóricas para debater”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e CARRERAS, Carles (orgs.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2007(2005). (Novas abordagens. GEOUSP, v. 4). p. 21-28.

- CASTRO, Luiz Guilherme Rivera. “Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2006. 395 f. il.
- CESARI, Guilherme. “Flats e fundos imobiliários: a evolução dos investimentos hoteleiros pro investidores individuais”. Disponível em: <<http://www.hvs.com/Jump/?f=2893.pdf&ec=4039&rt=2>>. Acesso em: 03 set. 2010.
- CHESNAIS, François. “O capital portador de juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos”. In: CHESNAIS, François (org). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005(2004). p. 35-67.
- CHESNAIS, François. *A mundialização do capital*. São Paulo: Xamã, 1996(1994).
- COLES, Tim and HALL, Colin Michael. “Editorial”. *Current issues in tourism*. Vol. 9, n. 4 e 5. 2006, p. 289-292.
- COLES, Tim, HALL, Colin Michael and DUVAL, David Timothy. “Mobilizing tourism: a post-disciplinary critique”. *Tourism Recreation Research*. Vol. 30(2), 2005: 31-41.
- COMPANS, Rose. *Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática*. São Paulo: Editora UNESP, 2005.
- CORAZZA, Gentil. “O real e o monetário em Marx”. *Economia e Ensaios*, Uberlândia, 15(2): 43-57, jul. 2001.
- CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. “Os paradoxos do turismo na cidade de São Paulo”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias das metrópoles*. São Paulo: Contexto, 2006. p. 201-218.
- DANTAS, Fernando e MARCHI, Carlos. “Cidades européias inspiram soluções – entrevista com Saskia Sassen”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 21.
- DANTAS, Fernando. “Londres, só para os muito ricos”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 24 a 27.
- DEVESA, María Jesús Such. *La financiación de las multinacionales hoteleras españolas*. Madrid: Delta Publicaciones, 2007.
- DIAS, Célia Maria de Moraes. “Home away from home - evolução, caracterização e perspectivas da hotelaria: um estudo compreensivo”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Escola de Comunicação e Artes da Universidade de São Paulo (ECA-USP), 1990.
- DUARTE, Cláudio Roberto. “O enigma claro da cidade no 3º milênio”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 418-425.
- DUHAMEL, Philippe et KNAFOU, Rémy. *Mondes urbains du tourisme*. Paris: Belin, 2007.
- ECO, Umberto. *Como se faz uma tese*. 18 ed. São Paulo: Perspectiva, 2002(1977).
- ENGELS, Friedrich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. São Paulo: Boitempo, 2008.
- ESCOBAR, Herton e VIEGAS-LEE, Camila. “Nova York: de olho em 2030”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de

- 2008a. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 50-53.
- FAGNONI, Edith, GRAVARI-BARBAS, Maria e RENARD, Cécile. “Architecture emblématique et métropolité touristique”. *Colloque Paris, Tourisme et Métropolisation*. Paris: Université Paris I Panthéon-Sorbonne, jul. 2010.
- FAINSTEIN, Susan and JUDD, Dennis R. “Global forces, local strategies and urban tourism”. In: JUDD, Dennis R. and FAISTEIN, Susan S. (eds). *The tourist city*. London: Yale University Press, 1999.
- FEATHERSTONE, Mike. *Cultura de consumo e pós-modernismo*. São Paulo: Studio Nobel, 1995(1990). (Coleção Cidade Aberta. Série Megalópolis).
- FERNANDES, Ana Cristina. “Da reestruturação corporativa à competição entre cidades: lições urbanas sobre os ajustes de interesses globais e locais no capitalismo contemporâneo”. *Espaço e Debates: Revistas de Estudos Regionais e Urbanos*. Ano XVII, 2001, n. 41: Aliança e competição entre cidades. p. 26-45.
- FERNANDES, Fátima e ROLLI, Claudia. “Só Jerusalém tem hotéis vazios como os de SP”. *Folha de S. Paulo*, Caderno Dinheiro (2). Set. 07:6, 2003.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. “São Paulo: o mito da cidade global”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2003. 335 f.
- FIX, Mariana. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. “A promoção imobiliária e a produção da cidade de São Paulo – 1970/2002”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2004. 432 f.
- FONSECA, Nuno de Azevedo. “A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo”. Tese (Doutorado). 2 vol. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2000.
- FORD, Larry R. *The spaces between buildings*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 2000.
- FRATUCCI, Aguinaldo César. “A dimensão espacial nas políticas públicas brasileiras de turismo: as possibilidades das redes regionais de turismo”. Tese (Doutorado). Niterói: Instituto de Geociências da Universidade Federal Fluminense (UFF), 2008. 308 f.
- FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. *Boletim de Desempenho Econômico do Turismo – Meios de Hospedagem*. Ano 2, nº 07, julho/2005. Rio de Janeiro: Núcleo de Estudos Avançados em Turismo e Hotelaria – NEATH/EBAPE-FGV, 2005.
- GALLAGUER, Mark e MANSOUR, Asieh. “An analysis of hotel real estate marketing dynamics”. *Journal of Real Estate Research*, vol. 19, n. 01-02, 2000.
- GASTAL, Susana. *Alegorias urbanas: o passado como subterfúgio*. Campinas: Papirus, 2006.
- GEE, Chuck Y. *International hotels: development and management*. East Lansing: Educational Institute of the American Hotel and Motel Association, 1994.
- GHIRARDO, Diane. *Arquitetura contemporânea: uma história concisa*. São Paulo: Martins Fontes, 2002(1966).

- GODOY, Denyse. “Morar mundo: pensão de fino trato”. *Folha Online*. Especial Morar. 01/06/2007. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/especial/2007/morar3/rf0106200702.shtml>>. Acesso em: 05 jun. 2007.
- GODOY, Paulo. “Uma reflexão sobre a produção do espaço”. *Estudos Geográficos*, Rio Claro, 2(1): 29-42. Junho 2004. Disponível em: <<http://www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista.htm>>. Acesso em: 20 abr. 2010.
- GORINI, Ana Paula Fongenelle e MENDES, Eduardo da Fonseca. “Setor de turismo no Brasil: segmento de hotelaria”. *BNDES Setorial*. Rio de Janeiro, nº 22, p. 111-150, set. 2005.
- GRISOTTO, Raquel. “A morte de um hotel”. *Revista Viagem*. Jun. 2008. Disponível em >http://viajeaquil.abril.com.br/vt/materias/vt_materia_284795.shtml>. Acesso em: 13 ago. 2010.
- GURVITCH, Georges. “As ‘estruturas’ em sociologia”. In: BASTIDE, Roger (coord.). *Usos e sentidos do termo “estrutura” nas ciências humanas e sociais*. São Paulo: Herder; Editora da USP, 1971.
- HALL, Colin Michael. “International review: reconsidering the geography and tourism and contemporary mobilities”. *Geographical Research*. June 2005, 43(2): 125-139.
- HARVEY, David. “Do gerenciamento ao empresariamento urbano: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio”. *Espaço e Debates*. São Paulo, 1996, vol. 16, n. 39, p. 48-64.
- HARVEY, David. “The urban process under capitalism”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2, 101-131, 1978.
- HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. 2 ed. São Paulo: Annablume, 2006b(2001). (Coleção Geografia e Adjacências).
- HARVEY, David. *Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural*. 16 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2007(1989).
- HARVEY, David. *Spaces of global capitalism: towards a theory of uneven geographical development*. London/New York: Verso, 2006a.
- HARVEY, David. *The limits to capital. New and fully updated version*. London/New York: Verso, 2006c(1982).
- HARVEY, David. *The urbanization of capital*. Baltimore: Johns Hopkins University Press; Oxford: Basil Blackwell, 1985.
- HIRSH, Jeff. *Manhattan hotels 1880-1920*. New York: Arcadia, 1997. (Images of America Series).
- HOFFMAN, Lily M., FAINSTEIN, Susan S. e JUDD, Dennis R. *Cities and visitors: regulating people, markets and city space*. Oxford: Blackwell Publishing, 2003.
- HUBBARD, Phil. *City*. New York: Routledge, 2007(2006).
- INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. “O que é incorporação imobiliária”. *Boletim eletrônico do IRIB*. BE3975 - ANO X - São Paulo, 02 de agosto de 2010 - ISSN1677-4388. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-detalle.php?be=221>>. Acesso em 13 jan. 2011.

- JACOB, Caio Sérgio Calfat. “Hotel como agente indutor de expansão urbana e desenvolvimento imobiliário”. *VI Seminário Internacional da Latin American Real Estate Society (LARES)*, nov. 2006, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.
- JAMESON, Fredric. *Pós-modernismo: a lógica cultural do capitalismo tardio*. 2 ed. São Paulo: Ática, 2007(1991). (Série Temas, V. 41 – Cultura e Sociedade).
- JANNS, Jessica e BAXTER, Laura. “Hospitality 2015: gamechangers or spectators?”. London: *Deloitte World*, dec. 2010. 88 p.
- JANNS, Jessica e BAXTER, Laura. “Hospitality vision: global performance review”. London: *Deloitte World*, dec. 2009. 76 p.
- JONES LANG LA SALLE. *Hotel Investment Outlook 2009*. Londres: Jones Lang La Salle, 2010.
- JULIBONI, Márcio. “JW Marriott Rio de Janeiro é vendido para rede americana de hotéis”. *Exame.com*. Negócios. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/noticias/jw-marriott-rio-janeiro-vendido-rede-americana-hoteis-603794>>. Acesso em: 24 dez. 2010.
- JUNQUEIRA, Rosemeire Rodrigues e REJOWSKI, Mirian. “Produção científica sobre hospitalidade urbana no Brasil: anais de eventos científicos de 2004 a 2009”. In: WADA, Elizabeth Kyoko e GASTAL, Susana Araújo. *Seminário da Associação Brasileira de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo (ANPTUR) – Ética: produção e difusão da pesquisa em turismo*, VII, 2010, São Paulo. Anais. São Paulo: Aleph, 2010. 1 CD.
- KLUMBIS, Daniela Freund de. *Seeking the ultimate hotel experience*. Barcelona: ESADE Escuela Universitaria de Turismo Sant Ignasi, 2009.
- KOSIK, Karel. *A dialética do concreto*. 7 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2002(1963).
- KUMAR, Krishan. *Da sociedade pós-industrial à pós-moderna: novas teorias sobre o mundo contemporâneo*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1997(1995).
- LASH, Scott e URRY, John. *Economies of signs and space*. London: Sage, 2002(1994).
- LASHLEY, Conrad e MORRISON, Alison (eds). *In search of hospitality: theoretical perspectives and debates*. 1 dig. print. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2007(2000). (Hospitality, Leisure and Tourism Series).
- LASHLEY, Conrad. “Towards a theoretical understanding”. In: LASHLEY, Conrad e MORRISON, Alison (eds). *In search of hospitality: theoretical perspectives and debates*. Oxford: Butterworth-Heinemann, 2007(2000). (Hospitality, Leisure and Tourism Series).
- LASHLEY, Conrad; LYNCH, Paul e MORRISON, Alisson. *Hospitality: a social lens*. Oxford: Elsevier, 2006. (Advances in Tourism Research Series).
- LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A Editora, 1999(1972).
- LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: 1 ed., 2 reimp. Editora da UFMG, 2004(1970).
- LEFEBVRE, Henri. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2008(1972).
- LEFEBVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos, 1974.
- LEFEBVRE, Henri. *La survie du capitalisme: la production des rapports de production*. 3 ed. Paris: Anthropos, 2001(1973). (Colección Anthropologie).
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. 4 ed. São Paulo: Centauro, 2006(1968).

- LEISS, William. *The limits to satisfaction: an essay on the problems of needs and commodities*. London: Marion Boyars Publishers Ltd, 1978.
- LEITE, Rogério Proença. *Contra-usos da cidade: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea*. 2 ed. Campinas: Editora UNICAMP; Aracaju: Editora UFS, 2007.
- LENCIONI, Sandra. “Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo”. In: PEREIRA, Paulo César Xavier e HIDALGO, Rodrigo (eds.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina*. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP); Santiago: Instituto de Geografía da Pontificia Universidad Católica de Chile, 2008. p. 41-53.
- LOGAN, John e MOLOTCH, Harvey. “The city as a growth machine: toward a political economy of place”. In: FAINSTEIN, Susan S. e CAMPBELL, Scott. *Readings in urban theory*. Oxford: Blackwell, 1987. p. 291-337.
- LOJKINE, Jean. *O estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.
- LORES, Raul Juste. “Cidade Mundo”. *Folha de S. Paulo*. Ilustrada. Caderno E1. 23 out. 2006.
- LOW-BEER, Jacqueline. “Renda da terra: algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano”. *Espaço e Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos* (NERU). Ano III, nº 08. São Paulo: Cortez, jan/abr 1983.
- LUZ, Mauro Catharino Vieira da (org.). “Análise Setorial – A Indústria Hoteleira”. 3 v. *Panorama Setorial da Gazeta Mercantil*. São Paulo: Gazeta Mercantil, 1999.
- LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2006(1960). (Coleção a).
- MARTÍN, Antonio Zárte. *El espacio interior de la ciudad*. Madrid: Editorial Síntesis, 1991. (Colección Espacios y Sociedades, Serie General, n. 12).
- MARTINS, Sérgio. “Prefácio”. In: LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: 1 ed., 2 reimp. Editora da UFMG, 2004(1970). p. 07-13.
- MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro 3. Volume IV – O processo global de produção capitalista. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1968a(1894). (Coleção Perspectivas do Homem, Volume 38-C, Série Economia).
- MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro 3. Volume V – O processo global de produção capitalista. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1968b(1894). (Coleção Perspectivas do Homem, Volume 38-D, Série Economia).
- MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro 3. Volume VI – O processo global de produção capitalista. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1968c(1894). (Coleção Perspectivas do Homem, Volume 38-E, Série Economia).
- MATHIESON, Alister e WALL, Geoffrey. *Turismo: Repercusiones económicas, físicas y Sociales*. México: Editorial Trillas, 1990.
- MATTOS, Carlos A. “Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana”. *Nueva Sociedad*, 212, novembro-diciembre de 2007. p. 83-96. ISSN: 0251-3552. Disponível em: <<http://www.nuso.org>>. Acesso em: 21 abr. 2010.
- MATTOS, Carlos A. de. “Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano”. In: PEREIRA, Paulo César Xavier e HIDALGO, Rodrigo (eds.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina*. São Paulo: Faculdade

- de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP); Santiago: Instituto de Geografía da Pontificia Universidad Católica de Chile, 2008. p. 23-40.
- McNEILL, Donald e McNAMARA, Kim. “Hotels as civic landmarks, hotels as assets: the case of Sydney’s Hilton. *Australian Geographer*, 40(3) (2009) pp. 369-386. Routledge, 2009. DOI: 10.1080/00049180903127796. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1080/00049180903127796>>. Acesso em: 12 abr. 2010.
- McNEILL, Donald. “The hotel and the city”. *Progress in Human Geography* 32(3) (2008) pp. 383-398. London: Sage Publications, 2008. DOI: 10.1177/0309132508089096. Disponível em <http://phg.sagepub.com/cgi/content/abstract/32/3/383>. Acesso em 10/03/2010.
- MIELE, Sívio Augusto de Freitas. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008.
- MKG Hospitality. “Pendant la crise, la croissance continue: 432.000 nouvelle chambres ajoutées”. *Communiqué de presse*. Paris, 09 juin 2010. Disponível em: <<http://www.mkg-hospitality.com>>. Acesso em 23 set. 2010.
- MONTANER, Josep Maria. *Después del movimiento moderno: arquitectura de la segunda mitad del siglo XX*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1993.
- MONTANER, Josep Maria. *La modernidad superada: arquitectura, arte y pensamiento del siglo XX*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1997.
- MONTANER, Josep Maria. *Museus para o século XXI*. Barcelona: Gustavo Gili: 2003.
- MORAES, Maurício. “Investir em flats? Já era”. *Vejã São Paulo Edição Especial*. Guia Imobiliário. São Paulo, nov. 2005. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/vejasp/especial_guia_imobiliario>. Acesso em: 20 abr. 2006.
- MORENO, Júlio. *O futuro das cidades*. São Paulo: SENAC, 2002. (Série Ponto Futuro; 11).
- MOTODA, Mauro. “Empreendimentos de uso misto: os hotéis e a interação urbanística”. Dissertação de mestrado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2004.
- MUMFORD, Lewis. *A cidade na história*. São Paulo: Martins Fontes, 1998(1961).
- MUNSTERS, Wil e KLUMBIS, Daniela Freund de. “Culture as a component of the hospitality product”. In: SIGALA, Marianna e LESLIE, David. *International cultural tourism: management, implications and cases*. Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann, 2005. p. 26-39.
- NUNOMURA, Eduardo. “Mumbai”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008a. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 38-43.
- NUNOMURA, Eduardo. “Xangai: o futuro do outro lado do mundo”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008b. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 14-19.
- O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008. 117 f. il. Disponível também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>.
- OMT – Organización Mundial del Turismo. *Recomendaciones sobre estadísticas del turismo*. Nova Iorque: Nações Unidas, 1994.

- PANOSSO NETTO, Alexandre e ANSARAH, Marília Gomes dos Reis (eds). *Segmentação do mercado turístico: estudos, produtos e perspectivas*. Barueri: Manole, 2009.
- PEARCE, Douglas. “An integrative framework for urban tourism research”. *Annals of Tourism Research*, vol. 28, n. 4, p 926-946, 2001. London: ElsevierScience, 2001.
- PEDRÃO, Fernando. *A economia urbana*. Ilhéus: EDITUS, 2002.
- PEREIRA, Paulo César Xavier e HIDALGO, Rodrigo (eds.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina*. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP); Santiago: Instituto de Geografía da Pontificia Universidad Católica de Chile, 2008.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “A reestruturação imobiliária em São Paulo como chave para o desvendamento da metrópole atual”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias das metrópoles*. São Paulo: Contexto, 2006a. p. 219-230.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “Cidade: sobre a importância de novos meios de falar e pensar as cidades”. In: BRESCIANI, Maria Stella (org.). *Palavras da cidade*. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2001. p. 261-284.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo”. *Scripta Nova*, vol. IX, num. 194(10), 01/08/2005. Barcelona: Universidad de Barcelona. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm>>. Acesso em 12 out.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina”. In: PEREIRA, Paulo César Xavier e HIDALGO, Rodrigo (eds.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en America Latina*. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP); Santiago: Instituto de Geografía da Pontificia Universidad Católica de Chile, 2008. p. 55-65.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência”. In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima, PEREIRA, Paulo César Xavier e UEDA, Vanda (orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006b. p. 45-63.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. “Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação”. *Sinopses 9*, junho de 1986. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU), p. 203-232.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. *São Paulo – a construção da cidade: 1872-1914*. São Carlos: RiMa, 2004.
- PINE II, B. Joseph e GILMORE, James H. “Welcome to the experience economy”. *Harvard Business Review*, july-august 1988. p. 97-105.
- POLANYI, Karl. *A grande transformação: as origens de nossa época*. Rio de Janeiro: Campus, 1980.
- PROSERPIO, Renata. *O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil*. São Paulo: Aleph, 2007. (Série Turismo).
- PULS, Maurício. *Arquitetura e filosofia*. São Paulo: Annablume, 2006.
- RAMOS, Aluísio Wellichan. “A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca (município de

- São Paulo) – um exame crítico da operação urbana Água Branca e do projeto Bairro Novo”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP), 2006. 286 f.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. “Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação”. In: SILVA, Luiz Antonio Machado da. *Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982(1981), p. 29-47.
- ROBIRA, Rosa Tello. “Áreas metropolitanas: espaços colonizados”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e CARRERAS, Carles (orgs.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2007(2005). (Novas abordagens. GEOUSP, v. 4). p. 09-20.
- RÖCKER NETO, Oscar. “Mercado de flats cresce 50% em dois anos”. *Folha de S. Paulo*, Caderno Imóveis (7), Abr. 20:4, 1997.
- ROSSI, Clóvis. “Mercado brasileiro é o 7º em expansão”. *Folha de S. Paulo*, Caderno Dinheiro (2), Mai: 20:6, 1997.
- SAAB, William George Lopes e GIMENEZ, Luiz Carlos Perez. “Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no município de São Paulo”. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n. 14, p. 137-157, set. 2001.
- SALGUEIRO, Teresa Barata. “Espacialidades e temporalidades urbanas”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 99-104.
- SALGUEIRO, Teresa Barata. “Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana”. *Finis Terra*, XXIX, 57, 1994, p. 79-101. Disponível em: <<http://www.ceg.ul.pt/finistera/numeros/1994-57/57-04.pdf>>. Acesso em: 12 out. 2010.
- SALOMÃO, Alexia. “Quem ficou com o mico? Boom de flats deixa rastros de prejuízos entre hoteleiros e investidores paulistanos”. *Exame SP*, São Paulo, p. 30-32, mar. 2002.
- SANCHEZ, Cleide. “Com o dinheiro dos outros”. *Exame*, 22 jul. 2002. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/com-o-dinheiro-dos-outros-m0040517>>. Acesso em: 02 set. 2010.
- SÁNCHEZ, Fernanda. “O urbano no mundo da mercadoria”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 410-412.
- SANDRINI, João. “Um jeito inteligente de investir em imóveis”. *Exame*. 31/03/2010. Disponível em: <http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/jeito-inteligente-investir-imoveis-544890?page=2eslug_name=jeito-inteligente-investir-imoveis-544890>. Acesso em: 03 jan 2011.
- SANT’ANNA, Lourival. “Lagos: milhões vivendo no pântano”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008a. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 44-49.
- SANT’ANNA, Lourival. “Moscou: da propriedade coletiva para a proibitiva”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008a. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 28-31.
- SASSEN, Saskia. *As cidades na economia global*. São Paulo: Studio Nobel, 1998. (Coleção Megalópolis).

- SILVA, Ana Cristina Mota. “A produção do espaço urbano como negócio: Fortaleza da segunda metade do século XIX”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 370-377.
- SILVA, Ana Lúcia Gonçalves da e BARREIRA, Cristiane Antunes. *Turismo de saúde*. São Paulo: SENAC, 1994. (Série Linhas de pesquisa).
- SILVA, Armando Corrêa da. “As categorias como fundamentos do conhecimento geográfico”. In: SANTOS, Milton e SOUZA, Maria Adélia A. de. *O Espaço interdisciplinar*. São Paulo: Nobel, 1986.
- SILVA, Carlos Henrique Costa da. “A reprodução do espaço urbano na cidade de São Paulo na perspectiva da hotelaria de alto padrão”. Tese (Doutorado). Rio Claro: Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista (UNESP), 2008.
- SILVEIRA, Rogério Leandro Lima, PEREIRA, Paulo César Xavier e UEDA, Vanda (orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.
- SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993(1989).
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. “Território e lugar na metrópole: revisitando São Paulo”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. v. 1. São Paulo: Contexto, 2010(2004). p. 21-50.
- SPOLON, Ana Paula Garcia e DUARTE, Marcos Magalhães. “Estrutura do negócio apart-hoteleiro no Brasil”. Trabalho apresentado para a disciplina “Aspectos Legais e Jurídicos das Pequenas e Médias Empresas”. Monografia (especialização). São Paulo: Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas (EAESP-FGV), 2001.
- SPOLON, Ana Paula Garcia e FERRAREZI, Lilian Carla Storti. “A evolução do turismo no Brasil em função dos movimentos geográfico e econômico de ocupação do território – panorama histórico, oportunidades de mercado e tendências”. *Revista NIFE*. Centro Universitário Sant’Anna, São Paulo, a. 7, n. 6, p. 62-76, mar. 2000.
- SPOLON, Ana Paula Garcia. “Breve história dos meios de hospedagem no Brasil e no mundo”. In: *Hotelaria*. Rio de Janeiro: Fundação CECIERJ, 2010 (no prelo). 28 p.
- SPOLON, Ana Paula Garcia. “Chão de estrelas: hotelaria e produção imobiliária em São Paulo, 1995-2005”. 149 f. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2006.
- STILPEN, Paulo Cesar. “Utilização de estatísticas e cenários como instrumentos necessários ao planejamento e à gestão do turismo”. Texto apresentado no Observatório de Inovação do Turismo. Rio de Janeiro: EBAPE-FGV/EMBRATUR, s/d. Disponível em: <http://www.turismo.gov.br/site/arquivos/dados_fatos/>. Acesso em: 14 out. 2005.
- TOLEDO, Benedito Lima de. *São Paulo: três cidades em um século*. 2 ed. aumentada. São Paulo: Duas Cidades, 1983.
- TONE, Beatriz B. “Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP): 2010. 246 f.

- TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista: alguns elementos para su análisis*. México: Edicol, 1979. (Colección Diseño: Ruptura y Alternativas).
- TRIGO, Luiz Gonzaga Godói e SPOLON, Ana Paula Garcia. “Meios de hospedagem”. In: TRIGO, Luiz Gonzaga Godói. *Viagem na memória: guia histórico das viagens e do turismo no Brasil*. 2 ed. São Paulo: SENAC SP, 2001. p. 153-174.
- UNITED NATIONS. *Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects, the 2009 Revision*. New York 2010. Disponível em: <http://esa.un.org/unpd/wup/maps_1_2025.htm>. Acesso em: 10 dez. 2010.
- VACAS GUERRERO, Catalina. “Normalización contable del sector de la hostelería: una propuesta de adaptación del plan general de contabilidad al sector”. Tesis (Doctorado). Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 1999. 362 f.
- VARGAS, Heliana Comin. *Espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio*. São Paulo: SENAC, 2001.
- VILLAÇA, Flávio. “Prefácio”. In: FIX, Mariana. *São Paulo, cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- VOLOTCHO, Danilo. *A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. São Paulo: FFLCH/Labur Edições, 2008.
- WILDERODE, Daniel Julien van. “Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2000.
- ZANCHETTA, Diego. “A primeira macrometrópole do hemisfério sul”. In: O ESTADO DE S. PAULO. “Megacidades”. *Série Grandes Reportagens*. São Paulo. Agosto de 2008a. 117 f. il. Disponível em também em formato eletrônico em: <<http://www.estadao.com.br/megacidades>>. p. 60-65.

Bibliografia consultada

- ABELLA, Obdulia Monteserín. “Turismo y desarrollo territorial: los planes de dinamización turística en la interpretación y puesta en valor del territorio”. Tesis (Doctorado). Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 2008. 673 f.
- ADORNO, Theodor. *Indústria cultural e sociedade*. São Paulo: Paz e Terra, 2002.
- ADORNO, Theodor. *Teoria estética*. Lisboa: Edições 70, 1988.
- ALCOLEA MORATILLA, Miguel Ángel y GUTIÉRREZ RONCO, Sicilia. “Innovaciones en la hostelería madrileña”. *Annales de Geografia de la Universidad Complutense*. Vol. Extraordinário, 2002, p. 143-154. Disponível em: <<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=292605>>. Acesso em: 13 jan. 2011.
- ALVAREZ, José Estébanez. *Las ciudades: morfología y estructura*. Madrid: Editorial Síntesis, 1991.
- AMADEO, Javier. “Mapeando o marxismo”. In: BORON, Atilio A.; AMADEO, Javier e GONZÁLEZ, Sabrina (orgs.). *A teoria marxista hoje: problemas e perspectivas*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO), 2006. (Coleção Expressão Popular). p. 51-97.
- ARANTES, Otília B. Fiori. “Arquitetura simulada”. In: NOVAES, Adauto (org.). *O olhar*. São Paulo: Cia. das Letras, 1988. p. 257-282.
- ARGAN, Giulio Carlo. *História da arte como história da cidade*. 4 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- ASHWORTH, Gregory J. “Urban tourism: an imbalance in attention.” In: COOPER, C. (ed.). *Progress in tourism, recreation and hospitality management*. London: Belhaven Press, 1989. pp. 33-53.
- ASHWORTH, Gregory J. e DIETVORST, A. (eds.). *Tourism and spatial transformations implications*. London: CAB International, 1995.
- ASHWORTH, Gregory J. *The tourist-historic city*. London: Belhaven Press, 1990.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). *NBR 6023: informação e documentação: referências: elaboração*. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), 2002.
- AUGÉ, Marc. *El viaje imposible: el turismo y sus imágenes*. Barcelona: Gedisa, 1998.
- AUGÉ, Marc. *Não-lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade*. Campinas: Papirus, 1994.
- AUGÉ, Marc. *Por uma antropologia dos mundos contemporâneos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- BARRETO, Margarita. *Manual de iniciação ao estudo do turismo*. Campinas: Papirus, 2000.
- BARTHES, Roland. *A aventura semiológica*. Lisboa: Edições 70, 1987.
- BAUDRILLARD, Jean. “The procession of simulacra”. In: WALLIS, B. (Ed.). *Art after modernism: rethinking representation*. New York: Museum of Contemporary Art, 1984.
- BAUDRILLARD, Jean. *For a critique of the economy of the sign*. St. Louis: Telos, 1981.
- BAUDRILLARD, Jean. *Simulacros e simulações*. Lisboa: Relógio d’Água, 1991.

- BELEZA, Adriana Regina Biella Prado. “Arquitetura e cidade: recuperação e requalificação urbana em São Paulo. Estudos e proposições”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2002. 143 f.
- BELL, David. “The hospitable city: Social relations in commercial settings”. *Progress in Human Geography*, 31, 2007, pp. 7-22.
- BELLUZZO, Luiz Gonzaga. “Prefácio”. In: CHESNAIS, François (org). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configurações, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005(2004). p. 7-16.
- BORJA, Jordi e CASTELLS, Manuel. *Local and global: the management of cities in the information age*. London: Earthscan P. L., 1997.
- BORNHEIM, Gerd A. “As metamorfoses do olhar”. In: NOVAES, Adauto (org.). *O olhar*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988. p. 89-94.
- BORON, Atilio A. “Aula inaugural: pelo necessário (e demorado) retorno ao marxismo”. In: BORON, Atilio A., AMADEO, Javier e GONZÁLEZ, Sabrina (orgs.). *A teoria marxista hoje: problemas e perspectivas*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO), 2006. (Coleção Expressão Popular). p. 33-50.
- BOULLÓN, Roberto. C. *Planejamento do espaço turístico*. Bauru: EDUSC, 2002.
- BOURDIEU, Pierre. *O poder simbólico*. Lisboa: Difel, 1989.
- BRITO, Mônica Silveira. “Iniciativa privada e produção do espaço urbano em São Paulo: 1890-1911”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 378-385.
- CALVINO, Ítalo. *As cidades invisíveis*. 2 ed., 9 reimp. São Paulo: Companhia das Letras, 2008(1972).
- CALVINO, Ítalo. *Seis propostas para o próximo milênio*. 2 ed., 9 reimp. São Paulo: Companhia das Letras, 2001(1988).
- CAMARGO, Luiz Octávio de Lima. “Os domínios da hospitalidade”. In: DENCKER, Ada de Freitas Manetti e BUENO, Marielys Siqueira (orgs.). *Hospitalidade: cenários e oportunidades*. São Paulo: Thomson, 2003. p. 7-28.
- CAMARGO, Luiz Octávio de Lima. “Turismo, hotelaria e hospitalidade”. *Turismo em Análise*, maio 2002, v. 13, n. 1. p. 07-22.
- CAMBLER, Everaldo Augusto. “Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral”. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, 1993.
- CAMPOS, José Ruy Veloso. *Introdução ao universo da hospitalidade*. Campinas: Papirus, 2005.
- CAÑIZARES, Ana Cristina G. *Cool hotels*. teNeues, 2006.
- CANO, Wilson. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. 4 ed. Campinas: Instituto de Economia da UNICAMP, 1998.
- CARDOSO, Sérgio. “O olhar dos viajantes”. In: NOVAES, Adauto (org.). *O olhar*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988. p. 347-360.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri e CARRERAS, Carles (orgs.). *Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole*. São Paulo: Contexto, 2007(2005). (Novas abordagens. GEOUSP, v. 4).

- CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias das metrópoles*. São Paulo: Contexto, 2006.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. Vol. 2. São Paulo: Contexto, 2010(2004).
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. “O turismo e a produção do não-lugar”. In: YÁZIGI, Eduardo; CARLOS, Ana Fani Alessandri e CRUZ, Rita de Cássia Ariza (org.). *Turismo: espaço, paisagem e cultura*. 2 ed. São Paulo: Hucitec, 1999. p. 25-37.
- CASSEE, E. H. e REULAND, R. “Hospitality in hospitals”. *Management of hospitality*. Oxford: Pergamon, 1983.
- CASTELLI, Geraldo. *Hospitalidade na perspectiva da gastronomia e da hotelaria*. São Paulo: Saraiva, 2006.
- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.
- CASTELLS, Manuel. *A sociedade em rede*. A era da informação: economia, sociedade e cultura; v. 1. 4 ed. São Paulo: Paz e Terra, 2000(1999).
- CASTELLS, Manuel. *O poder da identidade*. São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- CÉSAR, Marcos Sousa. “Interpretação de ciclos imobiliários em edifícios comerciais de padrão corporativo: aplicação na cidade de São Paulo durante o período de 1994 a 2004”. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (POLI/USP), 2007. 164 f.
- CICOLELLA, Pablo. “Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años 90”. *Eure* (Santiago), vol. 25, n. 76. Santiago, dic. 1999. p. 5-27.
- CLARK, Terry Nichols (ed.). *The city as an entertainment machine*. Research in urban policy, vol. 9. Oxford: Elsevier, 2003.
- CONNOR, Steven. *Cultura pós-moderna: introdução às teorias do contemporâneo*. 2 ed. São Paulo: Loyola, 1993.
- CORDIOLLI, Marcos. *Apontamentos sobre o método dialético em Karl Marx*. Curitiba: Casa de Astérion, 2004.
- COSTA, André. “A imagem da arquitetura e a arquitetura da imagem: uma investigação acerca da construção dos discursos na produção do espaço urbano”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2002.
- COSTA, Carlos. “An emerging tourism planning paradigm? A comparative analysis between town and tourism planning”. *International Journal on Tourism Research*, 3, 425-441 (2001). DOI: 10.1002/jtr.277. London: John Wiley e Sons, Ltd., 2001.
- COWEN, Tyler. *Creative destruction: how globalization is changing the world's cultures*. Princeton: Princeton University Press, 2002.
- CRAWSHAW, C. e URRY, John. “Tourism and the photographic eye”. In: ROJEK, C. e URRY, John (eds). *Touring cultures*. London: Routledge, 1997.
- CUCHE, Denys. *A noção de cultura nas ciências sociais*. 2 ed. Bauru: EDUSC, 2002 (1999).

- DAL PIAN, Lilian de Almeida. “Revitalização de áreas portuárias: o caso de Docklands”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2005. 129 p. il.
- DAVIS, Mike. “A renovação urbana e o espírito pós-moderno”. *Espaço e Debates – Revista de Estudos Regionais e Urbanos*. Ano IX, n. 27 – Imagens e representação da cidade, 1989. p. 92-97.
- DEAR, Michael J. *The postmodern urban condition*. Oxford: Blackwell Publishers, 2005(2000).
- DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.
- DEL VALLE, Ricardo Méndez Gutiérrez y BARROSO, Inmaculada Caravaca. *Organización industrial y territorio*. Madrid: Editorial Síntesis, 1996. (Colección Espacios y Sociedades, Serie General, n. 15).
- DENCKER, Ada de Freitas Manetti e BUENO, Marielys Siqueira. *Hospitalidade: cenários e oportunidades*. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2003.
- DERRIDA, Jacques e DUFOURMANTELLE, Anne. *De l'hospitalité*. Paris: Calman-Lévy, 1997.
- DERRIDA, Jacques. *Manifeste pour l'hospitalité*. Grigny: Paroles d'Aube, 1999.
- DIAS, Célia Maria de Moraes. *Hospitalidade: reflexões e perspectivas*. Barueri: Manole, 2002.
- DUFOURMANTELLE, Anne (org.). *Anne Dufourmantelle convida Jacques Derrida a falar da hospitalidade*. São Paulo: Escuta, 2003.
- FEATHERSTONE, Mike. *O desmanche da cultura: globalização, pós-modernismo e identidade*. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 1997(1995).
- FERRARA, Lucrécia d'Alessio. *Ver a cidade*. São Paulo: Nobel, 1988.
- FOLIN, Marino. *La ciudad del capital y otros escritos*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1977. (Colección Ciencias Urbanísticas).
- FONSECA, Nuno de Azevedo. “A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2000.
- FRIEDMANN, John. “The world city hypothesis”. *Development and Change* 17, 1986. p. 69-83.
- GABLER, Neil. *Vida, o filme: como o entretenimento conquistou a realidade*. São Paulo: Companhia das Letras, 1999.
- GÂNDARA, José Manoel Gonçalves. “Reflexões sobre o turismo gastronômico na perspectiva da sociedade dos sonhos”. In: PANOSSO NETTO, Alexandre e ANSARAH, Marília Gomes dos Reis (org.). *Segmentação do mercado turístico: estudos, produtos e perspectivas*. Barueri: Manole, 2009. p. 179-194.
- GIDDENS, Anthony, BECK, Ulrich e LASH, Scott. *Modernização reflexiva: política, tradição e estética na ordem social moderna*. São Paulo: Editora da Unesp, 1997.
- GIDDENS, Anthony. *As consequências da modernidade*. São Paulo: UNESP, 1991.
- GOBBI, Jorge. La muerte del turismo. 26.jan.2005. Disponível em: <http://www.wikilearning.com/la_muerte_del_turismo-wkccp-397-1.htm>. Acesso em: 15 mar. 2007.

- GONÇALVES FILHO, José Moura. “Olhar e memória”. In: NOVAES, Adauto (org.). *O olhar*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988. p. 95-124.
- GOTMAN, Anne. “La question de l’hospitalité aujourd’hui”. *Communications*, n. 65, Paris: EHESS, 1997, p. 35-47.
- GOTMAN, Anne. *Le sens de l’hospitalité: essai sur les fondements sociaux de l’accueil de l’autre*. Paris: Presses Universitaires de France, 2001.
- GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. 2 ed. São Paulo: EDUSP, 1997(1985).
- GRINOVER, Lúcio. *A hospitalidade, a cidade e o turismo*. São Paulo: Aleph, 2007.
- GUERRA, Carolina. “Faena no Brasil”. *Isto É Dinheiro*. Estilo. Ed. 645, 12.fev.2010. Disponível em: <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/3517_FAENA+NO+BRASIL>. Acesso em 15 abr. 2010.
- GUERRA, Max Welch. “Introducción: las recientes transformaciones urbanas y su estudio”. In: GUERRA, Max Welch, AGUILAR, Marta y ARIZAGA, María Cecilia. *Buenos Aires a la deriva: transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires: Biblos, 2005. p. 09-25.
- GUTIÉRREZ RONCO, Sicilia. “Características y localización de la hostelería en la Comunidad de Madrid”. *Estudios Geográficos*, LXIII, 248/249, 2002. p. 695-709. Disponível em: <<http://www.estudiosgeograficos.revistas.csic.es>>. Acesso em 21 abr. 2010.
- GUYER-FREULER, Eduard. *Amtlicher bericht über das schweizer hotelwesen*. Zurich, 1883.
- GUYER-FREULER, Eduard. *Das hotelwesen der gegenwart*. Zurich: Verlag von Orell Fuessli e Co., 1885.
- HALL, Peter. “Creative cities and economic development”. *Urban studies*, 37, (1), pp. 639-649, 2000.
- HALL, Peter. *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*. 3 ed. Oxford: Blackwell Publishing, 2006(1988).
- HANNIGAN, John. *Fantasy city: pleasure and profit in the postmodern metropolis*. London and New York: Routledge, 2006(1998).
- HARVEY, David. “Pensando os rumos do capital”. Entrevista concedida ao programa Milênio. Disponível em: <<http://vimeo.com/10933225>>. Acesso em: 15 dez. 2010.
- HARVEY, David. “The geography of capitalist accumulation: A reconstruction of the Marxian theory,” *Antipode* 7.2: 9-21, 1975. Langson Bound Periodicals, G1.
- HENRIQUES, Claudio Cezar. *A nova ortografia: o que muda com o acordo ortográfico*. 4 ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.
- JENKS, Charles. *The post-modern reader* (ed.). London: Academy Editions, 1992.
- JIMÉNEZ, Antonio Moreno y UTRILLA, Severino Escolano. *Los servicios y el territorio*. Madrid: Editorial Síntesis, 1992. (Colección Espacios y Sociedades, Serie General, n. 19).
- JUDD, Dennis R. e FAISTEIN, Susan S. *The tourist city*. London: Yale University Press, 1999.
- KOCH, Alexander y FENGLER, Max. *Construcciones de hoteles*. Madrid: s/e, 1969.
- KOULIOUMBA, Stamatia. “São Paulo: cidade mundial? Evidências e respostas de uma metrópole em transformação: redefinição e espacialização dos setores terciário e quaternário”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2002.

- KUNZIKER, Walter e KRAPF, Kurt. *Allgemeinen Fremdenverkehrslehre*. Zurich: Polygraphischer Verlag AG., 1942.
- KYKWERT, Joseph. *A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2004. (Coleção a).
- LASH, Scott. *Sociologia del posmodernismo*. Buenos Aires: Amorrortu, 1997.
- LASHLEY, Conrad e MORRISON, Alisson. *Em busca da hospitalidade: perspectivas para um mundo globalizado*. Barueri: Manole, 2004(2000).
- LAW, Christopher. “Urban tourism and its contribution to economic regeneration”. *Urban Studies*, 1992, 29: 597-618.
- LAW, Christopher. *Urban tourism: attracting visitors to large cities*. London and New York: Continuum, 1994.
- LAW, Christopher. *Urban tourism: the visitor economy and the growth of large cities*. 2nd ed. London and New York: Continuum, 2002.
- LEDO, Andrés Precado. *Ciudad y desarrollo urbano*. Madrid: Editorial Síntesis, 1996. (Colección Espacios y Sociedades, Serie Mayor, n. 6).
- LEMO, Amália Inês Geraides de. “São Paulo: metrópole financeira da América do Sul”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. (orgs.). *Geografias de São Paulo: a metrópole do século XXI*. v. 1. São Paulo: Contexto, 2010(2004). p. 105-122.
- LEMO, Amália Inês Geraides de; ARROYO, Mônica e SILVEIRA, Maria Laura (orgs.). *América Latina: cidade, campo e turismo*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO); São Paulo: USP, 2006.
- LENCIONI, Sandra. *Reestruturação urbano-industrial: centralização do capital e desconcentração na metrópole de São Paulo*. São Paulo: SN, 1991.
- LIMA, Ana Vlândia Araújo. “A função social da propriedade compartilhada”. Disponível em: <http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/artigo_dir_imob.doc>. Acesso em 21 out. 2010.
- LO PRETE, Carlos e BARROS, Isabella. “Fábrica de arranha-céus”. *Veja São Paulo*, Ano 38, p. 116-119, nov. 2005. Edição especial n. 50.
- LOW, Setha M. e LAWRENCE-ZÚÑIGA, Denise. *The anthropology of space and place*. Oxford: Blackwell Publishing, 2003.
- LUCHIARI, Maria Teresa Duarte Paes. “A reinvenção do patrimônio arquitetônico no consumo das cidades”. *GEOUSP – Espaço e Tempo*, São Paulo, n. 17, pp. 95-105, 2005.
- LUZ, Mauro Catharino Vieira da. “Análise Setorial – A Indústria Hoteleira”. *Panorama Setorial Gazeta Mercantil*, Vol. 01-03. São Paulo, 1999.
- MARTINS, José Souza. *The emotional nature of a brand: creating images to become world leaders*. São Paulo: Marts Plan Image Ltda., 2000.
- MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro 3. Volume 6 – O processo global de produção capitalista. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008(1894).
- MAUSS, Marcel. *Ensaio sobre a dádiva*. Edições 70, 1974
- MEYER, Regina Maria Prosperi, GROSTEIN, Marta Dora e BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: EDUSP/Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

- MONTANDON, Alain (org.). *Lieux d'hospitalité: hospices, hôpital, hostellerie*. Clermond Ferrand: Presses Universitaires Blaise Pascal, 2001.
- MONTANDON, Alain. *Espaces domestiques et privés d'hospitalité*. Clermond Ferrand: Presses Universitaires Blaise Pascal, 2000.
- MONTANDON, Alain. *Hospitalités: hier, aujourd'hui, ailleurs*. Clermond Ferrand: Presses Universitaires Blaise Pascal, 2004.
- MONTANDON, Alain. *L'hospitalité: signes et rites*. Clermond Ferrand: CRLMC, 2001.
- MONTANDON, Alain. *Mythes et représentations de l'hospitalité*. Clermond Ferrand: Presses Universitaires Blaise Pascal, 1999.
- MORAES, Maurício. “Investir em flats? Já era”. *Veja São Paulo Edição Especial*. Guia Imobiliário. São Paulo, nov. 2005. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/vejasp/especial_guia_imobiliario>. Acesso em: 20 abr. 2006.
- MOSSATTO, Dani Eiri Camilo. “A internacionalização da economia urbana: uma análise do setor hoteleiro de Curitiba (PR)”. Dissertação (Mestrado). Curitiba: Universidade Federal do Paraná (UFPR), 2007. 116 f.
- MUXÍ, Zaida. *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gilli, 2004.
- NEGRI, Barjas. *Concentração e desconcentração industrial em São Paulo*. Campinas: Unicamp, 1996.
- NETZ, Cleiton. “Hotel-condomínio, nova opção de investimento”. Estadão.com. Economia. 14/04/2010. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20100414/not_imp537971,0.php>. Acesso em: 14 out. 2010.
- NIETZSCHE, Friedrich Wilhelm. “Sempre em casa”. In: NIETZSCHE, Friedrich Wilhelm. *A gaia ciência*. Livro III. São Paulo: Cia. das Letras, 2001(1882). p 183.
- ORWELL, George. *Na pior em Paris e Londres*. São Paulo: Companhia das Letras, 2006(1933).
- PEIXOTO, Nelson Brissac. “O olhar do estrangeiro”. In: NOVAES, Adauto (org.). *O olhar*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988. p. 361-366.
- PELEGRINI, Sandra C. A. “Haroldo Leitão Camargo. Uma pré-história do turismo no Brasil: recreações aristocráticas e lazeres burgueses (1808-1850)”. *Revista Brasileira de História*. São Paulo, v. 28, n° 55, p. 285-289, 2008.
- PEREIRA, Yákara Vasconcelos. “Processo de formação de estratégias da Accor Hotels do Brasil de 1974 a 2004”. Dissertação (Mestrado). Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2006. 169 f.
- PESSOA, José Augusto. “O estabelecimento do regime do hotel: apontamentos para um debate sobre as novas práticas sócio-espaciais e a vida cotidiana”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). *Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade*. São Paulo: Contexto, 2003. p. 386-397.
- PRONIN, Maria. “Interação do edifício com o ambiente urbano: do espaço privado para o espaço público”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 2004.
- RAFFESTIN, Claude. “Reinventer l'hospitalité”. *Communications*, 65, Paris: EHESS, 1997.
- RIBEIRO, Edson Leite. *Cidades (in)sustentáveis: reflexões e busca de modelos urbanos de menor entropia*. João Pessoa: Editora Universitária, 2006.

- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. “Da propriedade fundiária ao capital incorporador”. Tese (Doutorado). São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP), 1991.
- ROBERTS, Peter e SYKES, Hugh (eds.). *Urban regeneration: a handbook*. London: SAGE Publications, 2000.
- ROHMANN, Chris. *O livro das idéias: pensadores, teorias e conceitos que formam nossa visão de mundo*. Rio de Janeiro: Campus, 2000(1999).
- ROLNIK, Raquel, KOWARICK, Lúcio e SOMEKH, Nádia (org.). *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo: Brasiliense: PMSP, 1991.
- ROSSI, Clóvis. “Mercado brasileiro é o 7º em expansão.” *Folha de S. Paulo*, Dinheiro (2). Mai. 20:6, 1997.
- RUTES, Walter A, e PENNER, Richard H. *Hotel planning and design*. New York: Watson-Guptill, 1985.
- RYKWERT, Joseph. *A sedução do lugar: a história e o futuro das cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2004.
- SAAB, William George Lopes e DAEMON, Ilka Gonçalves. “O segmento hoteleiro no Brasil”. *BNDES Setorial*, Rio de Janeiro, n. 13, p. 127-156, mar. 2001.
- SALOMÃO, Alexia. “Quem ficou com o mico? Boom de flats deixa rastros de prejuízos entre hoteleiros e investidores paulistanos”. *Exame SP*, São Paulo, p. 30-32, mar. 2002.
- SANTOS, Milton e SOUZA, Maria Adélia A. de. *O espaço interdisciplinar*. São Paulo: Nobel, 1986.
- SASSEN, Saskia e ROOST, Frank. “A cidade: local estratégico para a indústria global do entretenimento”. *Espaço e Debates*. São Paulo, 2001, vol. 17, n. 41, p. 66-74.
- SASSEN, Saskia. *The global city: New York, London, Tokyo*. 2. ed. Princeton: Princeton University Press, 2001(1991).
- SCHERER, Rebeca. “Paisagem urbanística, urbanização pós-moderna e turismo”. In: YÁZIGI, Eduardo. *Turismo e paisagem*. São Paulo: Contexto, 2002. p. 83-106.
- SCHERER, René. “Cosmopolitisme et hospitalité”. *Communications*, 65, Paris: EHESS, 1997.
- SCHERER, René. *Zeus hospitalier: l'éloge de l'hospitalité*. Paris: Armand Colin, 1993.
- SCHRATTENHOFEN, Hermann Von Schullern zu. *Tourismus: Phänomen*. Berlin: UDB, 1911.
- SCHULTZ, Patricia. *1000 lugares para conhecer antes de morrer*. Rio de Janeiro, 2006.
- SELBY, M. *Understanding urban tourism*. London: I. B. Taurus, 2004.
- SETTON, Maria da Graça Jacintho. “Apresentação”. In: BOURDIEU, Pierre. *A produção da crença: contribuição para uma economia dos bens simbólicos*. 3 ed. Porto Alegre: Zouk, 2006 (1972, 1975, 1977). p. 9-16.
- SHIBATA, Yozo. *Hotel Facilities*. London: Meisei Publications, 1997.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. *A prisão e a ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- SPOLON, Ana Paula Garcia e MOTODA, Mauro. “Novos Caminhos da Pesquisa Acadêmica: a produção brasileira recente em turismo e hospitalidade”. In: REJOWSKI,

- Mirian e BASTOS, Sênia Regina (org.). *Seminário da Associação Brasileira de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo* (ANPTUR) – Turismo e Hospitalidade em Destinos Urbanos, V, 2008, Belo Horizonte. Anais. São Paulo: Aleph, 2008. 1 CD.
- SPOLON, Ana Paula Garcia. “Hospitalidade, arquitetura e estética contemporânea dos espaços urbanos”. In: REJOWSKY, Mirian e BASTOS, Sênia Regina (org.). *Seminário da Associação Brasileira de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo* (ANPTUR) – Turismo e Hospitalidade: configuração do campo científico, IV, 2007, São Paulo. Anais. São Paulo: Aleph, 2007. 1 CD.
- SPOLON, Ana Paula Garcia. “Sobre os domínios da hospitalidade”. VI Seminário ANPTUR. Anais. São Paulo: Aleph, 2009. In: REJOWSKY, Mirian e BASTOS, Sênia Regina (org.). *Seminário da Associação Brasileira de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo* (ANPTUR) – Turismo e hospitalidade nas pesquisas científicas: perspectivas disciplinares, temáticas e metodológicas, VI, 2009, São Paulo. Anais. São Paulo: Aleph, 2009. 1 CD.
- STOKES, Donald E. *O quadrante de Pasteur: a ciência básica e a inovação tecnológica*. Campinas: Editora da UNICAMP, 2005(1997).
- SWARBROOKE, John e HORNER, Susan. *O comportamento do consumidor em turismo*. São Paulo: Aleph, 2002.
- TAVARES, Eduardo. “Investimentos em hotéis no Rio começam a sair do papel”. *Exame*. Infraestrutura. 02.03.2010. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/negocios/empresas/noticias/investimentos-hoteis-rio-comecam-sair-papel-536916>>. Acesso em: 14 set. 2010.
- TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.
- THIRY-CHERQUES, Hermano Roberto. “O primeiro estruturalismo: método de pesquisa para as ciências da gestão”. *RAC*, v. 10, n. 2. Abr/Jun. 2006: 137-156. Disponível em <<http://www.scielo.br/pdf/rac/v10n2/a08.pdf>>.
- THIRY-CHERQUES, Hermano Roberto. “Pierre Bourdieu: a teoria na prática”. *RAP*. Rio de Janeiro 40(1): 27-55, jan/fev 2006.
- TUNES, Regina Helena. “Da desconcentração à reconcentração industrial: a análise da relação entre a dinâmica do espaço e a dinâmica dos ramos industriais no município de São Paulo no final do século XX”. Dissertação (Mestrado). São Paulo: Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP), 2004.
- UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. *Sistema Integrado de Bibliotecas da USP. Diretrizes para apresentação de dissertações e teses da USP: documento eletrônico e impresso*. Parte I (ABNT) / Sistema Integrado de Bibliotecas da USP; Vânia Martins Bueno de Oliveira Funaro, coordenadora [et al.]. 2 ed. rev. e ampl. São Paulo: Sistema Integrado de Bibliotecas da USP, 2009. 102 p. (Cadernos de Estudos; 9). ISBN 978-85-7314-041-5.
- UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. *Vocabulário controlado da USP: base de dados de descritores em língua portuguesa para indexação e recuperação da informação*. São Paulo: SIBi-USP; ECA-USP, 2001. 1 CD-ROM.
- URRY, John. *Consuming places*. London: Routledge, 1995.
- URRY, John. *O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas*. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 2001(1996).
- VAN DER BERG, Leo. et al.. *Urban tourism: performance and strategies in eight European cities*. Aldershot, UK: Avebury: Ashgate, 1995.

- VENTURI, Robert, SCOTT BROWN, Denise and IZENOUR, Steven. *Aprendendo com Las Vegas: o simbolismo (esquecido) da forma arquitetônica*. São Paulo: Cosac e Naify, 2003.
- VIDAL-KOPPMANN. “Reestructuración económica y nuevos territorios urbanos en las periferias metropolitanas de América Latina – el caso de Buenos Aires (Argentina)”. In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima, PEREIRA, Paulo César Xavier e UEDA, Vanda (orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 14-44.
- WADA, Elizabeth Kyoko. “Turismo de negócios: viagens corporativas, eventos e incentivos”. In: PANOSSO NETTO, Alexandre e ANSARAH, Marília Gomes dos Reis (eds). *Segmentação do mercado turístico: estudos, produtos e perspectivas*. Barueri: Manole, 2009. p. 213-226.
- WALKER, John R. *Introdução à hospitalidade*. 2 ed. Barueri: Manole, 2002(1996).
- WEINBERG, Jacques A. “Anotações para uma teoria do turismo: a indústria da diferença”. In: GASTAL, Susana (org.). *Turismo: 9 propostas para um saber-fazer*. Porto Alegre: Ed. dos autores, 1998.
- ZILIO, Lindamar. “As estratégias competitivas da rede hoteleira de Curitiba”. Dissertação (Mestrado). Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), 2002. 123 f.
- ZUKIN, Sharon. “Aprendendo com Disney World”. *Espaço e Debates*. São Paulo, jan/dez. 2003, vol. 23, n. 43-44, p. 11-27.
- ZUKIN, Sharon. *The cultures of cities*. Oxford: Blackwell Publishing, 1995.

Sites consultados

- ACCOR HOTELS. Ibis São Paulo Interlagos. Disponível em:
<<http://www.accorhotels.com/pt/hotel-5471-ibis-sao-paulo-interlagos/room.shtml>>.
Acesso em: 20 mar. 2011.
- APOSTROPHE HOTEL. Disponível em: <<http://apostrophe-hotel.com/hotel/wp-content/uploads/2008/10/apostrophe-poem-hotel-design-room-paris.jpg>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- ARCHITETOUR. Hotel Unique. Disponível em:
<<http://architetur.wordpress.com/2009/10/15/hotel-unique/hotel-unique-6/>>.
Acesso em: 20 mar. 2011.
- ARQUITETURISMO. Disponível em:
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/browse/arquitetismo>>. Acesso em: 09 set. 2009.
- ASMUSSEN e ASSOCIADOS. Disponível em: <<http://www.asmussenassociados.com.br/>>.
Acesso em: 07 out. 2010.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE HOTÉIS (ABIH). Disponível em:
<<http://www.abih.com.br/>>. Acesso em: 23 abr. 2010.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DE HOTÉIS DO ESTADO DE SÃO PAULO (ABIH-SP). Disponível em: <<http://www.abihsp.com.br/>>. Acesso em: 14 mar 2010.
- ASSOCIATION ETIENNE BOULANGER. Single Room Hotel Berlin. Disponível em:
<<http://www.etienneboulanger.com/singleroomhotel/>>. Acesso em: 13 fev. 2011.
- BARBOSA, Nario. Favela Paraisópolis//Morumbi|Flickr. Disponível em:
<<http://www.flickr.com/photos/nariobarbosa/2456022183/>>. Acesso em: 25 mar. 2009.
- BEST TOURISM. Bulgari Hotel Milano. Disponível em:
<http://www.besttourism.com/img/items/big/1223/Bulgari-Hotel-Milano_Indoor-pool_4559.jpg>. Acesso em: 02 dez 2010.
- BLOOMBERG BUSINESSWEEK. Disponível em: <<http://www.businessweek.com/>>.
Acesso em: 18 fev. 2011.
- BONLUXAT. Disponível em:
<http://www.bonluxat.com/a/Fernando_and_Humberto_Campana_Sushi_IV_Chair.html>. Acesso em 20 mar. 2011.
- BOOKED.NET. Sofitel Vienna Stephansdom. Disponível em:
<<http://i0.bookcdn.com/data/Photos/LargePhoto2/80/8066/8066217/Sofitel-Vienna-Stephansdom---Opening-In-October-2010-photos-Room-Guest-Room.JPG>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- BRITISH AIRWAYS HIGH LIFE. Disponível em: <<http://www.bahighlife.com/>>. Acesso em: 25 nov. 2010.
- BSH INTERNATIONAL. Disponível em: <<http://www.bsh.com.br/>>. Acesso em: 11 nov. 2010.

- CARSTEN HÖLLER. Disponível em: <<http://www.airdeparis.com/holler.htm>>. Acesso em: 09 mar. 2010.
- CLUB CONSTRUCT. Capsule Hotel – 9 hours. Disponível em: <<http://www.clubconstruct.com/news/2010/4/9/capsule-hotel-9-hours.html>>. Acesso em: 13 fev. 2011.
- CLUBE DE LEITURA ICARAÍ. Disponível em: <<http://www.clubedeituraicarai.blogspot.com/>>, consulta em 01 abr. 2010.
- CONDOMINIUM CENTRUM. The Plaza Hotel. Disponível em: <<http://www.condominiumcentral.net/view-The-Plaza-New-York-Residences-and-Pied-a-Terre.htm>>. Acesso em 13 jan. 2011.
- DESIGN LAUNCHES. Disponível em: <http://www.designlaunches.com/entry_images/0710/30/9-Hours-Capsule-Hotel-3.jpg>. Acesso em: 13 fev. 2011.
- DESIRABLE. Disponível em: <<http://www.desirable.co.uk/2009/08/20/philippe-starck-kartell-chairs/>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- DIÁRIO DO TURISMO. Disponível em: <<http://www.diariodoturismo.com.br/>>. Acesso em: 23 fev. 2009
- EIKONGRAPHIA. The Burj Al Arab Hotel. Disponível em: <<http://www.eikongraphia.com/?p=1939>>. Acesso em 12 mar 2011.
- EVERLAND HOTEL. Disponível em: <<http://www.everland.ch>>. Acesso em: 12 mar. 2010.
- FÓRUM DE OPERADORES HOTELEIROS DO BRASIL (FOHB). Disponível em: <<http://www.fohb.com.br/>>. Acesso em: 01 fev. 2011
- HÄSTENS. Qbic Hotel Amsterdam. Disponível em: <<http://www.hastens.com/en/SECRETS-OF-SLEEP/Hotel/Nederlands/Amsterdam/Qbic-Hotel-Amsterdam/>>. Acesso em: 13 fev. 2011.
- HOLIDAY VELVET. Disponível em: <http://www.holiday-velvet.com/sao-paulo/sao-paulo_hotels/details/intercontinental+sao+paulo/id/43321/rooms/1>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- HOTEL INVESTMENT ADVISORS (HIA). Disponível em: <<http://www.hia.com.br/>>. Acesso em: 04 abr. 2009.
- HOTEL MAXINVEST. Disponível em: <<http://www.hotelmaxinvest.com.br/>>. Acesso em: 22 ago. 2010.
- HOTEL ON LINE. Disponível em: <<http://www.hotelonline.com.br/>>. Acesso em: 09 mar 2011.
- HOTELIER NEWS. Disponível em: <<http://www.hoteliernews.com.br/>>. Acesso em: 30 jul 2009.
- HOTELS OF THE RICH e FAMOUS. The Waldorf=Astoria. Disponível em: <<http://www.hotelsoftherichandfamous.com/hotels/the-waldorf=astoria/the-waldorf=astoria.cfm>>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- HVS GLOBAL HOSPITALITY SERVICES. Disponível em: <<http://www.hvs.com/>>. Acesso em: 23 fev. 2011.

- INSTITUTO BRASILEIRO DE TURISMO (EMBRATUR). Disponível em:
<<http://www.embratur.gov.br/>>. Acesso em: 03 mar 2008.
- JONES LANG LASALLE. Disponível em: <<http://www.joneslanglasalle.com.br/brazil/PT-BR/Pages/Home.aspx>>. Acesso em: 11 mar 2011.
- JP MOSER. Kube Rooms and Bars. Disponível em:
<http://www.jpmoser.com/images/hotel_kube/p-hotel_kube1.jpg>. Acesso em: 12 set. 2009.
- LATEROOMS. Disponível em: <http://www.laterooms.com/en/hotel-pictures/7034_ibis-hotel-manchester.aspx>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- LB. Hotel Everland (Paris). Disponível em:
<<http://langbaumann.com/media/fullsize/10122009161351.jpg>>. Acesso em: 15 jul. 2010.
- LILUI INTERIORS. The Liberty Hotel. Disponível em : <
<http://www.liluiinteriors.com/blog/?p=4732>>. Acesso em 23 nov. 2011.
- LUJAZOS. Hotel Armani Milano. Disponível em: <<http://lujazos.com/wp-content/2009/08/armani-hotel-milan.jpg>>. Acesso em: 02 dez 2010.
- MARQUÉS DE RISCAL. Disponível em:
<<http://www.marquesderiscal.com/index.php?idmenu=60emn1=3>>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- MY MODERN MET. Disponível em: <<http://www.mymodernmet.com/>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- MY MOTELS. Disponível em: <<https://mymotels.com/reserve/hotel/?HotelID=139649>>. Acesso em: 19 out. 2010.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Departamento do Patrimônio Histórico. Disponível em : < http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/>. Acesso em 13 abr. 2009.
- SCHMIDT, Hervé. Rio de Janeiro; ontem e hoje. Disponível em:
<<http://membres.multimania.fr/herveschmidt/Rio%20de%20janeiro.htm>>. Acesso em: 17 nov. 2010.
- SEVEN HOTEL. Disponível em: <<http://www.sevenhotelparis.com/>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- SONESTA. Disponível em: <<http://www.sonesta.com/Corporate/>>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- SPLENDIA. Disponível em: <<http://www.splendia.com/pt/sofitel-vienna-stephansdom-viena.html>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- STARWOOD HOTELS e RESORTS WORLDWIDE, INC.. Boutique Hotels – W Hotels Worldwide. Disponível em: <<http://www.starwoodhotels.com/whotels/index.html>>. Acesso em: 30 jan. 2011.
- TAM NAS NUVENS. Disponível em:
<<http://www.tamnasnuvens.com.br/revista/site/index.html>>. Acesso em: 25 nov. 2010.
- THE ILLUSTRATED LONDON NEWS. Disponível em:
<http://www.iln.org.uk/iln_years/year/images/banner1859_006.gif>. Acesso em: 13 fev. 2011.

- THE OFFSIDE BARCELONA. Disponível em: <<http://barcelona.theoffside.com/team-news/barcelona-athletic-bilbao-preview-cooking-lions-with-chef-guardiola.html>>. Acesso em: 12 dez. 2009.
- TOTAL SÃO PAULO TRAVEL GUIDE. Fasano Hotel. Disponível em: <<http://totalspguide.com/post/275/Fasano-Hotel/>>. Acesso em: 25 nov. 2010.
- TOTAL SÃO PAULO TRAVEL GUIDE. Hotel Unique. Disponível em: <http://totalspguide.com/wp-content/uploads/Web_Jardins_HotelUnique1.jpg>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- TRAVEL AND LEISURE. The Ritz, Paris. Disponível em: <<http://www.travelandleisure.com/hotels/ritz-paris-paris-ile-de-france-paris>>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- TRAVELPOD. Hilton São Paulo Morumbi. Disponível em: <http://www.travelpod.com/hotel/Hilton_Sao_Paulo_Morumbi-Sao_Paulo.html>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- TREND HUNTER. Disponível em: <<http://www.trendhunter.com/>>. Acesso em: 15 jul. 2010.
- TRENDLAND. Hotel Básico in Quintana Roo (Mexico). Disponível em: <<http://trendland.net/2010/12/19/hotel-basico/#>>. Acesso em: 20 mar. 2011.
- TWEEDLAND. The "rebirth" of the Savoy. Disponível em: <<http://tweedlandthegentlemansclub.blogspot.com/2011/01/rebirth-of-savoy-dilemma-between-shabby.html>>. Acesso em: 01 mar. 2011.
- UNITED NATIONS. Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects, the 2009 Revision. New York 2010. Disponível em: <http://esa.un.org/unpd/wup/maps_1_2025.htm>. Acesso em: 10 dez. 2010.
- URBAN AGE. Disponível em: <<http://www.urban-age.net/>>. Acesso em: 18 dez. 2008.
- WIKIPEDIA COMMONS. Disponível em: <http://commons.wikimedia.org/wiki/Main_Page>. Acesso em: 14 mai 2010.
- WIKIPEDIA. Frank Gehry. Disponível em: <http://en.wikipedia.org/wiki/Frank_Gehry>. Acesso em: 18 fev. 2011.
- WIKIPEDIA. Las Vegas Hilton. Disponível em: <<http://en.wikipedia.org/wiki/File:Lvhilt2.jpg>>. Acesso em: 18 fev. 2011.

Anexos

ANEXO 1 – ENTREVISTAS REALIZADAS

Entrevistas realizadas
Diogo Canteras, <i>HVS International</i> , em 13 de outubro de 2007
Abel Castro Júnior, <i>Accor Hospitality</i> , em 17 de fevereiro de 2011
Guilherme Henrique Cesari, <i>Marriott International</i> , em 15 de fevereiro de 2011
Ricardo Mader Rodrigues, <i>Jones Lang La Salle</i> , em 09 de dezembro de 2008

ANEXO 2 – HOTÉIS VISITADOS

CIDADE	NOME DO HOTEL
Madrid	Hotel Puerta América
	Urban
	Bauza
	Room Mate Mario
	Las Meninas
	Coronade Save the Beach Hotel
	Hotel de las Letras
	Posada del Peine
	Room Mate Laura
	Tryp Barajas
	Ritz
Barcelona	Arts
	Villa Emilia
	Bagués
	1898 Hotel
	Colors
	Omm
	W Barcelona
Londres	167 Hotel
	Town Hall and Apartments
	Ritz
	St. Martins Lane Hotel
	Yotel
Granada	Vincci Granada
	Hospes Palacio de los Patos
Málaga	Room Mate Lola
	Room Mate Larios
	Hotel del Pintor
Dublin	The Morgan
	Gresham
	Dylan
	The Beacon
Glasgow	The Abode
	CitizenM
	Radisson
Manchester	Blue Rainbow Aparthotel
	Ibis Charles Street
	Light Boutique Hotel
Bristol	The Grand
	Future Inn Bristol
Buenos Aires	Faena Hotel + Universe
	Design Suites BA
	Serena
	Ness Soho
	Mansion Vitraux
	Room Mate Carlos
	Urban Suites
	Tiana Hotel Boutique
	Be Hollywood
	CE Hotel de Diseño
Elciego	Marques de Riscal

CIDADE	NOME DO HOTEL
São Paulo	Quality Suites Long Stay
	Holiday Inn Anhembi
	Sofitel São Paulo
	Porto Bay L'Hotel
	Meliá Jardim Europa
	Grand Mercure Ibirapuera
	Blue Tree Berrini
	Sheraton WTC
	Tivoli Mofarrej
	Unique
	Intercontinental São Paulo
	Renaissance São Paulo
	Fasano
	Emiliano
	Hotel Transamérica
	Grand Hyatt
	Hilton Morumbi
	Maksoud Plaza Hotel
	Grand Hotel Ca'd'Oro
	Marabá
	Normandie
	Pousada Zilah
	Pergamon
	Novotel Center Norte
	Novotel Jaraguá
	Ibis São Paulo Expo
	Formule 1 Paulista
	Formule 1 Interlagos
	Hilton São Paulo (centro)
Rio de Janeiro	Santa Teresa
	La Suite
	Intercontinental Rio
	Sheraton Niemeyer
	Caesar Park Ipanema
	Fasano
	Copacabana Palace Hotel
	Hotel Glória
Paris	Sofitel Rio
	Sheraton Barra
	JW Marriott
	Guest House Margarida's
	Academie des Académies et des Arts
	Hotel Apostrophe
	Everland Hotel
	La Réserve
	Kube Hotel
	Sezz Hotel
	The Five
	Hidden Hotel
	Magenta
	Color Design
	Marriott Champs Élysées
	Mon Hotel
	Le Manufacture
	Sleep Box
	Mama Shelter
	Murano Urban Resort