**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA**

DANILO VOLOCHKO

Novos Espaços e Cotidiano Desigual nas Periferias da MetrÓpole

(versão corrigida)

SÃO PAULO

2011

DANILO VOLOCHKO

Novos Espaços e Cotidiano Desigual nas Periferias da Metrópole

(versão corrigida: o exemplar original se encontra disponível no CAPH)

Tese apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, como requisito para obtenção do título de Doutor em Geografia.

Área de Concentração: Geografia Humana
Orientadora: Prof.^a Dr.^a Ana Fani Alessandri Carlos

SÃO PAULO

2011

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo

Volochko, Danilo

Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole / Danilo Volochko ; orientadora Ana Fani Alessandri Carlos. – São Paulo, 2011.
262 f. : il.

Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.
Departamento de Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

1. Espaço urbano – São Paulo (SP). 2. Habitação. 3. Periferia. 4. Áreas metropolitanas – condições socioeconômicas. 5. Mercado imobiliário – São Paulo (SP). 6. Financiamento da habitação. 7. Política habitacional. I. Título. II. Carlos, Ana Fani Alessandri.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer a todos que me apoiaram, de distintas formas, nos anos de estudo e de pesquisa que se concluem com este trabalho.

Agradeço à minha família pela compreensão de sempre.

Aos amigos do GESP (Grupo de Geografia Urbana Crítica Radical) e do Labur sou grato pelos ricos momentos de encontro e debate, e sobretudo pela ousadia que temos de pensar coletivamente um outro projeto de sociedade, em tempos, inclusive, de inúmeros cercamentos à universidade.

Agradeço aos amigos que em 1999 tive a imensa sorte de conhecer, e que foram fundamentais nestes anos todos de formação coletiva: Camila, Fabiana, Rafael e Sávio.

Agradeço à Fani pelo carinho e dedicação neste percurso de formação.

Agradeço à Ana Paula por tudo que vivemos juntos e pelo seu amparo incansável para que a Tese pudesse acontecer.

Queria também levar meu muito obrigado ao Daniel pela exímia tradução do resumo para o inglês, e ao André pela força nos mapas. Sou grato à Rosana pela ajuda de sempre nos dados sobre o mercado imobiliário. Agradeço à Flor pela ajuda em tudo que precisamos.

Agradeço a todos que contribuíram com seus valiosos depoimentos e entrevistas nesta pesquisa, especialmente os moradores do Jardim Ísis, do Mirante e do Residencial Valle Verde Cotia, e também o pessoal das Associações desses bairros e os profissionais do mercado imobiliário com os quais pude conversar.

Sou muito grato à professora Rosa Tello por ter me recebido tão bem e por ter me orientado com todo o interesse e cuidado em Barcelona.

À FAPESP agradeço pelo auxílio financeiro, e também pelas avaliações dos relatórios científicos. À CAPES agradeço pela bolsa que tornou possível a realização do estágio na Universitat de Barcelona.

RESUMO

VOLOCHKO, D. **Novos Espaços e Cotidiano Desigual nas Periferias da Metrópole**. 2011. 254 p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

A produção do espaço na urbanização contemporânea de São Paulo inclui como uma de suas faces a expansão dos negócios imobiliários em direção às periferias metropolitanas, a partir da produção de um espaço habitacional homogêneo-produtivo que expressa e realiza diversos processos. Entre eles, a atualização das estratégias dos capitais financeiros nacionais e internacionais ligados à sua reprodução no urbano, o que remete às tentativas, por parte do setor imobiliário, de superação de barreiras espaciais como a crescente raridade do espaço edificável nas regiões mais valorizadas, tomadas pela propriedade privada do solo. As contradições vindas do espaço disparam uma série de mecanismos postos a resolver tal situação. Procuro analisar, neste trabalho, o modo como as articulações entre uma financeirização imobiliária – representada pela capitalização das maiores incorporadoras do país via aberturas de capital em bolsa de valores (Bovespa) – e algumas políticas de governo – sobretudo o Programa *Minha Casa, Minha Vida* – buscam ampliar os espaços de reprodução capitalista, demandando a produção de novas espacialidades: os condomínios habitacionais fechados que passam a marcar a paisagem das periferias, onde o tecido urbano é fragmentado por terrenos mais ou menos grandes, até então desvalorizados. O Residencial Valle Verde Cotia – empreendimento de grande porte localizado na cidade de Cotia (Região Metropolitana de São Paulo), destinado à moradia de quase 2.500 famílias – pode situar estes processos, nos quais frações sociais compostas por famílias de rendas reduzidas – que moravam de aluguel ou com parentes, em moradias muitas vezes autoconstruídas – passam a ser capitalizadas pelos financiamentos imobiliários e empurradas para estes espaços. Neles, realiza-se uma metamorfose radical da casa, da rua, do bairro, das práticas espaciais e do habitar implicado no acesso a um espaço massificado, simétrico e repetitivo, edificado nos moldes ditos “formais/legais”, o que coloca estas famílias diante de um *possível* acesso à propriedade privada do solo. A discussão que se torna pertinente a partir daí se refere ao reconhecimento da reprodução das desigualdades sociais em novos patamares, um aumento da base social de reprodução capitalista, que se resolve na produção de um cotidiano desigual em novos espaços que se revelam, inclusive, em seu conjunto, como novas franjas de valorização/capitalização imobiliária nas periferias. Esse processo, ao mesmo tempo em que inclui alguns, certamente também espolia outros, os mais pobres entre os empobrecidos, que podem ser banidos para espaços cada vez mais distantes. E mesmo aqueles que por ventura efetivem a propriedade não estarão livres de uma possível perda de suas casas, pois seu endividamento futuro pode apontar esta situação. Observa-se, com isso, uma agudização da segregação socioespacial através de novas fragmentações e hierarquizações dos espaços metropolitanos periféricos.

Palavras-chave: Produção do espaço, Cotidiano, Habitação, Periferia, Financeirização, Negócios imobiliários, Política habitacional

ABSTRACT

VOLOCHKO, D. **New Spaces and Unequal Everyday Life on the Outskirts of the Metropolis.** 2011. 254 p. Thesis (Ph.D.) – School of Philosophy and Human Arts and Sciences of the University of São Paulo, São Paulo, 2011.

The production of space in Sao Paulo's present-day urbanization involves, as one of its aspects, the extension of property development to the metropolitan peripheries as an outcome of the construction of homogeneous and productive housing projects that express and materialize a host of different processes. Among these processes, it is worth mentioning the refinement of (domestic and foreign) finance capital's strategies linked with its reproduction in the city, especially concerning the attempts by the property sector at overcoming spatial barriers such as the lack of developable land in the city's upscale districts due to the existence of private property. The contradictions of space give rise to a range of mechanisms that work to solve this situation. I have attempted to analyze, in this research, the ways in which the intertwining between the financialization of real estate – represented here by large developers raising capital by issuing stocks in the stock exchange (Bovespa) – and government policies – such as *Minha Casa, Minha Vida* housing program – extend the spaces of capitalist reproduction, demanding the production of new spatialities: residential condominiums that have become part of the landscape in peripheral areas, where the urban fabric is fractured by fairly large vacant land plots up until recently largely devalued. Valle Verde Cotia – a large development located in Cotia (Sao Paulo metropolitan area) sheltering almost 2500 families – epitomizes the process by which social fractions composed primarily of low-income households (people that used to rent or live with relatives often in self-built houses) are integrated into the mortgage market and pushed to such places. In such housing developments, there is a radical metamorphosis of the home, of the street, of the neighborhood, and of spatial and housing practices that stems from the production of massive, symmetric and repetitive spatial forms within the parameters of “formal/legal” housing markets, thus opening up for these families the perspective of an *eventual* access to private property. In light of this, the appropriate point to be made here concerns the reproduction of social inequality on a whole new level, as well as the widening of the social foundations of capitalist reproduction. All this produces an unequal everyday life in new spaces that become, in their entirety, new fields for real estate profits on the outskirts of the metropolis. While this process certainly includes some people, it also dispossesses others – chiefly the poorest among the poor, who may be displaced to ever more distant areas. And even those who by chance effect the property, will not be free of a possible loss of their homes because their future debt can point this. An intensification of socio-spatial segregation through fragmentations and hierarchizations of metropolitan peripheral spaces is an observable outcome these trends.

Key-words: Production of space, Everyday life, Housing, Periphery, Financialization, Real estate development, Housing policy.

LISTA DE FIGURAS

Fig. 1 Perfil familiar e ocupacional dos compradores do RVVC.....	106
Fig. 2 Procedência dos compradores do RVVC.....	113
Fig. 3 Lançamentos em Cotia, 2008 a 2010.....	189

LISTA DE FOTOS

Foto 1 Stand de vendas do então Bairro Novo Cotia no estacionamento do <i>Extra</i> de Cotia, 2008	30
Foto 2 Portaria do RVVC.....	33
Foto 3 Quintais dos sobrados do RVVC	33
Foto 4 Uma área de lazer do RVVC	33
Foto 5 Ruas e casas do RVVC	33
Foto 6 Aspectos dos prédios do RVVC	34
Foto 7 Jardim Ísis RVVC ao fundo.....	34
Foto 8 RVVC	34
Foto 9 RVVC	34
Foto 10 “Muros” do RVVC e autoconstruções (Jd. Sandra) ao fundo	34
Foto 11 “Muros” do RVVC	34
Foto 12 Aspectos do BN <i>Camaçari</i>	35
Foto 13 Vista aérea de parte do BN <i>Camaçari</i>	35
Foto 14 A frente dos blocos de sobrados	37
Foto 15 E os fundos	37
Foto 16 Estrada do Morro Grande	41
Foto 17 Estrada do Morro Grande	41
Foto 18 Transporte na Estr. Morro Grande.....	41
Foto 19 Mercadinho próximo ao RVVC.....	41
Foto 20 Estr. Morro Grande – placas de vendas de imóveis.....	41
Foto 21 Vista desde a Estrada do Morro Grande	41
Foto 22 Aspecto da Rua Chucri Saad	44
Foto 23 Aspecto da Rua Piedade dos A. Fonseca.....	44
Foto 24 Jogo de taco na Rua Violeta Saad	44
Foto 25 Aspecto da Rua Maria José C. Saad	44
Foto 26 Escola Municipal Jardim Ísis.....	44
Foto 27 Velas da prefeitura.....	44
Foto 28 Joel Almeida de Oliveira	57
Foto 29 Alexandre Araújo Cardoso e seus filhos.....	57
Foto 30 Emerson Carvalho de Araújo.....	57
Foto 31 Vanessa dos Santos Oliveira.....	57
Foto 32 Seu Massao	58
Foto 33 Leginaldo da Silva Costa	58
Foto 34 José Francisco Leotério	58
Foto 35 Bairro do Mirante	58
Foto 36 Bairro do Mirante	58
Foto 37 Bairro do Mirante	59
Foto 38 Bairro do Mirante	59
Foto 39 Bairro do Mirante	59
Foto 40 Bairro do Mirante	59
Foto 41 Bairro do Mirante	59
Foto 42 Bairro do Mirante	59
Foto 43 Construção dos sobrados em <i>Camaçari</i> (fôrma de alumínio no canto sup. esq.).....	63

Foto 44 Fundações dos sobrados em Cotia	63
Foto 45 Central de vendas da <i>Tenda/Gafisa</i> em São Paulo	110
Foto 46 Área em frente à <i>SUMIMA</i>	118
Foto 47 <i>Edson e Juvêncio</i> na frente da <i>SUMIMA</i>	118
Foto 48 Interior da <i>SUMIMA</i>	118
Foto 49 Terreno-sede da <i>SUMIMA</i>	118
Foto 50 Placa de rua colocada pela <i>Bairro Novo</i>	122
Foto 51 Mesas e campinho no Jd. Isis.....	127
Foto 52 Sede da Associação Jd. Isis	127
Foto 53 Aspecto de Can Gambús (Sabadell)	139
Foto 54 Morfologia dos edifícios do novo setor de C. Gambús	139
Foto 55 Comércio de móveis em C. Gambús	139
Foto 56 Aspecto desértico do novo bairro, C Gambús	139
Foto 57 Atividade imobiliária, C. Gambús	139
Foto 58 Atividade imobiliária em C. Gambús	139
Foto 59 Polígono de moradias Arrahona–Merinals	140
Foto 60 Polígono de moradias Arrahona–Merinals	140
Foto 61 Área de expansão imobiliária, Saint Adrià de Besòs	144
Foto 62 “Territórios-reserva” em Badalona.....	144
Foto 63 Casa hipotecada de Lluís	148
Foto 64 Cartaz da PAH pela moratória dos despejos.....	148
Foto 65 A execução hipotecária sendo paralizada	148
Foto 66 A tentativa frustrada de despejar Lluís	148
Foto 67 Novo comércio que surge aos poucos, Mirante	184
Foto 68 Comércio que se revigora aos poucos, Jd. Ísis	184
Foto 69 Melhorias na Estrada do Morro Grande	185
Foto 70 Estrada do Morro Grande recuperada.....	185
Foto 71 Estande anunciados lotes e casas, arredores do RVVC	188
Foto 72 Casas construídas por pequenos construtores, próximo ao RVVC.....	188
Foto 73 Conjunto de casas novas, próximo ao RVVC.....	188
Foto 74 Pequeno condomínio fechado, próximo ao RVVC.....	188
Foto 75 Casas geminadas novas, próximo ao RVVC	188
Foto 76 Casas em construção, bairro da Graça, Cotia	188
Foto 77 Condomínio da <i>Living</i> , mais próximo do centro, Cotia.....	190
Foto 78 Condomínio da <i>Hoga</i> , mais próximo ao centro de Cotia.....	190
Foto 79 Loteamento da <i>Tecnisa</i> , bairro da Graça, Cotia.....	190
Foto 80 Condomínio da <i>Trisul</i> , Jd. Petrópolis, Cotia.....	190
Foto 81 Estande de vendas da <i>Trisul</i> , Cotia.....	190
Foto 82 Parte de empreendimento <i>Trisul</i> , Jd. Petrópolis, Cotia.....	190
Foto 83 Residencial Jardim Bassoli	201
Foto 84 Residencial Parque Campinas.....	201
Foto 85 Jardins Mangueiral em construção	201
Foto 86 “Telhadinhos” construídos nos fundos dos sobrados.....	228
Foto 87 Muros construídos pelos moradores	228
Foto 88 Diferenciado a entrada da casa	228
Foto 89 Diferenciando a entrada do apartamento	228
Foto 90 Normas do RVVC afixadas no hall de prédio do RVVC	229
Foto 91 Placa oferecida pela Tenda, afixada na porta de alguns apartamentos	229
Foto 92 A repetição das formas no RVVC	229
Foto 93 Cancelas sobre vias públicas	231
Foto 94 Separação do espaço público por “muros”	231
Foto 95 Pracinha sendo “arrumada” por Seu Severino.....	245
Foto 96 Canteiro sendo construído por Seu Severino.....	245
Foto 97 Rampa de acessibilidade sendo construída por alguns moradores e RVVC ao fundo	245

Foto 98 Rampa feita pelos moradores.....	245
Foto 99 Dona Eliana na pracinha.....	246
Foto100 Árvores plantadas na pracinha.....	246

LISTA DE GRÁFICOS

Gráf. 1 Cotia: Valor Adicionado Total por Setores de Atividade Econômica (em milhões de reais) – 2002 a 2008.....	94
Gráf. 2 Cotia: Participação dos Vínculos Empregatícios por Setores de Atividade (em %) – 2008, 2009 e 2010.....	94
Gráf. 3 Crescimento demográfico dos municípios da RMSP – 2000 a 2010 (%).....	96
Gráf. 4 Antes de mudar para o RVVC, você morava.....	104
Gráf. 5 Possui religião?.....	105
Gráf. 6 Antes de mudar para o RVVC, onde você morava?.....	113
Gráf. 7 Taxa de desocupação média anual no Brasil – 2002 a 2011.....	155
Gráf. 8 Rendimento médio real no Brasil – 2002 a 2010.....	155
Gráf. 9 Evolução da taxa Selic – 2008, 2009, 2010 e 2011 (meses selecionados).....	156
Gráf. 10 Distribuição anual das unidades habitacionais lançadas em São Paulo e Região Metropolitana – 1992 a 2010.....	166
Gráf. 11 Relação entre o número total de lançamentos e o número total de blocos lançados – 1992 – 2010.....	167
Gráf. 12 Porcentagem de imóveis com 4 ou mais dormitórios sobre o total de imóveis lançados em São Paulo e Região Metropolitana – 1992 a 2010.....	168
Gráf. 13 Área média dos terrenos por lançamento, em m ² – 1992 a 2010.....	169
Gráf. 14 Percentual de empreendimentos (sobre o total lançado) que consumiram mais de 4.000 m ² de terreno – 1992 a 2010.....	169
Gráf. 15 Distribuição percentual das unidades (imóveis) lançadas no município de S. Paulo e na RMSP – 1992 a 2010.....	171
Gráf. 16 Evolução dos valores médios (por m ²) anuais dos imóveis lançados no conjunto do município de São Paulo e da RMSP – 2000 a 2010.....	174
Gráf. 17 Evolução dos valores médios anuais dos imóveis lançados no Butantã – 2000 a 2010.....	175
Gráf. 18 Evolução dos valores médios anuais dos imóveis lançados em Moema – 2000 a 2010.....	175
Gráf. 19 Evolução dos valores médios anuais dos imóveis lançados em Cotia – 2000 a 2010.....	176
Gráf. 20 Cotia – Número de imóveis residenciais lançados – 2000 a 2010.....	177
Gráf. 21 Financiamentos Imobiliários Concedidos Recursos SBPE – 1994 a 2010.....	193

LISTA DE IMAGENS

Imag. 1 Localização de Cotia e do RVVC na metrópole de São Paulo.....	31
Imag. 2 “Master Plan” do RVVC (sem escala).....	32
Imag. 3 Detalhe da construção do empreendimento RVVC e dos bairros vizinhos do Mirante da Mata e Jd. Isis.....	32
Imag. 4 Planta do apartamento de 2 dormitórios (43,70m ²).....	35
Imag. 5 Plantas piso inferior (esq.) e superior da casa de 2 dormitórios (49,89m ²).....	35
Imag. 6 As diferentes fases do RVVC.....	36
Imag. 7 Implantação da fase 2, RVVC.....	38
Imag. 8 Mirante da Mata, Jardim Ísis e RVVC.....	116
Imag. 9 Localização da SUMIMA no bairro Mirante da Mata.....	117
Imag. 10 Jardim Isis e adjacências do RVVC.....	125
Imag. 11 Ações da Gafisa.....	160
Imag. 12 Ações da Cyrela.....	160
Imag. 13 Imobiliária Social.....	200

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Cotia, Rendimento nominal médio dos responsáveis pelos domicílios, 2000.....	109
Mapa 2	Procedência dos compradores do RVVC – Entrevistas e Questionários.....	114
Mapa 3	Lançamentos que consumiram mais de 5.000 m ² de terreno em 2010, São Paulo e RMSP.....	170
Mapa 4	Lançamentos imobiliários S. Paulo e RMSP – 1992.....	173
Mapa 5	Lançamentos Imobiliários S. Paulo e RMSP – 2010.....	173
Mapa 6	Espaço-tempo dos lançamentos imobiliários em Cotia, 1992 a 2010.....	178
Mapa 7	Porte e localização dos empreendimentos imobiliários em Cotia, 1992 a 2010.....	178
Mapa 8	Cotia, uso do solo e localização dos lançamentos Imobiliários (1992 a 2010)	180

LISTA DE TABELAS

Tab. 1	Cotação das ações de algumas empresas listadas na Bovespa, em R\$	68
Tab. 2	Famílias residentes em domicílios particulares e valor do rendimento médio mensal das famílias residentes em domicílios particulares	111
Tab. 3	Número de famílias e tamanho médio da família – 2008	111
Tab. 4	Participação dos investidores estrangeiros em distribuições públicas de ações de incorporadoras brasileiras – 2007 a 2011 – Volume estrangeiro na oferta total (part. %)	146
Tab. 5	Participação dos investidores estrangeiros no volume total das distribuições realizadas na Bovespa – 2007 a 2011	146
Tab. 6	Participação das Cooperativas Habitacionais nos Lançamentos Imobiliários 1996 e 1997	172

SUMÁRIO

Apresentação	13

Introdução	17

PARTE 1 – O SURGIMENTO DE UM NOVO ESPAÇO NA PAISAGEM METROPOLITANA PERIFÉRICA

1.1 A realidade e a constituição de um objeto teórico-prático: os moradores envolvidos e seu espaço	29
1.2 Nas tramas de um imobiliário que se reinventa	59
1.3 Novo em relação a quê?: uma aproximação com o debate sobre periferia e a habitação	84
1.4 A cidade de Cotia no movimento de uma nova (re)produção: a raridade do espaço e a eterna periferização das periferias	88
1.5 Quem são os novos moradores?: as frações populares e os setores inferiores das classes médias como motores da atual reprodução	99
1.6 A vizinhança e as “lideranças comunitárias”	115

PARTE 2 – OS NOVOS ESPAÇOS COMPONDO-SE NUMA PROBLEMÁTICA DE MUNDIALIZAÇÃO FINANCEIRA E FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CURSO

2.1 A financeirização como um braço possível de totalização do modo de produção..	128
2.2 A mundialidade do processo: Barcelona e as incursões por um país capitalista avançado, ex-modelo imobiliário.....	135
2.3 O Estado-instrumento da reprodução econômica: novas políticas, novos negócios....	151
2.4 A financeirização imobiliária e as novas espacialidades: a metropolização em curso	164
2.5 Os termos da valorização do espaço a partir do lugar e possíveis derivações	181

Primeira hipótese: a atual reprodução capitalista (imobiliária-financeira-estatista), envolvendo o espaço, produz a moradia homogênea e a capitalização/valorização dos espaços metropolitanos periféricos como condição e meio de sua própria reprodução... 192

PARTE 3 – A NOVA PROBLEMÁTICA COMO AMPLIAÇÃO DA DOMINAÇÃO DO ESPAÇO SOCIAL

- 3.1 Feições da produção habitacional para os mais pobres, para as frações populares e os setores inferiores das classes médias: novos elementos da (velha) aliança econômico-estatista na urbanização contemporânea 196
- 3.2 Algumas mediações para o debate do conceito de cotidiano no Brasil: modernidade, Estado e desigualdades sociais..... 202
- 3.3 A propriedade privada do solo: suas (novas) complexidades e relações com o cotidiano..... 212
- 3.4 Novos objetos, novos signos: a produção das representações cotidianas e do cotidiano como representação 222
- 3.5 Novos condomínios habitacionais fechados: espaços de homogeneização, normatização e privatização/privação 221

Segunda hipótese: a reprodução social, envolvendo o espaço e as estratégias políticas e econômicas, inclui a produção de *novos espaços do cotidiano desigual* para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias, situando novas *fronteiras de valorização/capitalização imobiliária nas periferias metropolitanas* 235

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A vida cotidiana dos envolvidos no âmbito dos *novos espaços do cotidiano desigual* 239

BIBLIOGRAFIA

ENTREVISTAS REALIZADAS

ANEXOS

Apresentação

Uma das motivações, senão a principal, de se fazer essa pesquisa, foi tentar estabelecer um entendimento e uma leitura daquilo que vinha se colocando como a possibilidade real de aquisição da sonhada “casa própria” para todos, inclusive para as populações mais carentes, a partir da dinamização do setor imobiliário levado a efeito por programas habitacionais de governo. Assim, a propagandeada “nova classe média brasileira” e também a “saída da pobreza” de milhares de famílias no governo Lula me chamavam a atenção, e pensei que seria importante investigar o que estava posto como descontinuidade e como continuidade nesse processo, observar o novo dentro de velhos limites, a nova produção no seio da reprodução das desigualdades presentes historicamente em nossa sociedade. Neste sentido, um dos elementos observados de saída foi que, do modo como era proposto, o acesso à casa própria implicaria um processo de destituição de elementos materiais e condições sociais como caminho de maior afastamento da centralidade e da urbanidade, da absorção dos investimentos familiares pelo pagamento do financiamento imobiliário. Toda uma ordem de sacrifícios que ao final, para muitos, seguramente terá sido em vão. Neste sentido, entendia como necessária uma crítica do crescimento econômico a partir da análise do desenvolvimento social.

A Tese apresentada expressa a trajetória da minha tentativa de compreender a cidade, sua produção e reprodução por uma sociedade profundamente desigual como a nossa. Expressa, neste sentido, até onde pude chegar nesse caminho, um caminho que, ao ser percorrido, foi me aproximando e ao mesmo tempo me afastando de uma compreensão total da cidade. Através de uma observação metodológica da noção de totalidade, procurei abarcar a complexidade e a dialética da realidade urbana em suas relações com o pensamento teórico; mas fui entendendo que a mesma noção de totalidade não se propunha total, posto que era móvel, aberta, e incluía o possível. O devir possível/impossível devia compor-se no movimento analítico como o negativo da realidade e dos processos que eu vinha estudando desde a graduação, com o Trabalho de Graduação Individual (o TGI), passando pelo mestrado, com a Dissertação. Os processos que vinha lidando poderiam ser agrupados como a produção do espaço homogêneo-produtivo na metrópole.

Esta produção do espaço homogêneo-produtivo se configurou como uma temática contínua de estudo: desde o início, queria saber como eram produzidos os

inúmeros blocos residenciais que constituíram-se no processo imobiliário da verticalização, analisado no bairro de Moema; depois, no mestrado, queria entender a complexidade financeira envolvida numa produção imobiliária semelhante, porém diversa, em que majestosos prédios de apartamentos residenciais de alto padrão “brotavam” num fragmento mais distante do distrito do Morumbi (o Panamby, na Vila Andrade). A homogeneidade dizia respeito menos a uma homogeneidade completa e mais a uma vontade do homogêneo, uma homogeneização, da paisagem, da arquitetura, da morfologia, homogeneização que vinha fundamentalmente do sentido privado, cambiável, dividido, quantificável e fetichizado que o espaço adquiria na ação do mercado imobiliário. Este homogêneo era também produto: espaços valorizados, com a vontade da monotonia, do idêntico, do repetitivo, dos moradores padronizadamente ricos relacionando-se através de seus signos de consumo, exclusivismo e poder: esta ou aquela mercadoria (um “carrão”, um telefone moderno, roupas finas), esta ou aquela prática teatralizada do uso (a “apropriação” de áreas verdes no Parque Burle Marx, no Panamby, ou o congestionamento nos bares, padarias e lojas caras de Moema).

A constituição de espaços homogêneos-produtivos a partir dos negócios imobiliários e financeiros não se caracteriza tanto por uma produção hegemônica do espaço, visto que, na verdade, os espaços homogêneos-produtivos, em nossas metrópoles, no melhor dos casos dividem sua hegemonia com os espaços desvalorizados, improdutivos, espaços que, como as periferias, abrigam mais diferenças, não obstante expressarem também certa homogeneidade. O estudo que realizei da produção imobiliária capitalista formal/legal dos espaços residenciais descreveu um eixo espacial na metrópole: Moema-Panamby-Cotia, momentos-espacos que revelam tentativas de leitura do processo real e seus diferentes conteúdos. Tratou-se de um caminho teórico que revela uma realidade: a procura por espaço edificável, condição da reprodução homogênea-hegemônica (capitalista), que sai de áreas valorizadas (Moema) e chega nos espaços metropolitanos (Cotia-SP), onde a raridade do espaço é menor.

Os limites da Dissertação impuseram a necessidade de uma reflexão sobre a vida cotidiana, e não mais sobre uma crítica do cotidiano das classes médias-altas ou sobre os ricos, mas das transformações da vida cotidiana dos estratos sociais que compoariam um setor inferior das classes médias, alvo e motor da reprodução em curso. Assim, o desafio que me coloquei para a Tese foi lançar uma reflexão sobre os setores sociais que estariam localizados entre uma camada mais pobre e os estratos médios da população: os não-miseráveis, não-classes-médias, não-ricos, que considero pouco estudados. Não

se trata, no entanto, de um trabalho de fôlego sobre sua vida cotidiana, já que não analisei tão a fundo os seus momentos, mas sim de uma contribuição à crítica da cotidianidade a partir da produção capitalista do espaço periférico no Brasil. Então chego ao cotidiano pela sua rota global, isto é, pelo modo como ele vem tentando se instaurar pelo alto, pela mercadoria, pelo dinheiro (crédito), pela propriedade, pelo Estado, pelas ordens distantes, como produto, com todos os limites e mediações que identifico e que constam do corpo deste trabalho. Realizei também incursões pela rota local, mais micro, da textura fina da vida cotidiana dos moradores do Residencial Valle Verde Cotia, do Jardim Ísis e também do Mirante, bairros vizinhos, mas foram apreensões iniciais, que insinuam aspectos e conteúdos da sua vida cotidiana. Neste sentido, a análise que fiz desses lugares não se pretendeu uma “sociologia urbana do bairro” ou uma “socioetnografia da vida cotidiana”¹, apesar da apreensão de algumas práticas, as conversas realizadas, e a caracterização da morfologia desses lugares.

Sobretudo, o que procurei foi superar uma leitura teórica que faz tabula rasa das particularidades do que pode vir a ser a cotidianidade em nossa sociedade, leitura esta que anuncia o cotidiano sem maiores mediações, como processo dado, ou então incompleto, levando a um sentido evolutivo (estritamente teórico e abstrato) desse conceito, sem identificar as contradições postas pela nossa realidade, que o dialetizam.

Apresento agora resumidamente o que trato nas diferentes partes do trabalho. Na Introdução, faço algumas observações gerais sobre o espaço, a cidade, a produção do espaço homogêneo/produtivo, a vida cotidiana e o habitar; estes últimos fundamentos do espaço social e campos de operação de um dos ramos da atual reprodução. Na PARTE 1 inicio a exposição de onde parti na pesquisa: de uma caracterização descritiva e visual do que chamo um “novo espaço na paisagem metropolitana periférica”, para depois articular este novo espaço no contexto da realidade da periferia urbana metropolitana e de seu debate teórico. Constituído como um objeto teórico-prático em movimento, busco identificar as distintas temporalidades presentes no espaço particular que elegi como campo de observação e análise e iluminar o debate sobre quem são os sujeitos envolvidos, inclusive, dando a eles a palavra de saída. Na PARTE 2 vou articulando o objeto a uma problemática de mundialização financeira e financeirização imobiliária, definindo esta mesma problemática como espacial e com nexos mundiais. Além disso, analiso modalidades de valorização do solo geradas no processo em tela, a

---

¹ Como, por exemplo, o faz MAYOL (2009).

partir do caso específico, para tentar compreender a existência e as particularidades dessa atual lógica reprodutiva. Localizo o Estado e suas ações como instrumentalizações essenciais dessa lógica. Ao final da PARTE 2 anuncio a primeira hipótese como uma síntese das ideias dos itens anteriores, relativamente à produção imobiliária-financeira-estatista dos espaços habitacionais homogêneos e produtivos nas periferias metropolitanas. A PARTE 3 apresenta como a problemática implica uma nova produção, um novo produto: a redução e a *recuperação* do habitar e do espaço social como habitat em novos espaços fechados onde as novas práticas se ligam ao desenvolvimento de um novo cotidiano, que carrega e reproduz as desigualdades. Discuto como pode vir a ser a propriedade privada do solo colada na casa própria um novo mecanismo para a expansão econômica, que pode levar muitos à expropriação urbana e mesmo da propriedade ela mesma em alguns casos, de todo modo tendendo a estabelecer novos modos de vida. Esta é a segunda hipótese, apresentada ao final. Nas CONSIDERAÇÕES FINAIS, trato de algumas aberturas a um possível e necessário cotidiano diferencial, residual.

Introdução

Que sentido possui o espaço? Muitos foram, desde antes da sistematização dos conhecimentos em ciências especializadas, os pensadores que se indagaram sobre o espaço, buscando entender sua natureza, ontologia, propriedades. Através de múltiplas visões e concepções, a antiguidade clássica construiu um entendimento sobre o espaço. Assim, HOMERO, HERÓDOTO, ERATÓSTENES, ARISTÓTELES, EUCLIDES e muitos outros refletiram sobre a descrição da Terra e dos astros, dos costumes, do caráter de primado ou não do espaço sobre a existência das coisas sensíveis, sobre suas relações com a localização e a geometria, bem como com a matéria, como o fez também a física de NEWTON e EINSTEIN bem mais tarde. Na arquitetura, também com os gregos, o espaço pôde ser concebido e construído como relação entre o corpo e o espírito do humano, entre o finito e o infinito, como arte da beleza e da perfeição (cf. VALÉRY, 1996, p. 96). Ganha importância, para os geógrafos e para outros pesquisadores das ciências humanas, a reflexão sobre o espaço em sua relação com a vida humana e social. Mas poder-se-ia dizer, a princípio, que todas as concepções estão incluídas na própria riqueza do que seja o espaço, que o espaço compreenderia tudo isso que se pensou e que se vem pensando sobre ele.

É possível conceber uma história dos conhecimentos e práticas geográficas muito antes da geografia científica, que nasce apenas no século XIX. Entre outros geógrafos, CLAVAL (2006) realiza esse esforço de compor uma história da geografia desde antes da geografia científica, percorrendo o interesse dos gregos na descrição e representação da Terra (desde a astronomia à ecúmena (espaço habitado), passando pela topografia e a corografia), o desenvolvimento cartográfico a partir do avanço das navegações, passando pela formação dos primeiros Estados e com eles a necessidade de estatísticas sobre seus territórios, pelas reflexões filosóficas por exemplo de KANT sobre as “estruturas espaciais da experiência” e sobre o papel da geografia nas diferenciações regionais. Pode-se chegar a um momento de “fundação” da geografia, com HUMBOLDT e RITTER, pode-se estudar a antropogeografia (geografia humana) em RATZEL (a partir de sua geografia política fortemente influenciada por paradigmas naturalistas, em que o meio determina fortemente os homens), seguir por LA BLACHE e o possibilismo do homem sobre o meio, pode-se também estudar as diferentes escolas de geografia e como elas influenciaram posteriormente o desenvolvimento desta ciência. Sobretudo, parece-me importante frisar que, antes e depois de sua

sistematização como ciência parcelar, a geografia contribui para a elaboração de um entendimento sobre o mundo (natural/físico e social/humano) através do seu ângulo analítico, que compreende, da forma mais geral, uma gama de abordagens que trazem sempre a mediação central do espaço e da espacialidade para os diferentes estudos. Não pretendo nem saberia traçar uma reconstituição detalhada da noção e do conceito de espaço para todos os diferentes campos do saber, nem mesmo para a geografia, mas penso ser importante identificar e distinguir concepções mais atuais sobre o espaço que se propõem absolutas, mentais, sistêmicas, subjetivistas, naturais e concepções históricas, sociais, que tomam conflitos e contradições, pois tais diferenças aparecem no corpo da ciência geográfica, ponto de partida da análise.

Partindo das preocupações situadas no campo da geografia humana, poder-se-ia encontrar na história do pensamento geográfico brasileiro e mundial muitos debates sobre os conceitos geográficos de espaço, território, região e lugar, por exemplo. Tais debates situaram/situam a perspectiva cumulativa do conhecimento geográfico e ao mesmo tempo engendraram/engendram a superação como movimento a ser buscado. Por exemplo, é possível remeter a um entendimento, na geografia, que caminha da ideia de *organização do espaço* para aquela de *produção do espaço*. No âmbito da chamada geografia tradicional, a ideia de organização do espaço nos tornou conhecidos de abordagens como a *organização interna das cidades*, no que concerne à geografia urbana. Segundo ABREU (1994, p. 227), esta abordagem já representava uma superação das *monografias urbanas* (descrição da fisionomia e das funções das diferentes partes isoladas das cidades). No debate sobre a organização interna das cidades, ganharam importância, como mostra ABREU (1994), reflexões sobre a *estrutura urbana*, a *hierarquia* e a *rede urbanas*. Já a geografia neopositivista e quantitativa incluíam a ideia de organização do espaço com objetivos de tornar aplicável um planejamento, entendendo o espaço em função de equilíbrios e padrões, portanto acentuando uma compreensão do espaço como palco, continente e localização de fenômenos.

No contexto de renovação da geografia contra a “revolução quantitativa” nesta ciência destacam-se as diversas contribuições de Milton SANTOS no sentido de um esforço epistemológico da geografia, que redundou numa teorização profunda sobre suas categorias e conceitos, na direção de uma natureza e ontologia do espaço. Nesta busca, uma totalidade epistêmica/ontológica foi (e vem sendo) perseguida, representando um momento lógico-estruturador na análise sobre a realidade

socioespacial, mas que encara o espaço numa totalidade sistêmica. Nesta totalidade sistêmica, o espaço passa a “atuar” nos critérios de uma racionalidade técnica-científica-informacional e de uma divisão territorial do trabalho. Há uma riqueza de elementos que caracterizam o “tempo empírico”, o período atual, como a preocupação com a técnica, as escalas, as corporações e os Estados, porém, este caminho metodológico reforça a necessidade de analisar o espaço geográfico em sua totalidade sistêmica, lógica, produzindo uma teoria geográfica do espaço tal como uma *ciência do espaço*. Esta ciência do espaço impõe uma epistemologia e uma ontologia a este objeto, já que ele é tomado, no limite, como um sujeito, o que equivale a dizer que a dimensão espacial, aqui, parece propor uma compreensão que deriva para a ideia do espaço como um arranjo formal, funcional e estrutural atuante no “sistema de ações” contemporâneas.

O entendimento do processo de *produção do espaço* remete à noção marxista de *produção*, entendida não apenas num sentido *stricto*, mas *latu*, ou seja, produção de relações sociais, produção do homem, e não somente produção de mercadorias. A perspectiva da produção do espaço abriga aquela de sua *reprodução*, o espaço como condição, meio e produto (cf. CARLOS, 2008) da reprodução do modo de produção como totalização socioespacial. Nesta perspectiva, são os espaços-tempos da reprodução do modo de produção vigente, operada por novas produções – a urbanização, o espaço, o cotidiano – que permitiria um diálogo com o conceito de formação socioespacial, uma vez que a reprodução concreta do modo de produção global se enfrentaria com diferentes formações socioespaciais. Nesta pesquisa ganha importância a tentativa de se articular uma análise entre o que Paulo César PEREIRA chama de uma “produção do espaço *stricto sensu*” – aquela no plano da produção do capital, a partir do imobiliário-financeiro-estatista – e a “produção do espaço *latu sensu*” – aquela no nível da produção das relações sociais.

Neste sentido, o estudo da problemática que se anunciava como objeto desta pesquisa – ligada à nova produção (imobiliária-financeira-estatista) do espaço habitacional nas periferias urbanas e metropolitanas – poderia abrigar outras geografias: estudos de regionalização, de redes urbanas, de novas escalas. Mas era preciso garantir uma inserção qualitativa no objeto, uma relação social de pesquisa que permitisse um acesso e uma aproximação ao plano do vivido, aprofundando a análise neste nível da realidade e enfrentando assim a fetichização do espaço. Além disso, o objeto – que inclui e vai além do caso estudado – parecia se ligar muito pouco a uma rede urbana ou a uma hierarquia urbana, extrapolando uma suposta lógica de suas gêneses e funções;

corroía também uma discussão que se pretende sobre o “tamanho” das cidades, pois alguns empreendimentos, possuindo o tamanho de pequenas cidades, não são cidades e não se incluíam numa estrita divisão territorial do trabalho, no plano de uma rede urbana ou metropolitana.

O plano analítico aponta aquele da produção do espaço, sobre o qual me dediquei na pesquisa. Este plano me revelou a realidade estudada enquanto movimento, enquanto processo dinâmico dos conteúdos concretos do urbano, processo este que buscou ser apreendido como objeto possível de uma dialetização dos fundamentos mais abstratos da urbanização. Em que pese, portanto, o fato de que os conteúdos concretos do urbano atravessam a apreensão teórica, antecedendo-a, mediando-a, e seguindo depois dela, caberia um esforço metodológico que nos permitisse entender o sentido do processo estudado, um sentido constituído na relação dialética entre o plano analítico e aquele dos seus fundamentos abstratos e gerais. O nível analítico da produção do espaço da habitação abriga complexidades que podem chegar ao plano micro dos indivíduos, no debate sobre a vida cotidiana. Assim, me parece importante não descartar as visões por exemplo fenomenológicas a respeito do espaço, como aquela feita por BACHELARD no tocante a uma poética do espaço, e especialmente quanto as suas ricas reflexões sobre o habitar, sobre a casa. Escreve BACHELARD (2005, p.24):

o geógrafo, o etnólogo podem descrever os mais variados tipos de habitação. Sobre essa variedade, o fenomenólogo faz o esforço necessário para compreender o germe da felicidade central, segura, imediata. Encontrar a concha inicial em cada toda moradia (....). Portanto, é preciso dizer como habitamos nosso espaço vital de acordo com todas as dialéticas da vida, como nos enraizamos, dia a dia, num ‘canto do mundo’. Porque a casa é o nosso canto do mundo. Ela é (...) o nosso primeiro universo. É um verdadeiro cosmos.

O desafio teórico-metodológico presente neste plano analítico passa a ser entender as linhas de tensão e contato entre os mundos da subjetividade e da objetividade, ou melhor dito, tentar compreender como, objetivamente e tendo como mediação o espaço, se pode chegar a moldar subjetividades. A percepção do indivíduo sobre seu mundo, presente por exemplo na fala dos entrevistados nessa pesquisa, não se trata, desse modo, apenas de uma visão singular e própria, subjetiva, mas vai se alinhando numa percepção parecida com a de outros, mais coletiva, e que vai se compondo virtualmente como um sujeito coletivo: os moradores daquele espaço particular. Necessariamente, não se produz uma consciência geradora de ações

coletivas, mas, ainda assim, possuem uma linguagem mais ou menos comum, origens socioeconômicas e geográficas mais ou menos comuns, costumes igualmente comuns que vão se transformando com a transformação espacial representada pela mudança da sua casa, do seu modo de habitar, da sua vida cotidiana. SEABRA (2004, p. 204) indica uma continuidade histórica na geografia relativa à reflexão sobre o cotidiano, apontando que “com Paul Vidal de La Blache (1922) (...) foi incorporado ao conhecimento geográfico a noção de gênero de vida.” E segue avaliando que “geógrafos como J. Brunhes (1920), Max Sorre (1952) e mais tarde Pierre George (1969) (...) não puderam negligenciar que a Geografia Humana integrava como conhecimento, as experiências do cotidiano.” (SEABRA, 2004).

A maneira como se interseccionam o modo de produção capitalista e o modo de vida supõe uma relação não propriamente indireta, mas bastante direta. Para GRANOU (1974, p.45) “todo intento duradero (...) de acumulación de capital supone necesariamente un desarrollo (...) de la base social sobre la que se reproducen las relaciones de producción capitalistas”. E reforça sua argumentação (GRANOU, 1974, p.47), “(...) o capitalismo não podia se impor definitivamente contra os modos de produção anteriores se não realizasse a revolução nascida no modo de produção ampliando-a para o modo de viver (...)” Assim, este autor entende o modo de vida como uma totalidade concreta produzida e reproduzida pelo desenvolvimento mesmo do modo de produção, uma produção que não é somente material, mas que também se coloca como uma “imensa acumulação de imagens” (GRANOU, 1974, pp. 57-58):

dicho de otra forma, a este modo de vida capitalista no basta producirlo materialmente, es necesario también producirlo ‘como idea’, en tanto que nuevo ritual y nueva moral, en tanto que orden social. Y en definitiva es de la capacidad del modo de producción capitalista para transtornar incesantemente este ritual y esta moral, hasta hacerlos coincidir en todo momento con las necesidades de la reproducción de las relaciones de producción, de lo que dependen su capacidad para alterar materialmente el modo de vida y, por ello, para volver a poner en marcha su propia reproducción.

Poder-se-ia dizer que esse necessário aumento da base social e das transformações no modo de vida como momento ativo da reprodução capitalista inclui então a vida cotidiana, a reprodução econômica passando pela produção do espaço e pela reprodução de um cotidiano. E é neste espaço concreto e vivo da vida cotidiana fragmentada e do cotidiano também fragmentado que me debruçarei, pelo menos para

tentar identificar na situação presente elementos de continuidade e descontinuidade em relação ao antigo/novo modo de vida, ao antigo/novo cotidiano. Busco com isso entender como algumas mudanças na vida impulsionam a atual reprodução capitalista. As reflexões de DAMIANI (1993, 1999a, 1999b) sobre o cotidiano são importantes para este estudo. Segundo DAMIANI (1999b, p.163), “(...) a lei do desenvolvimento desigual é primordial no exame do cotidiano”, o que significa tratar a “cotidianidade como um nível desigualmente desenvolvido, subdesenvolvido mesmo (...)”. A ideia subjacente é a de que as mudanças no cotidiano são extremamente sensíveis ao (e reveladoras do) sentido da dominação e reprodução capitalista. Para DAMIANI (1999b, p.171):

o mundo se instaura, de alguma forma, nos diferentes lugares, os lugares se atualizam e, ao mesmo tempo, redefine-se o desenvolvimento desigual entre o político, o econômico e o social. O cotidiano subdesenvolvido refletiria essas desigualdades no espaço do lugar.

A autora segue dizendo que (1999b, p.163) “lidar com o cotidiano é, em princípio, lidar com alienações superiores à necessidade bruta do alimento, da casa, transcendendo o nível estrito da sobrevivência.”, e afirma, no estudo que realizou sobre os Conjuntos Habitacionais de Itaquera (DAMIANI, 1993, p.21) que:

países como o nosso, onde sobrevivem problemas de carências elementares, significaria que milhões de pessoas estão vivendo o infra-cotidiano. Aqueles que vivem nas favelas e cortiços, convivendo com a possibilidade iminente da perda da casa, têm na casa própria a ascensão ao cotidiano.

Finalmente, pondera que (1993, p.167):

não há cotidiano plenamente configurado em Tiradentes. Há sobrevivência ‘sem os recursos que permitem viver’. A alternativa de não pagar o aluguel afastou seus moradores da cidade. É uma vida miserável, no ‘fim do mundo’, num ‘lugar esquecido por Deus’, cuja única esperança é com o tempo melhorar, como chegam a dizer.

No estudo que realizei com os moradores do Residencial Valle Verde Cotia (RVVC) me deparei com um processo semelhante ao analisado por DAMIANI (1993), com novas complexidades, como por exemplo os movimentos das finanças mundiais implicados na produção de espacialidades e localizações periféricas, fazendo com que o Estado se tornasse parceiro e financiador de capitais financeiros mundiais e do setor

imobiliário avançado no comando de uma nova produção massiva de habitações para os chamados “setores populares”. Na verdade, verifico uma reinserção e articulação, em novos patamares, da lógica dos grandes conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado (via COHABs, CDHU), mas também dos condomínios menores produzidos pelas cooperativas habitacionais e da atividade de loteamento, tudo isso no plano dos novos negócios mundiais (financeiros) e da reprodução das camadas sociais que comporiam as frações populares e as frações inferiores das classes médias a partir de um *eventual* acesso à condição de proprietários do solo via financiamentos imobiliários.

O que me interessa destacar aqui é a centralidade do duplo processo metamorfose da vida cotidiana/nova produção do espaço habitacional para a reprodução do modo de produção capitalista, processo este que não se realiza de modo imediato, fácil e completo, mas que parece se colocar como tendência contraditória de homogeneização-hegemonização-totalização do espaço social. Neste sentido, posso dizer que minha pesquisa compartilha dos objetivos do trabalho de MARTINS (2008, p.9), que trata da “vida social do homem simples e cotidiano, cuja existência é atravessada por mecanismos de dominação e alienação que distorcem sua compreensão da História e do próprio destino”, lidando, segundo o autor, com o “complicado problema da crescente prevalência da cotidianidade no processo histórico”. Assim, buscarei também analisar, como escreve MARTINS (2008, p.41), “a inviabilidade da vida cotidiana, o cotidiano fragmentado, a cotidianidade difícil (...)” dos sujeitos envolvidos nos processos que trato. Com isso, procuro sobretudo seguir no desenvolvimento de uma crítica à crítica da vida cotidiana proposta por Henri LEBEVRE, levando em consideração, particularmente, as observações de MARTINS (2008, p.89), para quem “(...) para Lefebvre, a noção (e não o conceito) de cotidiano só tem consistência se se leva em conta as contradições do processo histórico (...)”, sendo que “o cotidiano não tem sentido divorciado do processo histórico que o produz”.

Alguns elementos teóricos dão base à análise desse cotidiano e do fenômeno urbano metropolitano contemporâneo que busco fazer. Nesta direção, tenho em vista que a análise do processo de urbanização atual não pode prescindir de mediações e categorias de análise para que se leve a efeito uma crítica radical do processo analisado e vivido. Em outras palavras, é preciso esclarecer quais são os limites e as possibilidades teóricas da análise da metrópole, da metropolização e da urbanização contemporânea. Trata-se de desvendar a pertinência do espaço e da cidade como categorias analíticas do mundo moderno. Desta maneira, como já apontado em outro

trabalho², penso que o sentido da cidade hoje nos permite pensar o sentido da urbanização presente, passada e futura, ou seja, ao reconhecermos a cidade como categoria de análise transhistórica torna-se possível entender o sentido das transformações vividas e produzidas pela sociedade contemporânea. Assim, considero que a cidade e o urbano foram capazes de definir, no plano da prática concreta das sociedades, uma totalidade transhistórica, a partir da qual podemos examinar os processos sociais contemporâneos que requalificam a cidade e o urbano e que por conseguinte dão novos e atuais conteúdos à urbanização da sociedade.

Penso que a cidade expressa materialmente o processo histórico de urbanização da sociedade, sendo também uma categoria analítica que expressa uma certa forma espacial e um certo conteúdo social. Destarte, a urbanização da sociedade caminha indissociavelmente com a urbanização do espaço, e neste processo a constituição da metrópole deve abrigar a mediação da relação entre a cidade e o urbano. É esta relação contraditória entre o espaço-tempo da cidade e o espaço-tempo do urbano que definirá a metrópole, sendo que considero que o espaço-tempo da cidade evidencia a temporalidade como indutora da espacialidade, ao passo que o espaço-tempo do urbano expressa uma inversão na qual a espacialidade se sobrepõe à temporalidade. A relação cidade-urbano na metrópole – que ao fim define uma relação espaço-temporal própria – atualmente põe acento no urbano e no espaço como condição da reprodução do capitalismo, evidenciando a metrópole moderna como produto de uma urbanização cuja centralidade reprodutiva é econômica-política, e não social. Isto significa que a temporalidade da vida cotidiana, da apropriação do espaço urbano pelo tempo lento do corpo humano, são sobrepujadas pela espacialidade e temporalidade capitalistas através do urbano e da urbanização, com uma produção de novos espaços que demarcam a reprodução de uma *certa* cotidianidade para alguns setores sociais.

Para MARX, a ampliação da base material e o desenvolvimento das condições materiais de existência são necessárias ao caminho que conduz à consciência e à transformação social. Até que ponto a casa para a moradia pode ser vista como uma base material do uso, da existência dos indivíduos e de uma possível socialização e consciência das condições em que se encontram? Tal base não se oferece ainda de modo totalmente estável nem garantido no processo analisado, apesar de haver algo novo. Uma consciência potencial é dominada por um *terrorismo* (o desemprego e a

---

² Este parágrafo e o próximo integram um debate sobre a “urbanização da sociedade” que pode ser encontrado no artigo que publiquei na CIDADES revista científica (Vol.5, número 8, 2008).

consequente perda da casa) instalado no seio das famílias, ancorando-as na reprodução das relações de produção, no trabalho como chantagem. A reprodução que se reveste no cotidiano inclui a possibilidade da casa e da propriedade privada do solo. Mas inclui criticamente. Para além das dificuldades e impossibilidades de realização da propriedade privada do solo, é preciso não esquecer a importância da casa e da moradia em nossa sociedade profundamente desigual. Um habitar desalienado poderia revolucionar as relações de produção? Até que ponto o uso e a apropriação do espaço para a vida urbana seriam capazes de fazer o homem recuperar-se a si e à sua humanidade?

LEFEBVRE (1991; 2004) ressalta o par contraditório habitat/habitar, que apresenta-se de modo central em sua análise. Este autor chama a atenção para a questão do habitat, criticando seu tratamento instrumental e ideológico por parte dos *experts*, planejadores, urbanistas, promotores imobiliários, homens de Estado e dos próprios habitantes. Este tratamento acabou por ocultar “os problemas da cidade e da sociedade urbana” exatamente na medida em que deslocou o problema essencial trazido pelo habitar, aquele da qualidade, para o da quantidade, vinculando-o (o habitar) não à problemática do desenvolvimento, mas àquela do crescimento econômico-industrial. Na conclusão do livro “A Revolução Urbana” (2004, p.165), o tema do habitar volta a ser tratado por LEFEBVRE: “(...) não existe pensamento sem referência a uma prática (aqui, a do habitar e a do uso, mas que prática é possível se o habitante e o usuário permanecem mudos?)”. LEFEBVRE critica assim a passividade dos habitantes que “retiram-se do jogo”, delegando seus poderes aos especialistas que se pronunciam “sobre tudo o que concerne ao habitat funcionalizado” (2004, p.170), ao espaço vazio que presta-se à reflexão no lugar do espaço social, pleno de significados, fragmentado indefinidamente frente à reflexão e à ação que buscam apreendê-lo. Trata-se da negação da potencialidade e positividade do habitar pelo outro termo da contradição: o habitat.

Estas menções ao habitat/habitar evidenciam para aquele autor o sentido da centralidade lúdica: “(...) O habitar reencontra seu lugar acima do habitat. A qualidade promovida se representa e se apresenta como lúdica” (LEFEBVRE, 1991, p.133). A questão do habitar retoma então a questão da centralidade, refundada como centralidade lúdica e não como centralidade econômico-política, que hegemoniza a primeira. A centralidade lúdica retoma a forma urbana da simultaneidade e do encontro (da reunião), da cidade enquanto nível intermediário, enquanto mediação, pela criação da

possibilidade de reunião de coisas e conteúdos diferentes, portanto da cidade enquanto possibilidade de realização da simultaneidade do encontro do *diferente*.

A centralidade emerge como produto da forma urbana da simultaneidade que reúne e dispersa conteúdos. Neste sentido, a centralidade lúdica surge no habitar pela forma social do encontro, que nega potencialmente outras centralidades: aquela do poder, do consumo. Assim, a centralidade enquanto estratégia de dominação, enquanto instrumento político, deve ser implodida por uma nova centralidade, a centralidade lúdica, que não é pré-fixada, pois está em todo lugar integrando o irreduzível do ser humano: o desejo, a criação. A centralidade lúdica (e nela o habitar) recoloca questões importantes como a qualidade, o uso, a obra, a apropriação, no lugar da quantidade, da privatização, do produto e da troca, próprias do habitat. Poder-se-ia retomar inclusive a questão de um *projeto* para a sociedade urbana através da proposição de uma nova sociedade e de um novo homem a partir de uma cidade cuja centralidade lúdica se manifeste no habitar.

O habitar também remete ao “nível privado” e da contradição entre este domínio e o “nível global”, que seria o nível do Estado, das normas, das ordens distantes, das programações. O habitar é reduzido em habitat através da funcionalização do ato de morar empreendida pelo nível “global”: “o habitat foi instaurado pelo alto: aplicação de um espaço global homogêneo e quantitativo obrigando o ‘vivido’ a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou ‘máquinas de habitar’” (LEFEBVRE, 2004, p.81). Fica claro também que a contradição habitat/habitar coloca a questão da vida cotidiana e da cotidianidade no embate entre os níveis “global” e “privado”, do embate de uma centralidade renovada aos ritmos da vida e empregos do tempo que permitem o uso pleno face àquela centralidade abstrata e concreta do Estado e da mercadoria. Poder-se-ia dizer mesmo que o habitar aponta para um projeto: reinverter um mundo invertido, revolucionando a sociedade urbana colocando a finalidade social em primeiro plano, em outras palavras, instaurando uma centralidade social através da centralidade lúdica, da qual o habitar, como prática socioespacial qualitativa e diferencial, é parte importante.

O embate entre o habitar enquanto centralidade lúdica realizando a forma urbana do encontro e da simultaneidade e a constituição das novas produções habitacionais se colocou para mim como uma possibilidade de analisar o espaço social. Quando analisa os grandes conjuntos, LEFEBVRE (1973a) sinaliza, baseado em pesquisa desenvolvida, para uma distinção entre o que chama de “cidades novas” e “cidades espontâneas”, e também discorre sobre o contraste entre o habitat de pavilhão e os grandes bairros de

blocos. É evidente que o Residencial Valle Verde Cotia (RVVC) não representa um desenvolvimento que poderíamos chamar de “espontâneo” dos bairros vizinhos do Jardim Ísis e do Mirante da Mata em Cotia. Coloca-se, ao contrário, como a produção de uma espacialidade pré-fabricada, rígida, em parte como contendo a homogeneidade de uma “cidade nova”, e também (e talvez mais) de um “bairro de blocos”, nos termos colocados por LEFEBVRE (1973a). Nas separações que realiza, o RVVC impõe uma nova trama urbana marcada pelo isolamento como negação da forma urbana – negação fragmentadora que é condição da atual reprodução capitalista nos espaços periféricos –, o que cria complicações cotidianas (inclusive para uma “plena” realização do cotidiano, como trato no trabalho). Isto pode situar a fala de *Rosângela*, moradora do RVVC há um ano, que conta que teve que parar de trabalhar para poder cuidar de seus filhos pequenos, devido à falta de creches próximas, de transporte para outras creches e ao elevado preço das escolinhas particulares mais próximas. Nas palavras de *Rosângela*:

sai do serviço, as mães têm que sair do serviço (...) fica complicado pra todo mundo né, todo mundo tem... aqui a maioria... no meu bloco mesmo parece uma creche, do último ao térreo, todo mundo tem criança, e todo mundo passa essa luta, de não ter creche aqui perto, a única creche que tem é lá no Mirante, é lá quase chegando perto da Raposo.

Quando perguntada se está gostando de morar no RVVC, *Rosângela* diz “se você conhecer alguém que quer comprar meu apartamento eu tô vendendo”. E segue: “tem bastante gente querendo vender porque tudo aqui é longe, uma farmácia não tem, se você tiver o dinheiro do remédio você vai ter que ir a pé até o Atalaia porque aqui não tem farmácia, você escolhe, ou você compra o remédio ou você pega a van (...)”. LEFEBVRE (1973a, p.158) escreve que “el habitar se expresa ‘objetivamente’ en un conjunto de obras, de productos, de cosas que constituyen en sistema parcial: la casa, la ciudad o la aglomeración”, e afirma que (LEFEBVRE, 1973a, p.152) “(...) el habitar, en su esencia, es poético. Es un rasgo fundamental de la condición humana, y no una forma accidental o una función determinada”. O autor lembra ainda a advertência de HEIDEGGER, para quem “un alojamiento construido según prescripciones económicas o tecnológicas se aleja del habitar tanto como el lenguaje de las máquinas, de la poesía” (LEFEBVRE, 1973a, p.153).

O nítido afastamento entre a situação vivida por *Rosângela* (e muitos outros) e as proposições sobre o habitar poético pode mediar um caminho de crítica da urbanização contemporânea, não perdendo de vista que o método dialético deve ser

capaz de identificar as virtualidades/possibilidades postas no e pelo processo estudado, uma vez que a análise presta-se ao desvendamento das contradições emergentes do desenvolvimento concreto desse processo. Assim, não me bastaria capturar o processo, mas identificar suas forças negativas. Tentei fazer tanto um como outro no presente trabalho; não sem muitas falhas, imprecisões e limitações de minha parte. Procurei me referenciar numa geografia urbana marxista-lefebvriana, dialética, crítica e radical. Sobretudo, me deparei com as imensas dificuldades, inconclusões e hiatos postos por um processo novo/renovado extremamente recente.

PARTE 1 – O SURGIMENTO DE UM NOVO ESPAÇO NA PAISAGEM METROPOLITANA PERIFÉRICA

1.1 A realidade e a constituição de um objeto teórico-prático: os moradores envolvidos e seu espaço

A questão da formulação do objeto de pesquisa na geografia esbarra, não raramente, na dificuldade em se construir teórico-metodologicamente as mediações indissociáveis entre os processos sociais (econômicos, políticos, sociais) e sua espacialidade. Com efeito, corre-se o risco de muito rapidamente eleger uma localização como objeto de estudo, muitas vezes de modo apriorístico, isto é, sem que se considere os elementos que devem constituir-lo enquanto objeto de análise. Quando se procede dessa maneira acaba-se por fetichizar o espaço, tornando-o ao mesmo tempo vazio – continente onde a teoria deve ser acomodada, aplicada – e absoluto – algo fechado, estático, rígido, que prende a teorização em seus duros limites. Penso que o objeto representa o embate entre a teorização e a realidade, realidade esta que possui uma dinâmica própria, exterior à teoria, e que deve por esta ser apreendida. Portanto, tratou-se de formular uma problemática analítica capaz de construir hipóteses teóricas que penetrassem no movimento do objeto empírico e que por ele fossem reelaboradas³.

Para o caso da minha pesquisa, a busca por compreender o modo como a produção recente da habitação nas periferias metropolitanas – para populações empobrecidas ou menos abastadas – integra um novo patamar da reprodução espacial do capitalismo – que articula a reprodução imobiliária e financeira, o Estado e os habitantes – exigiu inúmeras observações⁴ prévias pela metrópole que pudessem orientar o “salto mortal”, porém inevitável, da definição e construção de um objeto empírico inicial através do qual a investigação estivesse fundamentada. Minha análise privilegiou inicialmente o estudo mais detalhado das ações da empresa *Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários*, tendo como objeto concreto o empreendimento desenvolvido por esta empresa na cidade de Cotia, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). As dimensões deste projeto, iniciado no final de 2007 e concluído em 2011, chamam a atenção: uma área de 436.513 m² a cerca de 2 km da Rodovia Raposo

---

³ FOUREZ (1995) escreve que a relação teoria e prática assim constituída revelaria uma dialética em que a teoria se realiza como prática (na vida concreta) e a prática é concebida abstratamente (pela teoria). Nesta relação situou o empírico.

⁴ Observações que, como expõe LOWY (1991), representam uma “visão social de mundo”.

Tavares, onde foram construídas 2.386 moradias em 5 fases e onde devem morar, quando o empreendimento estiver plenamente habitado, por volta de 10.000 pessoas, o que representará 5% da população atual do município de Cotia⁵.

Assim, este recorte inicial foi encarado como a porta de entrada na problemática em questão, uma vez que carrega novos e importantes elementos que serão expostos a partir deste momento. A empresa *Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários* forma-se no final de 2007 fruto de uma parceria entre a incorporadora *Gafisa S.A.* e a empreiteira *Odebrecht* – por meio de seu braço imobiliário, a *Odebrecht Empreendimentos Imobiliários* – com o objetivo de ser uma empresa-piloto quanto à produção em grande escala de habitações nas áreas menos consolidadas das principais metrópoles do país. É importante ter em conta o contexto macroeconômico bastante favorável – pré-crise financeira de 2008 e das constantes turbulências a partir daí – que possibilitou uma parceria entre duas das maiores empresas do país para a execução de um novo “modelo de negócio” envolvendo a produção do espaço: o desenvolvimento e urbanização de grandes glebas para a construção de milhares de unidades habitacionais nas periferias. No contexto de crédito abundante aos mutuários, juros e inflação mais estáveis e elevada capitalização das empresas do setor imobiliário – empresas que como a *Gafisa* captaram grandes volumes de recursos através de ações negociadas na Bovespa –, a *Bairro Novo* se propõe, de forma inovadora no mercado, a alargar a produção de moradias “econômicas” – com preços finais dos imóveis (à época) de até R\$ 90 mil – e com isso inaugurar novas perspectivas de reprodução para o setor imobiliário de ponta e também para a valorização das finanças – em parte de origem estrangeira – investidas nas incorporadoras brasileiras.

Foto 1 – Stand de vendas do então Bairro Novo Cotia no estacionamento do *Extra* de Cotia - 2008

Fonte: www.flickr.com/photos/lu.aith/2126721685/

⁵ O município de Cotia contava, em 2010, com cerca de 201.150 habitantes, segundo dados do IBGE.

Abaixo trago uma primeira imagem⁶ que contextualiza a localização da cidade de Cotia na porção oeste da aglomeração metropolitana de São Paulo e que também sinaliza (pela seta amarela na imagem) os terrenos do então Bairro Novo Cotia⁷ no município cotiano:

Imagem 1 – Localização de Cotia e do RVVC na metrópole de São Paulo

A observação da imagem 1 acima permite que se tenha uma noção do porte do empreendimento, mesmo em suas fases iniciais, em relação à mancha urbanizada de Cotia, bem como evidencia sua localização periférica em relação ao centro daquela cidade. Isto significa que tanto a localização periférica – em meio a terrenos desocupados e áreas cujo tecido urbano é fragmento – quanto a escala do RVVC são elementos que lhe conferiam uma enorme potência em termos de impactar a dinâmica espacial e urbana à escala dos bairros vizinhos. Abaixo se vê o croqui da implantação dos condomínios:

⁶ Extraída do programa *Google Earth* em 09/04/2010.

⁷ A partir deste ponto passo a me referir ao Bairro Novo Cotia simplesmente como Residencial Valle Verde Cotia (pela sigla RVVC), já que este é o seu nome atual.

Imagem 2 – Masterplan do RVVC (sem escala)

Fonte: prospecto de vendas colhido pelo autor no Extra Cotia

A imagem 3 abaixo apresenta, em uma escala maior, a 1ª fase concluída e parte do canteiro de obras da 2ª e 3ª fases do empreendimento. Nesta imagem, vê-se que, em seu conjunto, o RVVC apresenta área equivalente a dos bairros vizinhos. Vemos ainda a presença de uma ocupação urbana em parte consolidada, entremeadada por grandes terrenos sem edificações e significativas áreas de vegetação:

Imagem 3 – Detalhe da construção do empreendimento RVVC e dos bairros vizinhos do Mirante da Mata e Jd. Ísis

Fonte: Programa *GoogleEarth*, acessado em 13/04/2010.

A seguir exponho algumas fotos do local registradas nas visitas que realizei antes e depois da entrega dos imóveis aos compradores. Nessas fotos, pode-se verificar alguns elementos e características do empreendimento, como as infraestruturas instaladas – rede elétrica, asfaltamento das vias – e as características arquitetônicas das casas e edifícios construídos. Outro elemento a ser observado é a diferenciação morfológica entre o RVVC e os bairros vizinhos do Mirante e do Jardim Isis – há um aspecto padronizado/repetitivo das construções do RVVC que difere dos padrões das construções dos bairros vizinhos, como se verá –, além da sua separação desses bairros por meio de “muros” e portarias:

Foto 2 – Portaria do RVVC

Foto do autor

Foto 3 – Quintais dos sobrados do RVVC

Foto do autor

Foto 4 – Uma área de lazer do RVVC

Foto do autor

Foto 5 – Ruas e casas do RVVC

Foto do autor

Foto 6 – Aspectos dos prédios do RVVC

Foto do autor

Foto 7 – Jardim Ísis RVVC ao fundo

Foto do autor

Foto 8 – RVVC

Foto do autor

Foto 9 – RVVC

Foto do autor

Foto 10 – “Muros” do RVVC e autoconstruções (Jd. Sandra) ao fundo

Foto do autor

Foto 11 – “Muros” do RVVC

Foto do autor

Abaixo pode-se ver algumas fotos de parte do empreendimento construído pela *Bairro Novo* em Camaçari⁸, que apresenta características similares ao RVVC tanto do ponto de vista dos elementos arquitetônicos e urbanísticos quanto da implantação:

⁸ Extraídas de <http://www.bairronovo.com/camacari-ba.aspx> e <http://planetasustentavel.abril.com.br> (19/03/12), respectivamente.

Foto 12 – Aspectos do BN Camaçari **Foto 13 – Vista aérea de parte do BN Camaçari**

As características internas dos imóveis podem ser observadas pelas imagens a seguir, que trazem as plantas das casas e apartamentos do RVVC (extraídas do sítio da *Tenda*) e que nos permite pensar, como colocado por Silvana PINTAUDI, num atrofiamiento do espaço de vivência e de sociabilidade no nível das habitações, sugerindo a produção de “espaços de confinamento”:

Imagem 4 – Planta do apto. de 2 dorm. (43,70m²) **Imagem 5 – Plantas piso inferior (esq.) e superior da casa de 2 dorm. (49,89m²)**

Pode-se observar, de posse da implantação do “Loteamento Residencial/Comercial ‘Valle Verde’”⁹ – que como analiso posteriormente sofre algumas alterações para poder ser adensado com o atual RVVC – que o terreno se assenta sobre 3 glebas: Gleba I (193.014,75m²), Gleba II (39.230,10m²) e Gleba III (242.810,20m²). A Gleba II trata-se de uma área remanescente por Servidão de

⁹ Nos Anexos.

Passagem de Linha de Transmissão da Centrais Elétricas de São Paulo (CESP), sendo que RVVC é cortado por esta faixa; assim, o RVVC ocupa de fato as Glebas I e III. Entre as áreas do loteamento contam-se três áreas verdes, que totalizam 157.941,11m² – contando com duas nascentes/áreas de preservação permanentes¹⁰), uma área prevista para lotes comerciais, lotes residenciais, áreas institucionais, sistema viário e sistemas de lazer. A declividade do terreno na Gleba III, de 10,09%, chega a ser acentuada e sofrida para aqueles que têm que caminhar todo dia até a cancela (guarita), e ainda subir pela Rua Maria José Celestino Saad¹¹ para chegar ao ponto de ônibus: são 75 metros de desnível entre a portaria (cota 840m) e as torres da última fase (cota 765m), percorrendo-se entre esses pontos 743 metros em linha reta¹². O RVVC conta com um total de 5 fases e 69 condomínios que possuem, cada um, cerca de 34 unidades (casas ou apartamentos). Abaixo um croqui com as 5 fases do RVVC, diferenciadas por cores:

Imagem 6 – As diferentes fases do RVVC

Fonte: material colhido na entrevista com Alexandre Gandarela, gerente de atendimento do RVVC.

¹⁰ Cerca de 3 quilômetros na direção sul das últimas fases do RVVC encontra-se a Reserva Florestal do Morro Grande. Trata-se de área criada em 04/04/1979 (Lei 1949) que possui 10.870 hectares de Mata Atlântica remanescente ao redor das represas da Graça e Pedro Beicht, localizadas nas bacias do rio Cotia. Sob jurisdição da SABESP (mananciais), integra também como “zona núcleo” a Reserva da Biosfera do Cinturão Verde de São Paulo (programa da UNESCO) desde 09/06/1994.

¹¹ Uma cópia da planta do Jardim Ísis encontra-se nos Anexos.

¹² Nos Anexos se pode consultar o Perfil Topográfico do Terreno das Fases 2 a 5 do RVVC.

A primeira fase é composta por conjuntos de sobrados geminados de dois (49,89m²) e três (67,49m²) dormitórios, que perfazem a maioria das unidades dessa fase – que conta ainda com 12 prédios de apartamentos com 16 unidades (43,70m²) cada. As demais fases – 2, 3, 4 e 5 – possuem apenas prédios de apartamentos, também com 16 unidades em cada torre, somando juntas 113 prédios. Portanto, no total o RVVC conta com 125 torres que somam 2000 apartamentos, e mais 386 casas. O acesso à 1ª fase – onde já vivem cerca de 850 pessoas – se dá pela Estrada do Morro Grande, por uma entrada com guarita que dá de frente para algumas casas do Mirante dispostas junto à Estrada do Morro Grande, onde alguns moradores fazem da frente de sua residência um local comercial: disk-água, salão de beleza, pizzaria e “variedades em geral”. O acesso às demais fases se dá unicamente pela Rua Maria José Celestino Saad, no Jardim Ísis. Em todas as suas fases, o RVVC soma 20 ruas, nomeadas por números; equivalente à área e à população somados dos bairros do Jardim Ísis e do Mirante da Mata.

Em sua grande maioria, os sobrados da 1ª fase foram construídos em blocos geminados de 6 unidades, mas o desenho da fachada desses blocos é tal que dá a impressão de serem apenas dois sobrados grandes, como se pode observar nas fotos:

Foto 14 –A frente dos blocos de sobrados...

Foto do autor

Foto 15 – E os fundos...

Foto do autor

Esses blocos de sobrados não possuem muros na frente, e seu aspecto ao se olhar o conjunto poderia até lembrar uma área de subúrbio residencial norte-americano, com seu recuo e sua entrada para o automóvel, mas sem garagem coberta! Se a parte da frente dos blocos apresenta até alguma pompa à primeira vista, os fundos revelam mais sobre seu aspecto massificado, inclusive com um padrão de acabamento sem detalhes ou frisos, onde se pode ver as lajes e os telhados ondulados. Cada casa possui um pequeno quintal, que até recentemente eram separados por telas de arame, as quais são

aos poucos substituídas por muros – visando garantir alguma privacidade – e “puxadinhos padronizados”, para abrigar da chuva e do sol a máquina de lavar e outros equipamentos, poder estender a roupa, e também, se possível, fazer do quintal uma área para churrasco, já que as poucas churrasqueiras existentes servem apenas aos apartamentos. Em algumas casas se anunciam produtos de vendas diretas (cosméticos, etc.), serviços de pedreiro, manicure. É possível observar pessoas caminhando, a maioria mulheres com seus filhos, já que o automóvel – quando possuem –, geralmente é usado pelo marido para ir trabalhar. Em geral, a presença de moradores nas ruas ou em alguns bancos é reduzida nos dias de semana, mesmo nas fases já habitadas. Nos finais de semana há um fluxo maior, da metade que sai do RVVC para onde moravam e onde possuem familiares e amigos, e da metade que chega – família e amigos – para visitar os novos moradores. Os edifícios possuem cores diferentes (em tons pastéis) conforme a fase em que foram construídos, e possuem apartamentos no piso térreo e em mais 3 andares, sem elevadores. Entre os blocos, espaços para estacionamento, ocupados no máximo pela metade à época da pesquisa. Ao final de algumas ruas, entre a fileira dos blocos, existe uma área aberta com um pequeno telhado, churrasqueira, mesas e bancos de cimento. A seguir a implantação da fase 2, na qual se indicam as torres, o sistema viário, as áreas de estacionamento e se delimitam as demais fases:

Imagem 7 – Implantação da fase 2, RVVC

Fonte: material colhido na entrevista com Alexandre Gandarela, gerente de atendimento do RVVC.

No contato que fui desenvolvendo com a vizinhança do RVVC, pude começar a tecer alguma relação com seus moradores e a perceber elementos importantes. Assim, antes de entrevistar propriamente os novos moradores do RVVC, procurei me interar do modo como viviam os moradores do entorno do empreendimento: do Mirante da Mata e do Jardim Ísis. Conversei em duas ocasiões – nos meses de maio e outubro de 2008 – com o “*Del*” e com a dona *Cida*, moradores do bairro do Mirante há mais de 20 anos e naturais da cidade de Paulo Afonso, Estado da Bahia. Dona *Cida* é sogra de *Del*, e o nosso contato com eles – que preferiram não gravar entrevista naquelas ocasiões – ocorreu devido ao fato de haver um grande painel publicitário da *Bairro Novo* instalado na laje da casa onde vivem, localizada em uma alça em desnível da Estrada do Morro Grande, a cerca de 200 metros do canteiro de obras do RVVC. *Del* trabalha como assistente de pedreiro no bairro, e nos disse que muitos pedreiros e assistentes estavam à época deixando seus currículos na portaria do empreendimento, incluindo ele próprio já havia enviado o seu. Apesar de ter alguns conhecidos que estavam trabalhando nas obras do empreendimento, segundo *Del* é melhor trabalhar sem patrão, pois assim teria mais liberdade nos horários e na forma de trabalhar. Este aspecto me pareceu importante pois mostra ao mesmo tempo uma percepção de que o trabalho no empreendimento não necessariamente significa um ganho para os trabalhadores e me deixava entrever as ações da então *Bairro Novo* no sentido de tentar absorver a mão de obra local, provavelmente a custos reduzidos.

Quando perguntei a eles se achavam que algo estava melhorando no bairro e se na opinião deles o empreendimento traria benefícios, eles se mostraram pessimistas, dizendo que, apesar do que se vinha falando, não achavam que o empreendimento iria mudar para melhor o bairro ou a vida deles, nem mesmo a Estrada do Morro Grande, muito sinuosa, esburacada e perigosa, na qual disseram já ter morrido muita gente. Sobre isso, notamos em uma das visitas que fizemos ao Mirante e ao RVVC que havia pessoas com coletes do empreendimento nas entradas e saídas do canteiro de obras que sinalizavam, principalmente para os mais velhos e para as crianças, o movimento intenso de caminhões. Sobre o painel com a propaganda e a indicação da localização do empreendimento instalado na laje da sua casa, *Cida* disse que o pessoal da empresa havia lhe procurado e oferecido R\$ 200,00 por mês para utilizar aquele espaço. Segundo *Cida*, eles deram a ela um contrato de 60 dias para assinar, não deram cópias nem telefones para contato, pagaram os 60 dias e não pagaram mais, nem ligaram, sendo que quando eu estava lá ela me disse não saber o que fazer com a placa e que gostaria de

retirá-la de lá. Esta forma de abordar os moradores empobrecidos do entorno do condomínio sinaliza o fato de que os empreendedores, no caso de dona *Cida*, fizeram valer seus interesses, deixando ambíguo o negócio envolvendo a placa de publicidade, atrasando os pagamentos acordados e “abandonando” a placa em sua casa.

Em outro caso, no Jardim Ísis, a história de *Dona Maria José* – pernambucana, moradora do bairro há 25 anos e comerciante há pelo menos dezesseis anos – ajuda a reconstruir outras trajetórias dos migrantes (nordestinos, mineiros, paranaenses etc.) que vieram para São Paulo em busca de trabalho e que construíram muito da história das periferias da metrópole paulista. Para sair do aluguel onde morava, no Jardim João XXIII, ela relembra seu percurso ao dizer que “aqui [Jardim Ísis] era loteamento, meu marido tinha comprado esse lote aqui, e era a opção para sair do aluguel como todo mundo (...)”. E segue descrevendo que “não tinha nada, não tinha luz... não, luz tinha, só não tinha água, não tinha água encanada, não tinha asfalto, só tinha as guias no meio da rua (...)”. Começamos a apreender a paisagem desse espaço periférico, sua formação a partir de loteamentos particulares – muitos deles clandestinos, o que não foi o caso do Jardim Ísis –, escutando os moradores do próprio bairro.

O plano do lugar, para além de um ponto ou local exato de estudo, nos permite apreender na paisagem elementos do espaço construído e da vida cotidiana dos seus habitantes. Trata-se de considerar as características e os conteúdos que marcam o espaço e a prática socioespacial, o que sinaliza o modo como se dão as relações no lugar e que nos permitirá talvez entender melhor o nível de relações existentes entre o novo objeto concreto-teórico (o RVCC) e o lugar onde foi instalado. No caso do bairro do Mirante da Mata, do Jardim Ísis e do RVVC, a Estrada do Morro Grande é a via principal que organiza o fluxo de pessoas – geralmente em vans, pequenos ônibus e também a pé – entre as áreas mais distantes dessa região do município e a Rodovia Raposo Tavares, eixo principal de articulação com a metrópole paulistana. Assim, é nesta estrada que se concentram atividades como comércio – especialmente mercearias e pequenos bares, casas de venda de rações para animais, lojas de produtos sanitários e de limpeza, lojas de materiais de construção e depósitos, serralherias, vidraçarias, e também alguns serviços, especialmente serviços automotivos como funilarias, borracharias, oficinas mecânicas, lava-rápidos, serviços de manutenção e conserto de eletrodomésticos, máquinas de lavar etc., cabeleireiros e salões de beleza, e também a presença de algumas igrejas. A seguir observa-se algumas fotos registradas da Estrada do Morro Grande:

Foto 16 – Estrada do Morro Grande

Foto do autor

Foto 17 – Estrada do Morro Grande

Foto do autor

Foto 18 – Transporte na Estr. Morro Grande

Foto do autor

Foto 19 – Mercadinho próximo ao RVVC

Foto do autor

Foto 20 – Estr. Morro Grande – placas de vendas de imóveis

Foto do autor

Foto 21 – vista desde a Estrada do Morro Grande

Foto do autor

O Jardim Ísis, que se originou em 1983 com o “Loteamento Jardim Ísis” – da *Empreendimentos Saad S/C Ltda.*, empresa com sede na Granja Viana –, possui apenas cinco ruas, com área total de 54.353 m² – quase dez vezes menor que a área do RVVC, como se pode comparar nas plantas (de mesma escala, que podem ser justapostas) que estão nos anexos do trabalho. O loteamento que deu origem ao Jardim Ísis possuía 135

lotes de cerca de 250 m², maiores em sua concepção que os lotes de 150m² do então Loteamento Residencial/Comercial “Valle Verde”, mas estes lotes do Jd. Ísis foram sendo subdivididos e/ou sobreocupados com o tempo, já que contei 186 lotes no levantamento que fiz sobre o uso/ocupação do solo nesse bairro. A Rua Maria José Celestino Saad, que “desce” da Estrada do Morro Grande para o RVVC, pode ser considerada uma via principal, já que não existe outra rua que interliga o Jardim Ísis ao centro de Cotia, ou à São Paulo, ou ao Mirante. Trata-se, na realidade, da única saída do bairro, já que a leste existem a Servidão de Passagem da CESP e o RVVC; a sul o limite é dado também pelo RVVC; e a oeste o limite é o Clube de Campo do Sindicato dos Comerciantes de São Paulo, em cujo muro terminam as quatro ruas paralelas do Jardim Ísis. Este “isolamento” pode ser encarado como uma característica ambígua: representam o “sossego” mas também o “fechamento” e o “perigo”, na fala dos seus moradores entre os quais *Dona Fátima*, que reclamam do aumento do trânsito de automóveis ligado ao RVVC, que acarretou, segundo ela, problemas em relação ao maior perigo de atropelamentos e barulho, além de outros transtornos, como o estranhamento e a insegurança decorrentes do pouco contato com os novos e numerosos vizinhos. O depoimento de *Dona Fátima* apresenta alguns dos impactos inicialmente vividos pelos moradores do Jardim Ísis. Para ela:

era uma tranquilidade muito grande pra gente, não tinha muito perigo aqui por causa desses carro, muitas vezes agora os carro... é tanto carro, tanto carro, que como eu enxergo muito pouco por causa da quimioterapia, atrapalha muito a visão, muitas vezes eu até me atrapalho (...).

(...)

gerou o transtorno do barulho, das rachadura na casa, é a... as explosões que tinham aqui eram muito forte, que qual batia na telha, nós tivemos que arrumar o telhado por umas três vezes porque quebrava, porque voava pedra mesmo, entendeu, teve um vez uma explosão tão forte que voou pedra aqui no quintal (...).

(...).

eu já não tenho mais aquela confiança de deixar a minha porta aberta, porque é muita pessoa estranha que passa pra lá, pra cá, pra lá e pra cá que a gente não conhece ainda entendeu (...).

Já *Seu Juvenal*, morador do Jardim Ísis há quinze anos, tem uma opinião sobre a chegada do RVVC que coincide com a de alguns outros moradores do bairro. Para ele, a presença do condomínio por enquanto nem melhorou nem piorou a vida no bairro. No entanto, assim mesmo *Seu Juvenal* revela que “o trânsito aumentou, isso aí aumentou, porque aumentou muito aí gente aí pra baixo, então o trânsito aqui nessa estrada aqui

piorou, isso aí piorou (...)", e também conta, como muitos, sobre o problema das rachaduras devido às explosões para a construção do condomínio: "deu um trincão até o engenheiro veio aí olhar, chegou aí (...) veio, só que não resolveu nada, aí fui ligando, ligando, ligando, até larguei pra lá pra isso (...)".

Segundo levantei em campo, o Jardim Ísis possui 170 imóveis residenciais¹³, sendo 90 casas e 80 sobrados, além de 2 bares, 2 mercadinhos e/ou mercearias, 1 lanchonete, 1 pizzaria, 1 quitanda, 1 lava-rápido, 2 salões de beleza, 1 restaurante, 1 oficina de costura, 1 oficina de conserto de aparelhos eletrônicos, 2 igrejas (uma católica, a São José Operário, e a outra evangélica, a Assembleia de Deus) e 1 Escola de 1ª a 4ª série (Escola Municipal Jardim Ísis). Em geral, as casas e sobrados apresentam um aspecto bastante simples, mas de casas/sobrados que vêm sendo (auto)construídos há alguns anos. Poucas apresentam-se completamente finalizadas, pintadas e com telhados de telhas cerâmicas¹⁴. Mesmo quando o acabamento das casas tem um aspecto de finalizado, trata-se de um padrão bem simples. Assim, algumas casas/sobrados não têm muro, quase a metade não têm pintura e boa parte sequer é rebocada (ou apresenta-se parcialmente rebocada). A comunidade conta por volta de 700 moradores¹⁵. Não existe creche, a mais próxima está no Mirante, numa distância grande quando se vai caminhando. O posto de saúde mais próximo é o Posto de Saúde do Atalaia, mais distante ainda. A sul, no limite com o RVVC, existe uma área da prefeitura onde está localizado a Associação de Moradores do Jardim Ísis e um pequeno campo de futebol. Não existe uma praça sequer no Jardim Ísis. Duas "vielas", relativamente largas e pertencentes à prefeitura municipal, atravessam da Rua Chucris Saad à R. José Monteiro da Fonseca. Uma pequena parcela do bairro do Mirante localiza-se em frente do Jardim Ísis, separado deste pela Estrada do Morro Grande.

O "movimento da vida" (cf. CARLOS, 2008) no Jardim Ísis é marcado pela presença de poucas pessoas andando pelas ruas, com exceção da Rua Maria José C. Saad, um pouco mais movimentada, e que exerce uma espécie de centralidade, concentrando as igrejas e o comércio, sendo também, como disse, a única saída do bairro. O movimento de carros e pessoas entrando/saindo do RVVC por esta rua é

¹³ Segundo o IBGE, são 368 domicílios particulares e coletivos no Jardim Ísis (Censo Demográfico 2010, setor censitário).

¹⁴ Do total de casas/sobrados (incluindo os imóveis comerciais): 40% apresentam cobertura formada apenas por laje; 17,06% apresentam cobertura formada por telhas onduladas com laje; 17,06% apresentam cobertura formada por telhas cerâmicas sem laje; 11,76% apresentam cobertura formada por telhas onduladas sem laje e 8,24% apresentam cobertura formada por telhas cerâmicas com laje. O restante seriam imóveis sem cobertura pois se encontram em construção. Dados levantados em campo.

¹⁵ Segundo o IBGE (Censo Demográfico 2010, setor censitário) e os moradores com quem conversei.

intenso, e desto dos ritmos do bairro, sendo que tende a piorar na medida em que as fases 3, 4 e 5 do RVVC estão quase desocupadas. No Jardim Ísis, é possível ver crianças brincando de futebol e taco nas ruas, bem como andando de bicicleta. Aos finais de semana, à falta de espaços públicos abertos à permanência, alguns moradores, como *Seu Severino*, sentam-se nas calçadas da rua principal, aí conversam, e também se dirigem ao bar, notadamente os homens. A seguir algumas fotos que ajudam a caracterizar o aspecto da paisagem do Jardim Ísis e da morfologia das construções:

Foto 22 – Aspecto da Rua Chucuri Saad

Foto do autor

Foto 23 – Aspecto da Rua Piedade dos A. Fonseca

Foto do autor

Foto 24 – Jogo de taco na Rua Violeta Saad

Foto do autor

Foto 25 – Aspecto da Rua Maria José C. Saad

Foto do autor

Foto 26 – Escola Municipal Jardim Ísis

Foto do autor

Foto 27 – Vieiras da prefeitura

Foto do autor

A primeira etapa das entrevistas realizadas com os moradores do RVVC foi feita num dia de semana¹⁶ e buscava perpassar as principais questões relativas à vida cotidiana dos moradores do condomínio, tais como conhecer sua ocupação, saber o local em que trabalham, onde (e como) moravam antes bem como os motivos que os levaram a mudarem-se de lá, conhecer suas atividades nos momentos de lazer, suas expectativas em relação a nova casa, suas relações com os vizinhos, com o bairro onde está o condomínio e também o modo como estão se apropriando do lugar onde estão vivendo. No entanto, em função do tamanho do condomínio e do grande número de famílias, optei inicialmente por garantir um número mais amplo de entrevistas para que eu tivesse uma compreensão mais abrangente daquelas questões primeiramente elencadas¹⁷. A escolha dos entrevistados não obedeceu a nenhuma definição prévia, mas tivemos o cuidado de entrevistar moradores tanto das casas como dos apartamentos.

Entre as impressões gerais das pesquisas de campo feitas destaco a boa receptividade dos moradores, sendo que à época da entrevista já moravam no condomínio (na 1ª fase) cerca de 200 famílias. Muitos dos entrevistados são filhos de pais migrantes, geralmente nordestinos, assim como mineiros e paranaenses, e ficou evidente que muitos deles já moravam na Grande São Paulo antes de se mudarem para o condomínio. Os moradores do RVVC representam um perfil social que me parece pouco estudado, uma vez que também não são facilmente identificados como “pobres”, muito menos como “ricos”, e tampouco podem ser nomeados como “classe média”¹⁸. São pessoas comuns, que trabalham, tem filhos, um ou nenhum automóvel¹⁹. Em geral, os moradores do RVVC apresentam uma melhor condição socioeconômica se comparados aos moradores do entorno, embora a diferença por vezes seja muito pequena: foram recentemente incluídos no circuito do financiamento imobiliário de empreendimentos privados, sobretudo através da Caixa Econômica Federal e de alguns programas de governo que analisarei adiante. A alusão ao problema da moradia – que se

---

¹⁶ Uma “estratégia” se mostrou necessária para facilitar o primeiro contato com os moradores: que eu não me apresentasse sozinho para gravar as entrevistas, haja vista que nos períodos do trabalho de campo (manhãs e tardes) havia a possibilidade de haver muitas mulheres cuidando de seus filhos em casa, o que poderia gerar constrangimentos e a consequente negativa em realizar as entrevistas. Na verdade, fiquei surpreso porque havia muitos homens também, trabalhadores noturnos. De qualquer forma, penso que a abordagem e o contato inicial com os moradores e as moradoras, bem como com a dona Ivone – funcionária (à época) da empresa que administra o condomínio – foi facilitado pelo fato de eu não estar sozinho, mas acompanhado (por Ana Paula Gomes do Nascimento).

¹⁷ Neste sentido, o tempo médio de duração das entrevistas foi de 30 minutos, com algumas mais rápidas e outras um pouco mais longas.

¹⁸ No item 1.5 problematizo essa questão sobre os moradores do RVVC.

¹⁹ No curso do trabalho vou apresentando/analizando os sujeitos envolvidos, sob vários pontos de vista.

apresenta como a saída do aluguel e da casa dos parentes, como a “conquista da casa própria” legalizada – foi recorrente nas entrevistas, se configurando como o motivo principal da mudança dos entrevistados para o RVVC.

Na entrevista com o morador *Joel Almeida de Oliveira*, pudemos observar traços que irão ser recorrentes nas demais entrevistas, inclusive em algumas conversas com os moradores dos bairros vizinhos. Casado, com trinta anos de idade e com um filho de seis, *Joel* é filho de pai paranaense e de mãe mineira, portanto é jovem e filho de pais migrantes. Morava em Osasco antes de se mudar com a família para Cotia no final da década de 1980. Sobre a trajetória de sua família até chegar em Cotia, *Joel* lembra que seus pais vieram porque pagavam aluguel em Osasco e porque seu pai comprou um terreno em Cotia. Trata-se, a meu ver, do processo de constituição do espaço metropolitano mais distante em seu vetor oeste, baseado na compra de terrenos mais baratos para a construção e/ou autoconstrução da moradia como possibilidade de deixar de pagar aluguel nas áreas mais centrais. Segundo o entrevistado, sua mudança para o condomínio – em outubro de 2009 – significou a oportunidade de adquirir uma casa própria deixando com isso de morar de favor na casa da família ou de parentes; no caso, antes de se mudar com sua mulher e seu filho, *Joel* morava na casa do sogro. Isto fica evidente ao ser o primeiro motivo lembrado em sua resposta à nossa pergunta sobre se eles estavam gostando de morar ali:

é tem... é... estou gostando sim porque... além de ser o meu imóvel né, que onde eu morava apesar de eu não pagar aluguel não era meu, mas eu estou gostando sim, eu gosto da segurança, ele [seu filho] pode ficar brincando aí a vontade...

Tanto *Joel* como sua esposa trabalham na área de produção da *Avon Cosméticos*, localizada no quilômetro 20 (vinte) da Rodovia Raposo Tavares, sendo que *Joel* disse ter conhecido outro casal que trabalha na mesma empresa e também são moradores do RVVC. Foi interessante constatar que em algumas entrevistas esse fato se repetiu: moradores relataram conhecer outros moradores que trabalham no mesmo local. O entrevistado relatou que houve demora na entrega das chaves por parte dos empreendedores e também reclamou, quando perguntamos sobre a taxa de condomínio, das promessas feitas e não cumpridas até aquele momento:

porque eles prometeram várias coisas que não tem aqui, né, então você acaba achando que... que é um preço alto [o valor da taxa de condomínio] (...) prometeram uma quadra, não tem... (...) Prometeram comércios né, aqui dentro não tem, porque haveria comércios aqui

dentro... comércios, falaram que teria padaria, assim, uma mini Extra prometeram também aqui dentro. (...) por enquanto só o playground para as crianças né, área de lazer mesmo... assim churrasqueira não tem, essas coisas que eles prometeram também que teria um espaço para esse tipo de coisa ainda não tem.

De fato, no momento do lançamento e das vendas das unidades da 1ª fase, bem como no início da construção, podia-se ler nos muros que separam a área do condomínio e a Estrada do Morro Grande alguns escritos como “aqui tem padaria”, “aqui tem farmácia”, “aqui tem ponto de ônibus”, sendo que todos os folhetos publicitários do empreendimento traziam em destaque áreas de lazer como playground infantil, área para churrasqueiras, trilha ecológica e quadra esportiva, sendo que as duas últimas não foram entregues, a trilha por não ter sido liberada pelo IBAMA segundo informado aos moradores e a segunda por falta de espaço edificável no terreno da 1ª fase. Veremos que esses problemas, somados a muitos outros que tratarei adiante, estão sendo objeto de ação de um grupo de moradores contra os empreendedores.

É importante notar que as estratégias de venda daquele espaço ressaltavam não apenas elementos de lazer mas também e principalmente infraestruturas básicas do urbano, como ruas asfaltadas, rede de água e esgoto, transporte na porta, proximidade à escolas, postos de saúde e supermercados. Por enquanto, tanto os espaços de lazer dentro do condomínio como a proximidade do comércio mais cotidiano se constituem como problemas não resolvidos e que provavelmente serão atendidos no tempo e ao sabor das condições e dos interesses econômicos envolvidos. O problema da distância para *Joel* aparece no momento em que ele nos conta sobre a escola pública onde estuda seu filho Wallace, que para *Joel* “não é muito perto não”. E também quando se refere ao comércio do bairro: “tem um mercadinho na [rua] principal aqui em cima aqui só que eu não uso... porque eu acho que os preços de lá são um pouco altos (...) é bem... padaria ficou um pouco longe, essas coisas”. Porém, segundo nos contou *Joel*, esse problema da distância não era uma novidade, ao contrário, já existia no lugar onde ele e sua família moravam antes. Em relação aos problemas de construção do imóvel, *Joel* descreve a situação da seguinte maneira :

é, veio com problemas de infiltração, né, não só aqui como na maioria das casas aqui teve problema de infiltração... (...) tem o problema de uma porta ali né que me prometeram a trava dela até hoje não...

D: O que aconteceu na porta?

Ela é uma porta... vamos dizer de uma qualidade baixa né, e ela está com problema... ela está com um problema que ela está empenada, quando chove... se a chuva vem do lado de lá para cá ela molha tanto

em cima como embaixo, ela entra água, não tem jeito, já me prometeram a troca dela mas até hoje... está aí.

A baixa qualidade dos materiais e do acabamento das casas e apartamentos do RVVC foi uma reclamação praticamente unânime constatada nas entrevistas, sendo que cada entrevistado, como se verá, lembrou de diferentes defeitos ou problemas na edificação de suas casas, o que me remete ao modelo e às técnicas construtivas aplicadas nesse tipo de negócio, em que o volume e a rapidez se sobrepõem à qualidade e ao respeito com o futuro morador. Entre outros problemas lembrados por *Joel* e que estão sendo discutidos nas reuniões de condomínio está a cobertura dos fundos das casas – dos quintais – e também a cobertura na frente – para a garagem –, além da individualização dos relógios de água, lembrada também por outros entrevistados.

Alexandre Araújo Cardoso, trinta e dois anos, casado e com dois filhos, neto de paraibanos e ex-morador do Jardim Vergueiro – próximo ao Jardim Ângela em São Paulo – e morador desde agosto de 2009 em apartamento do condomínio, diz que já havia morado em Cotia, mas de aluguel. Sua trajetória familiar até Cotia está ligada à mudança da empresa – *Crismoe*, empresa de louças sanitárias – onde sua esposa *Fabiana* trabalha:

primeiro que minha esposa trabalhava do lado da casa onde a gente morava e a empresa cresceu e veio para Cotia... há uns... há uns cinco anos e ela acompanhou a empresa e para ela ficava complicado vim de Santo Amaro para cá todo dia, dirigindo (...) e aí ela acompanhou a empresa aí a gente veio morar de aluguel para cá. (...) Aí eu acabei arrumando serviço lá em frente à USP, no portão três da USP ali, na Drogasil, é, estou trabalhando lá há seis anos aí ficou mais fácil morar pra cá, mais perto para mim, por causa da condução, porque lá é complicado, e mais perto para ela.

Apesar dos problemas relatados a seguir, é interessante notar que *Alexandre* também destaca a saída do aluguel como uma mudança fundamental, que, inclusive, minimiza os demais problemas e as eventuais frustrações com a casa e a vida nova:

aqui principalmente e aonde a gente morava também... você abre a janela de noite os insetos invadem, eu não tenho problema com isso mas ela... ela [esposa de Alexandre] tem medo, mas acabou acostumando e agora ela está gostando bastante, por que é nosso né, a gente pagava aluguel antes (...) foi uma decisão do patrão dela na verdade, porque a gente... a gente pagava aluguel e... ele (...) viu esse empreendimento no Extra no centro de Cotia, faz tempo, logo no começo, no começo eu fiquei meio assim, eu não queria morar em apartamento aqui em Cotia né, achava meio estranho, aí falei assim,

ah eu não queria, queria comprar uma casa só que nossa renda não deu para comprar um sobrado a gente acabou aceitando o apartamento.

Questões como a segurança, frequentemente enumeradas por pessoas de camadas de renda elevadas como a justificativa principal para optar em morar em condomínios fechados, são lembradas nas falas dos entrevistados do RVVC, porém apareceram até certo ponto secundarizadas, como se a violência urbana de algum modo já estivesse presente onde moravam ou não se constituísse como uma preocupação central a ponto de escolherem mudar-se para um condomínio fechado. Apesar disso, nas falas observa-se algumas reivindicações por melhores condições de segurança, como mais rondas, muros mais altos, melhor iluminação. Nos dizeres de *Alexandre*, o único episódio de violência até aquele momento no RVVC é assim narrado:

é... ah, teve um assalto na casa decorativa ali em cima, que tinha televisão tudo, para as pessoas né... um sobrado que as pessoas olhavam e... para comprar né, visitavam para comprar, roubaram tudo lá, a televisão... aqui tem... eu conheci tudo aqui já, conheço as pessoas aqui, aqui tem PCC, aqui tem tudo também, tem... aqui dentro não, no entorno do bairro aqui... tem boca de fumo, tem tudo isso, só que em menor proporção do que é lá [onde moravam antes], porque você tá aqui... o horário que eu chego aqui meia noite não tem ninguém na rua... lá onde eu chegava meia noite tava fervendo, né, aqui que eu chego aqui não tem ninguém na rua mas existe tudo que existe lá só que em menor proporção.

Os transtornos vividos por *Alexandre* e sua família com os atrasos na entrega das chaves do imóvel adquirido são assim relatados:

(...) passou os seis meses, quase oito meses né, e a gente montou uma vida toda para mudar que a gente... minha mulher foi morar na casa da mãe dela em São Caetano, vinha todo dia de São Caetano pra cá... de carro, o que ela gastou de gasolina nesses oito meses é um absurdo, eu que também ficava na expectativa... mudou nossa vida completamente porque a gente ficava na expectativa de mudar... se desfazendo das coisas, vendendo os móveis, não sei o quê, (...) a gente só ficou na ansiedade mesmo, né, e aí meus filhos estudando aqui, já né, e tinha que vim todo dia com ela de carro, que é um perigo né criança ficar andando nessa Raposo aí todo dia indo e voltando é um sofrimento para as crianças também.

Segundo *Alexandre* nos contou foi pago uma multa pela *Tenda* mas um grupo de moradores está questionando essa indenização pois haveria problemas em relação à contagem de tempo de atraso. Existe também uma preocupação dos moradores das fases seguintes do empreendimento em relação à qualidade das construções, pois, segundo

Alexandre, a *Gafisa* e a *Odebrecht* seriam empreiteiras mais confiáveis que a *Tenda*, responsável por finalizar as obras do RVVC:

você fica até preocupado com a estrutura né, se [não] for igual eles, mas como aqui era Gafisa e Odebrecht quando a gente comprou, a Tenda não estava no meio, era da Gafisa o empreendimento, por isso que aqui as pessoas a maioria confiou em comprar né, por que são duas construtoras que... a gente conhece (...)

No caso de *Alexandre*, o problema construtivo ocorreu “(...) num cano que colocaram lá que a pessoa abria a torneira do tanque dele no último andar caía na minha cozinha, foi um erro de engenheiro lá (...)”.

Um outro ponto que atravessou grande parte das entrevistas foi a intensa relação mantida entre os entrevistados e a cidade de São Paulo, seja como local de trabalho, seja como local de consumo para realizar compras de supermercado. A relação não se limita a estes momentos nem apenas com a cidade de São Paulo, mas com as demais cidades da Região Metropolitana, nos momentos de visita, principalmente nos finais de semana, à parentes e familiares. Aliás, essa distância dos familiares foi descrita como um dos aspectos negativos notados depois de sua mudança, sendo que em outro momento novamente *Alexandre* destacou como ponto positivo o fato de que financeiramente sua vida havia mudado depois de ter deixado de pagar aluguel – cujo valor era maior que o da prestação do novo imóvel – reafirmando que “essa sensação né de você estar morando no que é seu, tudo melhora (...)”.

Na entrevista com o morador *Emerson Carvalho de Araújo* novamente algumas características se repetem: casado, vinte e dois anos, nascido na Paraíba e ex-morador de Osasco e Caieiras, cidades da Região Metropolitana de São Paulo. Trabalha em Taboão da Serra como gerente de produção em uma Madeireira e sua esposa trabalha em Barueri. Em Caieiras *Emerson* morou em casa própria da família, mas em Osasco morava em apartamento alugado, sendo que estes imóveis eram maiores que o atual e ambos eram melhor localizados e contavam com boa infraestrutura de transporte, comércio, etc. *Emerson* relata assim os motivos que o levaram a sair de sua última casa:

é... quando eu casei com a minha esposa a gente determinou que ia pagar um ano só de aluguel, quando estava pra vencer o contrato a gente correu atrás, aí por incrível que pareça eu vim ser sócio do Clube dos Comerciantes e vi o estande aqui eu falei bom vou passar aqui pra ver como que funciona, aí o... o corretor me atendeu super bem, aí foi paixão a primeira vista, falei então é aqui que eu quero, próximo da área verde que eu sempre gostei, minha esposa não gostou

muito não de vir pra cá, ela fala que é muito longe, mas hoje a gente tem carro, tem a rodovia aí próxima aí a gente veio pra cá.

O cotidiano do casal deixa evidente a questão da distância e da mobilidade para o local de trabalho que aparece como um problema:

eu acordo quatro e meia da manhã, levo ela até o Pronto Socorro do Atalaia, ali tem um ônibus que vai direto para Osasco, então ele passa em Itapevi, Jandira, em Barueri, aí chega lá em Barueri ela pega um outro ônibus pro serviço dela, é na estrada dos Romeiros... (...) Ela entra sete horas, então ela pegando o ônibus cinco... cinco e dez aqui, sete e dez ela já está lá.

O outro problema ligado à mobilidade que *Emerson* relatou foi os grandes congestionamentos na Rodovia Raposo Tavares, bem como das más condições da Estrada do Morro Grande, que liga o condomínio à Raposo. A relação com a vizinhança dentro do RVVC ainda não é tão intensa, apenas amistosa:

olha, não tem o que reclamar não... eu conheço duas pessoas né que é o vizinho aqui e o vizinho ali de cima que eu acabei conhecendo ele na Caixa Econômica... mas é cumprimentar por educação né, tem gente que não cumprimenta, então a gente vai levando aí, não tá todo mundo morando ainda também né...

O entrevistado aponta alguns elementos importantes na perspectiva de transformação do bairro do Mirante por meio da atividade de comércio, que, segundo *Emerson*, apresenta grande potencial de mudança devido justamente à presença do condomínio:

olha, infelizmente eu acho que o rapaz do mercadinho do Mirante aqui eu acho que ele está ficando pra trás, por que a quarta fase já foi vendido tudo, aqui também já foi vendido, vai ser uma população grande que vai ter aqui dentro e eu acho que ele deveria dar uma... dar uma investida naquele mercado ali pra ele pegar esse leque aqui né, e ele não está fazendo isso, e pelo que eu saiba esse terreno todo da frente do condomínio já foi vendido para uma moça que vai fazer salas comerciais...(...) Então o que acontece, na hora que ela começar a construir (...), colocar caixa eletrônico, fazer padaria, (...) um mini mercadinho mas que seja bem legal pra pessoa pegar e gostar, ele vai ficar pra trás e vai acabar falindo, porque hoje ele não tem uma padaria própria, ele recebe pão de fora, o açougue dele é meio fraco, a parte de legumes (...).

Emerson relata as divergências que vem enfrentando com alguns vizinhos em relação ao consumo de água – que não é individualizado, o que leva, segundo *Emerson*, a que uns acabem abusando e que os que consomem menos sejam penalizados – e

principalmente em relação ao fechamento do quintal do fundo, onde alguns – como ele – querem fechar com placas de concreto – mais fáceis de instalar e mais baratas – e outros querem fazer o muro divisório com tijolo para que possa aguentar o peso de pessoas deitadas em redes prendidas nas paredes. Mas o motivo pelo qual *Emerson* decidiu fechar o quintal do fundo de sua casa – os quintais eram delimitados por telas – foi a presença de bichos como aranhas e formigas que estariam passando de quintal a quintal pelos gramados abertos. Outro problema seria o abuso de alguns moradores em relação à alta velocidade com que dirigem suas motos e carros nas ruas do condomínio, ameaçando as crianças que brincam do lado de fora. Os problemas no interior da sua casa adicionam novos elementos aos já citados, e são assim descritos:

única coisa que... que deu um pouquinho de trabalho foi a cozinha né, porque essa mesma textura que passaram no teto passaram nas parede, então passaram nas parede colocaram duas fiada de azulejo em cima da pia, então para colocar o azulejo teve que descascar tudo isso, acho que esse foi o único problema porque se você colocar o azulejo em cima disso aí solta (...), tem essa rachadurazinha aqui que apareceu... antes estava só aqui agora desceu mais um pouco, eu vou conferir aqui com o vizinho se na casa dele também tá, porque às vezes pode ser rachadura de massa corrida né, se na casa dele tiver é a placa que rachou (...).

A entrevista realizada com *Elza Silva Queiroz* – trinta e dois anos de idade – junto com seu companheiro reforça alguns elementos presentes nas entrevistas anteriores e apresentam alguns elementos novos. *Elza* mora com os pais de seu companheiro – que apresenta deficiência mental –, sendo que antes de Cotia os pais do rapaz moravam na cidade de Carapicuíba, e decidiram mudar-se de lá, segundo *Elza* “mais para sair do aluguel.” *Elza* não trabalha devido ao fato de cuidar do seu companheiro; o pai dele trabalha no CEASA e a mãe é empregada doméstica em Santo Amaro. Entre os novos aspectos que a conversa foi revelando está não apenas a aceitação mas a procura por um espaço mais normatizado para viver, talvez em função das necessidades especiais do companheiro de *Elza* – principalmente em relação à mobilidade reduzida – e também dos pais do rapaz, mais velhos e que estavam procurando um lugar mais tranquilo. Mas isto também pode ser interpretado como a percepção da falta de urbanidade e/ou de uma violência/desrespeito sentidas no lugar onde moravam. Nos dizeres de *Elza*:

ah, pelo o condomínio ser bom, a gente pensava que era coisa mais simples né, bom, a... tipo as regras que tem a gente acha bom porque

os pais dele já queriam mesmo um lugar mais calmo por eles trabalharem, sair cinco horas da manhã só volta dez da noite...

Mesmo assim, a distância do mercadinho e da padaria mais próxima – cerca de 500 metros da portaria – é relatada por *Elza*: “é longe, pra ele que tem deficiência né, aí a gente vai bem de manhã que não tem sol, por que pra gente chegar a pé até a padaria pra ele já é longe né.” Mas não apenas a padaria é longe, também o ponto de ônibus, farmácias, etc.. Como resume *Elza*: “é porque é longe, só isso, tudo longe... (...) é longe de tudo.” Isto faz com que eles saiam muito pouco de dentro de casa durante a semana, já que também os pais do rapaz trazem o que precisa no caminho de volta do trabalho.

Outro elemento que surgiu a partir dessa conversa foi o fato de não raras moradoras trabalharem no interior do próprio condomínio, em suas casas, oferecendo serviços de manicure, venda de produtos de beleza, etc., o que por vezes inaugura ou mantém relações de amizade e vizinhança no condomínio. Este foi o caso de *Elza*, que diz: “tenho amizade mais com a mulher ali que é manicure que a gente utiliza o serviço dela, só”. Este aspecto constatado não apenas em relação aos serviços de beleza mas como venda/propaganda de outros produtos – principalmente de artigos de construção – pode significar uma positividade em relação às relações de amizade e solidariedade, tecidas no limite das estratégias de (sobre)vivência cotidiana, expressando também as dificuldades e distâncias em relação aos serviços e ao comércio extracondomínio. Já a sensação de insegurança é assim descrita pela moradora entrevistada:

olha, a gente... o bairro a gente não conhece ainda aí fora, então a gente por enquanto tenta deixar tudo fechado já... por precaução mas... como... nós fala, se tiver que algum malandro entrar pular muro por enquanto pula né, por que... que nem tem uma mata aqui atrás... uma rua sem saída aqui assim, que é uma mata, se tiver que pular o muro até eu mesma pulo... (...) Não sei, mas assim a gente fica fechado o dia todo mesmo, com a porta da frente né, quando estamos lá em cima até a janela a gente fecha por que a gente não conhece ainda né.

Para *Elza* os pais do rapaz estão satisfeitos em morar no condomínio porque “eles só chegam pra dormir depois ir trabalhar outro dia né, eles estão amando”. E continua: “(...) mas agora pra gente que é jovem precisa de um lazer assim, que nem se o clube fosse aqui dentro seria mais fácil por causa... pra ele, né, que nem pra gente ir pro clube tem de ser durante o dia, esse sol com ele é... (...) já fica mais difícil sabe”. Os problemas construtivos e de acabamento da obra foram notados nas tomadas da casa, cujos fios estavam desligados.

Vanessa dos Santos Oliveira – vinte e oito anos, nascida em Cotia e moradora do condomínio havia três meses –, não pagava aluguel antes de mudar-se para o condomínio, mas também não morava em casa própria: “(...) eu morava no quintal da minha mãe, construí uma casa pequenininha lá quando eu casei e morava lá”. Sobre o nome do bairro onde se localiza o RVVC, *Vanessa* descreve:

aqui é Jardim Ísis. Tem aqui o Mirante na frente ficava meio confuso às vezes não sabiam se era Mirante da Mata se era Isis mas pelo CEP aqui é Isis mesmo (...) Como não tinha nada aqui antes então ficou meio confuso ah é Mirante, é Isis, mas aí já definiram.

Na verdade, o empreendimento, pelo seu porte, estaria localizado em parte ao lado do Jd. Ísis e em parte – principalmente a 1ª fase – ao lado do bairro do Mirante da Mata. Não por acaso, foi escolhido o nome do bairro do Jd. Ísis, que, apesar de apresentar diversos problemas, não é extremamente carente como alguns locais do Mirante, o que sinaliza para uma definição de que o condomínio esteja localizado no bairro “menos pobre” da região. O atraso e o desrespeito na entrega das chaves por parte da *Tenda* é assim comentada pela entrevistada:

(...) mas os planos né, que nem, essa gravidez mesmo eu queria primeiro pegar a casa para daí engravidar né, então assim atrapalhou isso... escola né de filho, que aí você fica... os planos que você faz né, mesmo eu não pagando aluguel e morando já aqui né, por que o problema é que teve gente que morava longe, aí trouxe o filho pra cá, transferiu né, então teve esse problema, comigo não posso nem reclamar tanto assim né, já estava casada, teve gente que marcou casamento, esperando né (...)

Um elemento importante que pude perceber a partir dessa entrevista é que, para os moradores do RVVC, a casa própria formal significa um processo de conquista familiar que pressupõe, por vezes, uma destituição de alguns elementos e condições materiais já presentes anteriormente, como automóvel, computador, maior proximidade do local de trabalho e do comércio, mais atividades de lazer nos finais de semana, que tipicamente caracterizariam uma situação de “classe média”. Trata-se de pessoas para as quais a moradia – e as despesas ligadas à reformas, instalação de mobiliário etc. – implica a substituição – momentânea em alguns casos, mais demorada em outros – das despesas ligadas a itens de consumo já obtidos, o que se pôde verificar pelo fato de que algumas famílias não possuem carro e as que têm possuem geralmente um automóvel apenas, financiado, ou então possuem moto. *Vanessa* possui carro, mas sobre o ensino

da sua filha, diz: “então antes de eu me mudar, um mês antes de eu mudar eu já transferi ela, ela estudava lá no centro, numa escola particular, aí eu tirei da particular porque aí começa a pagar casa né aí também assim é muito gasto”.

Até pela distância e pela ausência de praças, parques ou de espaços públicos nos bairros do Mirante e do Jardim Isis, a maioria dos entrevistados passa os momentos de lazer nos finais de semana ou fora de Cotia, na casa de parentes em outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo, ou dentro de suas casas no condomínio, recebendo visitas. Outra atividade feita nos finais de semana são as compras semanais ou quinzenais de alimentos em grandes supermercados, geralmente em São Paulo e próximo à Rodovia Raposo Tavares.

As relações de vizinhança e amizade mantidas por *Vanessa* dentro do condomínio estão muito ligadas aos problemas em torno do atraso na entrega das casas, tanto em relação ao seu caso no passado como com os novos moradores que estão aguardando para entrar nos seus imóveis, evidenciando de certa forma um nível inicial de contato e solidariedade dentro do condomínio. Nas palavras de *Vanessa*:

agente conhece um pessoal até... bastante, até grande assim porque como a gente se uniu antes e tal por causa desse negócio do atraso de entrega de chaves e tal, então a gente foi tendo contato, contato, por causa de comunidade, e-mail... (...) aí assim também, aí os vizinhos que a gente conhece às vezes né, conversa, aqui na rua mesmo, sempre param aqui, conversam, por que como tem muita gente que ainda não pegou chave... e tal, então está sempre em contato né, por e-mail, então acontece alguma coisa a gente já fala, já conversa por e-mail, troca informação.

Uma crítica feita por *Vanessa* foi em relação ao processo de escolha da empresa administradora do condomínio, apontando algumas deficiências:

então assim a administradora do condomínio né, que é a *Mondex* né, contratou essa empresa. Então assim presta serviço para a administradora. Então assim a administradora foi colocada pela construtora, então nem foi a gente que escolheu né, e aí tem esse negócio de ficar um ano e tal, então assim o pessoal pega no pé, tem alguns representantes aqui (...) que vai lá junto pra ver quanto custa né, é isso mesmo, mostra a planilha de contas e vê como é que é (...) colocar interfone né todo mundo queria que tivesse por que a portaria o acesso fica meio assim ah vou na casa de fulano ah tá pode ir né.

As muitas regras do condomínio são vistas de modo positivo pela entrevistada, o que, tal como *Elza*, pode ser entendido como uma aspiração a uma “ordem” maior que se refletiria nas relações de vizinhança e que por isso entendem melhorar as condições

de moradia. Entre os planos para o futuro *Vanessa* pretende permanecer “(...) por um bom tempo pelo menos” no condomínio, e sonha comprar um terreno maior para ter um quintal maior. Conversamos brevemente também com *Inês Soares da Silva* – trinta e um anos e ex-moradora de Carapicuíba, onde morava na casa dos pais e moradora do RVVC há menos de um mês –, que nos disse que o único problema foi que a casa não foi entregue nas melhores condições: “(...) só o quintal né que está imundo... não dá nem pra sair lá, principalmente quando chove ainda está cheio d’água”.

Adriana Andrea Aparecida Ferro – trinta e seis anos, ex-moradora de Carapicuíba, onde morava em imóvel alugado, e moradora desde dezembro de 2009 no condomínio –, lembra da amizade com algumas pessoas em função dos problemas na entrega dos imóveis: “(...) a gente fez muita amizade, né, com... por causa desse negócio das entregas das chaves a gente acabou conhecendo cinco ou seis famílias (...)”. *Andrea* relata, como todos os moradores entrevistados, os inúmeros problemas, como a demora de um ano na entrega das chaves, que atrapalhou muito sua família, e também conta o “transtorno” com a escola da sua filha mais velha, que estuda na rede *SESI* em Santana do Parnaíba e gasta cerca de duas horas para ir mais duas e meia para voltar:

ah, é um transtorno né (...) ela sai nove da manhã chega nove e meia da noite, só pra estudar de uma e meia até dez pras sete, então esse tempo que ela perde na rua ela fica estressada né, e a criança tem que ter foco para estudar, ela não pode sair... né, estressada pra... pra escola... não tem van que vá daqui pra lá, ninguém quer ir por que é muito longe (...).

Andrea segue dizendo que “(...) ruim é o acesso mesmo, né, pra você ir para um mercado, pra você ir para a escola, pra você ir pro posto, né, não é nada na porta, é tudo no centro, né (...) você tem que deslocar de ônibus, de carro, de qualquer coisa”. As más condições da Estrada do Morro Grande também são lembradas: “um dos agravantes também que eu acho é essa rua que não tem calçada né (...) o pedestre fica totalmente... ao léu ali coitado”. Entre as promessas não cumpridas pela *Bairro Novo* (e *Tenda*) está uma trilha ecológica em meio à mata que divide o condomínio: “(...) aqui tinha uma trilha também fecharam... aí o IBAMA que fechou né, porque diz que está irregular, é ilegal, mas assim eles não viram isso antes, não consultaram o IBAMA antes?”. E os problemas não param: “ah nós tivemos problemas... não só nós todas as casas, todas sem exceção, as ocupadas e as não ocupadas ainda, estão com rachaduras (...)”. *Andrea* segue com mais problemas: “essa porta é aquela que você regula, só que toda vez o

rapaz vem regular passa uma semana ela volta ao normal, ela não consegue fechar, você tem que levantar a porta pra fechar, e você não pode trocar a porta por outra”.

A questão de uma valorização fundiária ligada ao condomínio aparece no momento em que *Adriana* se refere ao comércio do bairro e à área onde se localizava (à época) o stande de vendas da *Tenda*: “o Extra queria comprar pra fazer aquele Extra Fácil, só que a dona quer vender muito mais caro do que... o real, né, então eles não querem pagar né, então eles estão nesse impasse”. O que pude observar foi que, naquele momento e do ponto de vista do mercado imobiliário residencial representado pelos imóveis próximos do condomínio, havia indícios de uma valorização, que se tornava maior do ponto de vista da valorização de terrenos próximos e grandes onde é possível instalar-se um comércio que atenda às novas necessidades de quase 2.400 famílias ou mesmo onde pode vir a instalar-se um novo condomínio. Enfim, percebe-se, a partir das entrevistas, que a busca da casa própria marca e até certo ponto comanda as trajetórias familiares, regendo a organização de casamentos, da maternidade, dos empregos, das escolhas da educação dos filhos. Abaixo as fotos de alguns dos entrevistados:

Foto 28 – Joel Almeida de Oliveira

Foto do autor

Foto 29 – Alexandre Araújo Cardoso e seus filhos

Foto do autor

Foto 30 – Emerson Carvalho de Araújo

Foto do autor

Foto 31 – Vanessa dos Santos Oliveira

Foto do autor

Foto 32 – Seu Massao

Foto do autor

Foto 33 – Leginaldo da Silva Costa

Foto do autor

Foto 34 – José Francisco Leotério

Foto do autor

Abaixo sigo com uma caracterização do bairro vizinho do Mirante da Mata, expondo algumas fotos nas quais se pode observar as condições por vezes precárias desse bairro, onde é evidente a falta de equipamentos urbanos:

Foto 35 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 36 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 37 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 38 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 39 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 40 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 41 – Bairro do Mirante

Foto do autor

Foto 42 – Bairro do Mirante

Foto do autor

1.2 Nas tramas de um imobiliário que se reinventa

Mas o que fez com que o mercado imobiliário dito de ponta – formado pelas grandes incorporadoras –, sempre tão centrado e concentrado em áreas valorizadas ou bem próximas, se dirigisse a espaços como as vizinhanças do Mirante ou do Jardim Ísis em Cotia? De fato, o contexto financeiro favorável do primeiro semestre de 2008

possibilitou, na verdade, que muitas incorporadoras dirigissem seus negócios para a chamada “baixa renda”, já que grande parte dessa população tem como necessidade primeira a saída do aluguel ou a emancipação/saída da casa dos pais e parentes através da compra da casa própria. Deste modo, a maioria das incorporadoras investiu seus recursos na compra de terrenos em áreas periféricas com vistas a atender esse “novo nicho”. Empresas como *CR2*, *Cyrela*, *Rodobens*, *Tenda*, *Goldfarb*, *PDG*, *MRV*, *Camargo Corrêa*, *Rossi*, *Trisul*, *Tecnisa* entre outras, ou passam a atender diretamente esse perfil de comprador ou criam empresas subsidiárias que o façam.

Um outro aspecto importante que já vinha ocorrendo antes mesmo da crise financeira de 2008 é o movimento de fusão e aquisição parcial ou total realizado pelas maiores companhias imobiliárias sobre outras menores, em um processo de competição acirrada. Vejamos alguns exemplos, ficando apenas nas maiores incorporadoras: a holding de corretoras de imóveis *Brazil Brokers* adquire 51% da unidade de negócios da *Abyara Planejamento Imobiliário* em agosto de 2008; a incorporadora *Cyrela Brazil Realty* chega a negociar a aquisição da *Agra Empreendimentos Imobiliários* e da *Company S.A.*, mas por algumas incompatibilidades quanto a contratos e compromissos financeiros acaba não realizando o negócio; a *Brascan Residential* compra a *Company S.A* em setembro de 2008; a *Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário* adquire grande parte da empresa *HM Engenharia S.A.* em 2008; a *Gafisa S.A.* compra 60% do capital da *Construtora Tenda S.A.* em setembro de 2008. Existem muitos outros exemplos de fusões, aquisições, montagem e desmontagem de parcerias que evidenciam o grande dinamismo desse setor, dinamismo este potencializado pelos grandes investimentos financeiros e por algumas políticas de governo ocorridos principalmente nos últimos quatro anos.

Vale notar que há uma mudança significativa na tecnologia de construção²⁰ de moradias para o chamado segmento de “baixa renda”, mudança esta que ocorre no sentido de acelerar o ciclo de construção e com isso agilizar o início do retorno dos investimentos, possibilitando um alargamento da produção. Entre as novas técnicas construtivas verificadas em visitas ao empreendimento RVVC estão o uso de fôrmas de alumínio, montadas na obra para o preenchimento das paredes dos imóveis com concreto, garantindo que cada unidade – casa ou apartamento – seja montada em poucos

---

²⁰ Nos trabalhos de SHIMBO (2010) e TONE (2010) pode-se encontrar uma análise das inovações das tecnologias de construção no mercado imobiliário do ponto de vista da arquitetura, do canteiro de obras, do processo de trabalho, dos mecanismos de financeirização, além de muitas outras reflexões importantes sobre processos muito similares aos aqui estudados.

dias. Além disso, as fundações são feitas em blocos maiores e uniformes que servem de base para a construção de um conjunto de cerca de seis casas.

Um processo de padronização construtiva se desenvolve e entra crescentemente na concepção dos projetos de grande parte das maiores incorporadoras, que passam a atender o que chamam de “mercado popular”, como é o caso da *Tenda*. O entrevistado *Fausto Figueiredo Morais*, engenheiro da *Tenda*, fala da terceirização da construção no canteiro de obras – construção por construtoras menores – como maneira rápida de entrar nos mercados locais – com as facilidades e a *expertise* locais – e expandir a presença da empresa:

cada região do Brasil nós temos uma peculiaridade de projeto, é... algumas têm algumas exigências de pé direito, outras têm outras, algumas têm... aspectos arquitetônicos diversos, então, tem cidades que exigem um salão de festas proporcional ao número de unidades, outra pede que tenha cem por cento de vaga (...), então isso também... ajudava no desenvolvimento de projeto, esse contato com esse [construtor local].

Esse regime, se facilitou a expansão nacional da *Tenda* em um primeiro momento, encontrou alguns limites depois da abertura de capital, quando a “cultura da padronização” deveria ser implantada. Segundo *Fausto*:

justamente pelo fato de... da gente precisar é... estar implantando fortemente a nossa cultura, a nossa maneira de trabalhar, e quando você pega um terceiro às vezes você tem um pouco de dificuldade, então nós temos os nossos procedimentos que a gente acha que é correto, (...) tanto de aspectos construtivos quando de controle em geral da obra, da execução, e isso acaba dificultando um pouco você chegar numa empresa falar “olha, nossa cultura é essa, você tem que trabalhar desse jeito”, então ocorreram alguns desgastes e a tendência hoje é... hoje deve estar mais ou menos em torno de cinquenta por cento na Tenda [relação obras próprias/construtoras terceirizadas]

As vantagens de se “trabalhar próprio”, como diz *Fausto*, para implementar a padronização, são comentadas:

agente tem um controle maior sobre todo o processo, é... nós temos é... tomadas de ação... de qualquer tipo, fala putz vamos acelerar esse empreendimento, vamos trabalhar de uma outra forma, vamos fazê-lo em fases, a gente não tem um terceiro contratado, já com um contrato estabelecido de prazo ou de maneira de trabalho, então a gente tem uma mobilidade maior.

Talvez o carro-chefe das transformações construtivas no sentido padronização sejam as paredes de concreto, feitas a partir de fôrmas de alumínio, que, segundo *Fausto*, “é um outro tipo de construção, tem um ciclo mais curto, (...) necessita um pouco menos de mão de obra, na parte da estrutura principalmente (...)”. Sobre a padronização, *Fausto* fornece detalhes que ajudam a compreendê-la melhor em sua relação com a obra em si, nos procedimentos de trabalho, bem como com a contabilidade dos empreendimentos incluídos nesse segmento:

essa padronização foi mais para buscar uma assertividade maior, na obra de baixa renda qualquer desvio ela influencia muito na margem [de lucro], é diferente de uma obra de... de médio... de alta renda, de alto padrão, onde você tem ainda uma margenzinha pra cometer algum deslize, de projeto ou de execução, na baixa renda os projetos devem ser bem dimensionados, então a padronização ajuda... que a gente consegue ao longo dos ciclos otimizar isso né, é... a nossa possibilidade de errar ela continua a mesma só que a gente consegue minimizar com essa padronização (...).

(...).

volume também, que a gente consegue... é... preparar as pessoas é... cada um com uma função específica, assim a gente consegue trabalhar quase de uma maneira industrial, então com equipes bem treinadas a gente consegue atender um maior número... a gente por exemplo começou com um ciclo de dois três dias de concretagem por laje hoje a gente faz uma concretagem por dia nas obras de parede de concreto, então... e a facilidade de expandir a cultura dessas equipes é muito mais fácil, a gente pega dois três elementos, misturam, e aí gente consegue fazer isso mais fácil.

(...).

na verdade o sentido de padronização ele não é especificamente da parede, por que não faria sentido você ter uma parede mas construir vários tipos de empreendimento, a padronização ela vem na tipologia, então a gente define uma tipologia padrão, é que a fôrma de alumínio ela só é viável quando ela é reutilizada muitas vezes, por que ela é muito cara, então uma coisa ela depende da outra, então a padronização deve ser implementada pra gente ganhar velocidade de produção, então é... a fôrma seria mais um caminho de velocidade de produção e otimização de custo, é... a padronização ela vem de quando concebe o produto, de quando esse produto é... ele é concebido, é desenvolvido, então em algum momento a empresa decidiu “pô, então eu vou fazer somente o prédio assim assim assado”, então tem um produtinho padrão, a gente só tenta encaixá-los nos terrenos (...), então a padronização ela parte do projeto.

(...).

e isso facilita a gente é... no processo de construção, então dá pra você implementar esse esquema de fôrma, dá pra você implementar alguns kits de hidráulica, de elétrica que podem já vir prontos, dá pra você padronizar os empreiteiros, você fala “olha, você sempre faz esse, é igual”, então isso gera uma facilidade pro cara também, diminui o número de erros (...).

As especificidades das obras no “mercado popular” são apontadas por *Fausto*:

é uma obra relativamente mais simples, tem menos itens né, normalmente nós não temos subsolos, garagens cobertas, que a Gafisa tem, então isso torna a parte de estrutura um pouco mais simples, nós temos as instalações mais simples também, a gente não tem grandes instalações na obra, são instalações mais simples, não tem água quente, não tem algumas coisas do tipo, ar condicionado, então facilita um pouco mais o procedimento (...).

(...).

é a questão de acabamento né, enquanto de repente na fachada de um prédio Gafisa você tem muitos detalhes, molduras, algum tipo de cerâmica, o da Tenda tem um acabamento mais simples, é uma monocapa, não tem tantas molduras, é... normalmente não tem revestimento de cerâmica nenhum, é mais pintura mesmo (...).

O ritmo acelerado das construções impõe novas racionalidades na gestão da obra, o que inclui novas programações por exemplo na utilização dos materiais, que, como refere *Fausto*, “para uma obra de parede de concreto que é uma construção muito dinâmica a gente tem que estar com a obra toda comprada antes do início (...), a gente não pode cometer o erro de precisar de um material na semana ou no mês (...)” Esta nova dinâmica também se aplica à mão de obra, que segundo *Fausto* conhece uma alta rotatividade devido à demanda, trazendo dificuldades em relação aos aumentos do valor dessa mão de obra, o que faz com que muitas empresas, como a *Gafisa/Tenda*, iniciem programas de formação de estagiários e engenheiros treinados para suprir seus quadros e sua demanda. As fotos²¹ a seguir ilustram um pouco o processo construtivo dos sobrados nos canteiros de obras dos empreendimentos *Bairro Novo Camaçari* (à esquerda) e *RVVC* (à direita):

Foto 43 – Construção dos sobrados em Camaçari
(fôrma de alumínio no canto sup. esq.)

Foto 44 – Fundações dos sobrados em Cotia

²¹ Extraídas em <http://www.bairronovo.com/bairronovocamacari/obras.html> (17/04/09) e www.bairronovo.com (02/9/08).

Do ponto de vista do caso que elenquei estudar, é fundamental considerar mais detalhadamente as ações realizadas pela empresa *Gafisa S.A.* no período estudado. Diante do quadro de restrição do crédito que se realizou a partir do segundo semestre de 2008, a *Gafisa* traça uma estratégia de aquisição da *Construtora Tenda S.A.* – uma empresa cuja experiência e foco exclusivo de atuação é a produção, em ciclos curtos de construção, de habitações padronizadas para o “segmento popular” –, tendo em vista controlar e recuperar esta empresa que apresentava uma desvalorização crescente de suas ações. Conrado Mazzoni Cruz, em artigo de 01/09/08 para a *InfoMoney*²², cita a interpretação de *Fabiana Fakhoury*, diretora da consultoria *Alvarez & Marsal*: “A *Gafisa* teve um *timing* muito bom, se aproveitando de uma queda muito brusca [das ações da *Tenda*] que não iria se sustentar. Agora, ganha uma carteira de projetos de baixa renda que ela teria muito mais dificuldades para desenvolver sozinha”. Sobre a aquisição da *Tenda* pela *Gafisa*, *Iury Lima*, atual gerente de incorporação da *Tenda* e entrevistado para esta pesquisa, avalia que “a *Gafisa* ela adquiriu a *Tenda* pra ter uma plataforma de negócios na baixa renda que ela não tinha, e é o grande mercado no Brasil (...). E acrescenta:

a *Gafisa* ela tem um racional e tem uma estrutura toda voltada pra alta renda, ela é uma empresa muito mais regulada, até porque ela abriu capital, ela depois... ela abriu capital na bolsa de Nova Iorque, ela tem uma série de travas de transparência com o investidor dela, com auditoria de processos, ela não pode fazer besteira a torto e a direito que é uma empresa de capital aberto, é... a *Tenda* ela era uma oportunidade de você entrar na baixa renda pra *Gafisa* mas ao mesmo tempo era uma empresa desorganizada, é... e a *Gafisa* foi consertando, absorvendo a *Tenda* e adaptando os processos da *Gafisa* na *Tenda* (...). (...).

a *Gafisa* ela foi... ela foi no primeiro momento segurança, como a casa da *Tenda* era uma zona e isso já era sabido pelo mercado, mas era uma boa plataforma de baixa renda, primeiro a gente organiza a zona (...) e depois a gente faz essa zona virar uma maquininha diferente da *Gafisa* (...).

e o que acontece também é a credibilidade, a *Tenda* ela tava sem credibilidade no mercado, inclusive ela não tinha acesso à Caixa Econômica que é o grande agente financiador de baixa renda, a *Gafisa* trouxe para a *Tenda* (...). Ela resgatou os agentes é... tanto os agentes públicos prefeituras como agentes financeiros como Caixa Econômica, como *players* do mercado é... gente que negocia terreno, proprietários, corretores, vêem na *Gafisa* uma empresa crível, uma empresa de credibilidade, e a *Tenda* não tinha essa credibilidade.

²² Extraído em: <http://web.infomoney.com.br/templates/news/view.asp?codigo=1281329&path=/investimentos/noticias/videos/>

Assim, a *Gafisa*, por meio de sua empresa *Fit Residencial*, realiza a compra de 60% do capital da *Tenda* no momento em que as ações desta já estavam desvalorizadas em quase 70% e quando muitos analistas financeiros e agências de classificação de risco avaliavam que a *Tenda* estaria encontrando dificuldades em entregar o volume de unidades habitacionais prometido. Mas o que explica o fato de a *Gafisa* decidir comprar a *Tenda* se a primeira já contava com outras empresas para a atuação no segmento de baixa renda, como *Fit Residencial* e *Bairro Novo*? No artigo de Daniela D'Ambrosio, publicado no jornal *Valor Econômico* de 08/09/08, encontramos algumas pistas:

além do antigo interesse da Gafisa em aumentar sua fatia no negócio de baixa renda, a empresa comprou o modelo de distribuição da Tenda – inédito no mercado. São cerca de 560 vendedores próprios em 38 lojas. “Eu tenho boa noção do varejo e sei quanto vale uma distribuição bem estruturada nesse país, diz [Wilson] Amaral [presidente da Gafisa]. A empresa irá incorporar os produtos da Fit, que só tinha força própria de vendas em São Paulo e Rio.

Portanto, a *Gafisa* compra o modelo de distribuição deste novo produto: a habitação popular de mercado, evidenciando a estratégia de “queimar” etapas para ganhar posições no mercado através da incorporação da *expertise* – experiência de mercado – de empresas que já vinham há mais tempo desenvolvendo estruturas de mercado – de financiamento, *marketing*, vendas – para a produção de empreendimentos voltados a atender as camadas com menos rendimentos. O mesmo processo pode ser observado pela transação envolvendo a compra da *HM Engenharia S.A.* – uma empresa com mais de 30 anos de experiência na incorporação e construção de conjuntos habitacionais principalmente no Estado de São Paulo – pela *Camargo Corrêa*.

O processo de aquisição de estruturas de mercado pré-existentes com vistas a “queimar” etapas e ganhar posições de mercado, como o ocorrido entre a *Gafisa* e a *Tenda*, está na base da desconstituição da parceria entre a *Gafisa* e a *Odebrecht* envolvendo a *Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários*. Isto se deu porque no momento em que se firmou a parceria tendo como centro a *Bairro Novo* ambas empresas – *Gafisa* e *Odebrecht* – comprometeram-se a não concorrerem entre si no mercado de baixa renda. O negócio envolvendo *Tenda* e *Gafisa* de certo modo tornou inviável a parceria com a *Odebrecht*, já que o segmento de atuação da *Tenda* estabelece uma concorrência direta com a *Bairro Novo*. *Iury Lima* ainda acrescenta que:

a Odebrecht ela reviu a parceria junto com a Gafisa no momento que a Gafisa resolveu comprar a Tenda também (...). Aí a Odebrecht

resolveu é... a Odebrecht e a Gafisa acabaram não entrando num acordo, agora o que a Gafisa analisou foi que o modelo da Odebrecht sozinha não se sustentava para uma empresa com o nível de resultado que ela precisava alcançar.

Com isso, a *Bairro Novo* não foi liquidada, mas os 50% dos ativos controlados pela *Gafisa* passaram para o controle da *Odebrecht*, que passou a ser a única responsável pelos demais empreendimentos desenvolvidos pela *Bairro Novo* – Camaçari, Fortaleza, Brasília, Porto Velho, e outros locais, com exceção do empreendimento de Cotia, cujo controle foi transferido para a *Tenda*, permanecendo assim com a *Gafisa*. É neste momento que o empreendimento muda de nome, passando a Residencial Valle Verde Cotia (RVVC).

Há um fato interessante a se considerar. Por conta das mudanças ocorridas na parceria entre a *Gafisa* e a *Odebrecht* em relação à *joint venture Bairro Novo*, e com a consequente entrada em cena da incorporadora *Tenda* (pertencente à *Gafisa*) no negócio em Cotia, houve uma série de atrasos relativos à entrega das unidades aos futuros moradores, como relataram os entrevistados. Isto gerou uma mobilização dos compradores, que passaram a se comunicar através de sites de relacionamento e fóruns de discussão na internet para trocarem experiências e até organizar, no dia 01/11/2009, uma pequena manifestação em frente ao stande de vendas do RVVC, com direito a presença policial. Nesta manifestação, na qual os moradores usaram nariz de palhaço como forma de expressar sua revolta com os atrasos, havia cartazes em que se podia ler:

“Atenção compradores do *Valle Verde* Cadê as nossas chaves??? Compramos, pagamos e não levamos!!! Estamos desde 2008 sendo enrolados pela TENDA e pela GAFISA. Destruidora de sonhos e causadora de infelicidade. Pense bem antes de fechar seu negócio”.

Como se viu, no momento das entrevistas essa movimentação dos compradores e futuros moradores foi algumas vezes lembrada pelos entrevistados, e, não obstante ser uma manifestação de defesa de direitos particulares e individuais sobre a compra de imóveis, inaugurou momentaneamente algumas relações de amizade no RVVC.

Avalio que a *Bairro Novo*, por ser uma empresa cuja proposta é trazer um “conceito-piloto” para o mercado da habitação popular do país – com um novo modelo de negócio baseado na construção de moradias em larga escala e urbanização de grandes terrenos – se tornou um negócio que a *Gafisa* julgou arriscado em um momento de agravamento da crise financeira que repercutiu no aumento da taxa básica de juros

(Selic) e em uma forte restrição do crédito. Destarte, em lugar de seguir desenvolvendo um modelo inovador e desconhecido para ela, a *Gafisa* opta por um caminho mais seguro para sua atuação no segmento da habitação popular: a aquisição da *Tenda*. O modelo de negócio desta empresa também está ancorado na produção de condomínios fechados com infraestrutura urbana, mas seus empreendimentos são menores que os da *Bairro Novo*. Todavia, a *Tenda* – que de acordo com *Iury Lima* já representa cerca de 30% da receita total da *Gafisa*, percentual que deve chegar a 40% em breve –, assim como diversas empresas que vim acompanhando, têm lançado empreendimentos habitacionais horizontalizados constituídos por sobrados e edifícios com menos de 6 pavimentos em conjuntos que frequentemente apresentam um porte que varia de 100 a 400 unidades habitacionais. Mas, vale notar que, segundo *Iury Lima*, atualmente tanto a *Bairro Novo* vem estudando a possibilidade de construir empreendimentos um pouco menores como a *Gafisa/Tenda* vem se esforçando em lançar empreendimentos maiores, ambas visando a diversificação de seus portfólios.

Pode-se dizer que o objeto empírico da pesquisa foi atravessado em cheio por processos bastante reveladores da temática que estou analisando. A crise financeira internacional do segundo semestre de 2008 acarreta uma reestruturação das incorporadoras quanto à parcerias e fusões e as obriga a uma considerável revisão de suas metas. Naquele contexto de crise – crise esta que será abordada em seus aspectos mais atuais adiante – os investidores financeiros operam uma fuga de capitais através da venda de ações da maior parte das incorporadoras listadas na Bovespa. A tabela 1 seguinte traz um panorama da oscilação – negativa em vermelho e positiva em azul – das ações das incorporadoras atingidas pela crise. Note-se que, se algumas empresas estavam valorizadas em 27/05/08, todas se desvalorizaram em 25/09/08:

Tabela 1 – Cotação das ações de algumas empresas listadas na Bovespa, em R\$

EMPRESA	Valor inicial	Valor 27/05/08	Valor 25/09/08
Agra Incorp	8,50	7,70	7,65
Brascan Res	15,59	9,30	4,99
CC Des Imob	14,47	9,89	4,61
CR2	19,99	12,88	7,29
Cyrela Realt	3,68	25,06	20,50
Even	11,44	11,57	3,96
EZTEC	10,82	5,80	2,91
Gafisa	18,33	32,35	24,20
Helbor	11,00	9,35	3,55
Inpar	17,50	10,53	1,45
Klabinsegall	14,81	11,59	4,74
MRV	25,94	35,40	23,10
Rodobens Imob	19,29	23,60	15,49
Rossi Res.	25,00	15,46	6,70
Tecnisa	12,90	9,15	5,20
Tenda	9,00	11,80	1,52
Trisul	11,00	8,60	3,40

Fonte: Thomsom Reuters em <http://economia.uol.com.br/cotacoes/bolsas.jhtm>
 Elaboração: Danilo Volochko

Mas é interessante notar que a crise de 2008 (e mesmo a crise financeira mais atual) não alterou essencialmente o modelo de negócio imobiliário voltado à produção de moradias mais ou menos populares em áreas mais periféricas, como se verá. Inclusive, a articulação política de muitas destas empresas – com destaque para *Tenda*, *MRV*, *PDG*, *Bairro Novo*, *Cyrela*, *Rodobens* e *Rossi* – em relação à elaboração de um grande plano habitacional – que será detalhado adiante – em conjunto com o governo federal para combater a crise foi responsável por revigorar e reaquecer os investimentos daquelas e de muitas outras empresas do macrossetor da construção. A palavra dos produtores é essencial para elucidar essas novas estratégias. A entrevista que realizamos²³ com *Camilo Vieira dos Santos*²⁴, diretor de novos negócios da empresa *HM Engenharia S.A.*, tinha como objetivo obter um registro direto dos sujeitos diretamente ligados à problemática de pesquisa. Isto significa que avaliei ser importante conhecer e expor os novos negócios desta empresa, que à época da entrevista tinha sido adquirida havia cerca de um ano pela empresa *Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário*. A formação do entrevistado se deu em Contabilidade e Direito com pós-graduação em Direito Imobiliário, sendo que sua experiência profissional se inicia em

²³ As entrevistas com os incorporadores da *HM Engenharia S.A.* e da *Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários* foram realizadas conjuntamente com Beatriz Bezerra Tone, colega da FAU que foi responsável também pelos contatos com *Camilo* e *Rosa*. Já os roteiros de entrevista, bem como a transcrição e a análise aqui apresentadas, foram feitas por mim.

²⁴ Entrevista realizada na cidade de Campinas no dia 11/12/08.

uma Cooperativa Habitacional, a *Bancoop*, passando pela *Tenda*, *Camargo Corrêa* e atualmente *HM*.

O setor denominado “novos negócios” da *HM* se refere, segundo *Camilo*, ao processo de compra de terrenos e à elaboração de novos produtos e sua viabilidade, sempre para o segmento popular privado principalmente nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Quando perguntado sobre as mudanças no setor imobiliário brasileiro nos últimos anos, *Camilo* diz que houve muitas mudanças, sendo que

a principal que mudou foi... o poder aquisitivo nos últimos cinco anos da população aumentou muito, então o povo começou a ter mais acesso a crédito (...), então a compra do imóvel ficou muito mais fácil, então consequentemente o volume de construção aumentou muito, então o volume de construção desses últimos cinco anos é algo muito maior do que eu já tinha visto.

Aqui se tem um primeiro elemento destacado pelo entrevistado: o crédito. Mas é interessante notar que *Camilo* associa o aumento do crédito diretamente a um aumento do poder aquisitivo da população, o qual por sua vez estaria gerando um aumento da demanda e assim um maior volume de construção. As mudanças envolvendo a ampliação do crédito aparecem – ao longo da entrevista – como algo naturalizado, decorrentes fundamentalmente do aumento do poder de compra dos brasileiros. Assim, quando perguntado sobre as razões que levaram a *Camargo Corrêa* ao segmento popular, *Camilo* responde que “o comprador começou a ter condições de comprar (...), antes ele não tinha acesso ao crédito (...). A partir do momento que ele teve esse acesso, então você consegue vender o produto”. O aumento do volume de recursos financeiros captado pelas incorporadoras na Bovespa para a compra de terrenos e para a oferta de imóveis é mencionada apenas depois que perguntamos:

agora, isso você falou do ponto de vista do consumidor, né, do ponto de vista da produção é... para atender esse volume, essa demanda... houve também uma mudança na estrutura de financiamento para a produção, né?

C: Não... abriu crédito também para financiar a produção, mas também isso aí é *Caixa* e dois três bancos privados que tem uma boa linha de crédito, mas também houve a abertura de crédito [abertura de capital na Bovespa] que impulsionou também a construção em consequência a abertura de crédito para o financiamento, aí queira ou não sua exposição de caixa fica bem menor, então você tem condições de fazer um volume grande de obras, sem expor tanto capital.

Por outro lado, é compreensível que para a *HM* a abertura de capital em bolsa tenha tido um efeito secundário, já que para seu segmento de atuação o financiamento é

feito essencialmente pela *Caixa Econômica Federal*. Mas o processo de abertura e capitalização das principais incorporadoras foi em grande medida responsável pela possibilidade de a *Camargo Corrêa* expandir o seu banco de terrenos e também adquirir o controle de capital da *HM*, impulsionando assim a produção desta última em seu segmento de atuação. Os motivos e interesses que levaram *Camargo Corrêa* e *HM* a se fundirem são relatados abaixo:

bom, para a *HM* o principal interesse era o crescimento, por que assim, da forma que ela estava, ou seja, uma empresa é... de pequeno porte ela tinha a sua limitação de crescimento, então se associando a *Camargo Corrêa* essa visão de crescimento expande muito. E a *Camargo Corrêa* na verdade ela comprou o que?, foi a *expertise* de construção, então, assim, como a *HM* já é uma construtora especializada em popular há muitos anos, ela sabia fazer, então ela comprou realmente esse *know-how*.

O quadro de crise financeira de 2008 é assim avaliado por *Camilo*:

então, agente tem estudado bastante essa situação da crise, conversando com economistas, o pessoal de mercado e... assim, aparentemente o que que... no Brasil a crise na verdade ela não teve tanto impacto, ela teve os reflexos. Esses reflexos na verdade é... o consumidor ele ficou receoso em gastar o dinheiro, então não que houve escoamento de capital, de crédito ainda, mas ele fica receoso em se endividar, então o principal ponto de endividamento do brasileiro, assim, de longo prazo, é carro e o imóvel, então são os dois setores brasileiros que mais sentiram, então a pessoa vai pensar duas vezes agora antes de entrar num grande financiamento por que ela tem receio também do futuro dela, do emprego dela, de estar se endividando. Mas em outro ponto, assim, aonde refletiu essa crise no mercado imobiliário? No médio padrão (...), no alto padrão, agora o popular na verdade não é bem de consumo é necessidade de moradia, então, assim, ele vai querer comprar independente da situação que esteja, por que assim ele vai sair do aluguel, então a dívida ele já tem, ou é o aluguel ou ele prefere pagar então algo que seja dele. Então no popular o impacto foi menor, não que não tenha tido ainda, teve, não foi tão grande quanto nos demais segmentos.

Esta resposta de *Camilo* sobre a questão da crise merece ser aprofundada. Inicialmente, me intrigava o fato de que mais uma vez sua visão – ou a visão que queria transmitir – caminhava no sentido de minimizar os processos macroeconômico-financeiros, destacando o comportamento do consumidor e seu “receio” maior em consumir em tempos de crise, sem mencionar que a oferta de crédito passou a ser mais restrita e criteriosa e que a redução da capacidade de produção imobiliária tinha que ver também com a saída dos investidores – venda de ações das incorporadoras. Portanto, o entrevistado destacava a questão da demanda, do consumo, que segundo avalio, mais

obedecia que determinava a questão dos mecanismos de oferta de crédito aos consumidores pelo mercado financeiro. Em outras palavras, era preciso desnaturalizar a relação oferta/demanda, caminhando para a compreensão de uma *demanda produzida*.

Por outro lado, o acento na questão do consumo, dado por *Camilo* em suas respostas, se revelou extremamente revelador para a pesquisa, na medida em que ele explica que a crise não se abateu de modo drástico sobre o segmento popular, sendo mais sentida nos outros segmentos de atuação do setor imobiliário, como a produção de imóveis para camadas de média e alta renda. E como explicar que justamente o segmento econômico mais frágil do ponto de vista da capacidade de pagamento resistiria à forte crise de crédito? Quando *Camilo* esclarece que para o segmento popular a moradia não deve ser encarada como um *bem de consumo* mas como um *bem de necessidade*, e que na verdade se trata de trocar a “dívida” do aluguel pela “dívida” do pagamento de prestações da casa própria – prestações estas com valores similares aos do aluguel –, entendemos que a nova estratégia do setor imobiliário e do capital financeiro tinha como condição e como base sólida um contexto de empobrecimento da população e em parte até de um déficit habitacional, que produziu um enorme mercado a ser explorado capitalisticamente. Então seria a *necessidade da moradia* num país como o Brasil que poderia explicar os investimentos na produção da habitação mais ou menos “popular” como uma saída à crise? Esta foi uma das hipóteses surgidas no trabalho de campo, que será melhor explorada. *Camilo* esclarece ainda que a crise financeira norte-americana diverge muito da situação da crise no Brasil, pois aquela foi originada no chamado setor imobiliário *subprime*, que está ancorado em um sistema de hipotecas pouco desenvolvido no Brasil. Assim, *Camilo* relata que a crise nos EUA é na verdade uma crise do sistema de hipotecas na qual o excesso de hipotecas fez com que houvesse uma redução do preço dos bens imobiliários hipotecados, forçando os moradores a deixarem suas casas nas mãos dos bancos²⁵.

Quando perguntado sobre os principais entraves para que o Brasil alcance maiores patamares de financiamento e investimentos no setor imobiliário, a exemplo de países como México e Chile, nosso entrevistado aponta principalmente a burocratização da principal instituição financeiro-imobiliária do país, a *Caixa Econômica Federal*, bem como a ausência de subsídios governamentais significativos até aquele momento para

---

²⁵ Em outros momentos voltarei a esta questão da expropriação imobiliária.

um atendimento total, pelo “poder privado”, das *necessidades* de moradia das populações ainda sem condições de obter financiamentos. Nas palavras de Camilo:

por exemplo, no México não existe um banco, você vai aprovar um empreendimento que vai ser financiado pela *Caixa*, a *Caixa* ela vai palpar no seu produto, no seu projeto, então a sua viabilidade econômica vai esbarrar também em algumas restrições arquitetônicas da *Caixa*, por exemplo, no México não tem, no México se você quiser fazer um prédio de 10 andares sem elevador ele faz, o que vai... o que vai dizer se (...) vai dar certo ou não é a venda, se vender, faz, se não vender... então, assim, o econômico impulsiona o crescimento (...). E demanda, né, e assim, não tem também nenhum subsídio... a grande carência habitacional está numa faixa de renda que a população não tem acesso a crédito, então assim não tem como o poder privado construir uma casa e financiar diretamente para essa faixa de renda que ela [a empresa] vai segurar o risco, né, e não tem como segurar esse risco, ou seja, ela vai descapitalizar, vai construir, vai receber em 20 anos então a curva de retorno não fecha nunca. Então na verdade deveria ter algum subsídio para alavancar essa faixa de renda que está excluída, que é a grande carência habitacional.

Pela fala de *Camilo* pode-se perceber que os empecilhos à época presentes para que o setor imobiliário inclua cada vez mais a carência habitacional como condição e meio de sua reprodução – empecilhos como a elevada regulamentação técnica dos projetos, burocratização das legislações e ausência de subsídios – não podem ser resolvidos internamente ao plano privado do setor imobiliário. Neste sentido, notava-se que o “poder privado” se ressentia da ausência de um auxílio do poder público para alargar ainda mais suas atividades, auxílio este que, como se verá, será em grande medida fornecido pelo Estado em suas ações mais recentes.

As diferenças entre os “produtos imobiliários” – como são chamados os imóveis construídos para os diferentes perfis de rendimentos dos clientes: alto padrão, médio padrão, econômico e popular – em termos da rentabilidade, das características dos projetos e da escolha dos terrenos são explicadas por *Camilo* da seguinte maneira:

é, no popular... vou dizer no popular, né, no popular a margem de lucro (...) ela é pequena, então você tem que ganhar no volume, então não adianta você fazer... vai fazer um empreendimento de 100 unidades aqui outro de 100 ali que não... realmente para uma construtora [de tamanho médio a grande] se torna inviável (...). O que acontece... uma tabela de vendas de um apartamento vai de 49 metros onde você vai vender a 1.600 ou a 1.700 [m²], tem uma diferença grande já, 100 reais muda totalmente, você sai de uma faixa de renda para outra, agora num *triple A* se você mudar 100 reais não muda nada, agora se mudar 1.000 reais também não muda nada, se mudar 5.000 reais começa a refletir, então a margem é muito maior (...) só que também a chamada curva de obra é muito maior também, então

você vai ter uma despesa muito grande para depois ter a receita grande também.

Aqui *Camilo* chama a atenção para um outro aspecto importante em relação às características urbanísticas necessárias à viabilização econômica dos empreendimentos do segmento dito popular: como a lucratividade de cada unidade destes empreendimentos é menor em relação à construção de casas e apartamentos de alto padrão, impõe-se uma alteração nas dimensões espaciais destes empreendimentos. Assim, os terrenos e os empreendimentos em geral devem ser maiores, porque o número de unidades deverá ser ampliado para que o volume total de unidades comercializadas compense o menor lucro individual de cada uma dessas unidades. Com isso, entendemos a necessidade de uma produtividade maior neste segmento e inclusive localizamos a importância das novas tecnologias construtivas vistas também em termos da necessidade de se aumentar a velocidade da execução das obras²⁶.

Seguindo sua avaliação do mercado popular e dos desafios que ele coloca para a produção imobiliária nacional, o entrevistado menciona os grandes *masterplans* – megaempreendimentos para 10, 20 mil famílias – desenvolvidos em países como o México como um exemplo a ser tomado pelo Brasil. Contudo, *Camilo* elenca as dificuldades para que esse “conceito” encontre melhores condições de execução:

então, tem muita coisa para a gente tomar de exemplo que eles fazem algo que a gente não faz que são os grandes *masterplans* aí... tem um de 5.000 unidades, 10.000 unidades, 20.000 unidades, então eles projetam cidades, né, e a gente ainda não sabe fazer isso, porque se você for projetar 10.000 unidades você está fazendo um bairro, está fazendo até uma cidade, né, mas a partir do momento que você faz um bairro como é que você vai pegar 10.000 famílias e conseguir que ela vá para determinada região? (...) Então fazer... construir você constrói, (...) mas também tem a *expertise* de urbanizar bem, para ter todos esses valores agregados... ter o porquê de se deslocar para lá essa grande quantidade de gente.

---

²⁶ A idéia de uma “superexploração” dos espaços periféricos, colocada pela professora Silvana M. Pintaui, me parece bastante importante, pois quando se compara os preços relativos das unidades no mercado popular e econômico aos preços do m² praticados em espaços mais valorizados encontra-se, por vezes, preços relativos um tanto similares. O caminho parece ser o de uma equalização por cima dos preços dos imóveis, o que sustentaria a idéia de uma superexploração dos espaços periféricos. Assim, no lugar de uma “diminuição” dos preços médios do m² e a conseqüente entrada de famílias com rendas reduzidas no mercado imobiliário penso que haveria uma redução absoluta na metragem dos imóveis. A questão da baixa lucratividade no mercado popular e econômico poderia estar ligada ao menor VGV (Valor Geral de Vendas) e também aos maiores custos com a instalação de equipamentos urbanos nesses condomínios, como pavimentação, rede de iluminação etc. Talvez, ainda, no segmento “alto padrão” a margem de lucro por unidade seja maior devido à maior capacidade financeira das famílias, o que sustentaria o pagamento de preços que podem se descolar muito mais dos custos de construção.

Então *Camilo* observa que este tipo negócio não pode prescindir de “valores agregados” com vistas a atrair a grande quantidade de famílias, isto é, estes empreendimentos devem contar com elementos de *marketing* como amplas áreas de lazer, áreas verdes, segurança com portaria, meios de transporte, entre outros, para que a demanda seja efetivada. Pareceu-me, pela fala do entrevistado, que esse processo de desenvolvimento urbano, ainda incipiente no Brasil, se coloca de certo modo como um horizonte desejável para o setor, inclusive a *Camargo Corrêa* tinha à época da entrevista a intenção de desenvolver na cidade de Caieiras um dos maiores empreendimentos desse tipo no país. Segundo *Camilo*, para desenvolver esse produto maior, portanto, é necessário que se projetem e se garantam as condições para o estabelecimento de áreas comerciais, postos de saúde, postos de polícia, o que é realizado por meio de negociações que envolvem a doação de áreas e incentivos que facilitem a instalação dessas estruturas.

Sobre a competição no setor imobiliário quanto ao segmento de moradias populares, *Camilo* destaca as principais empresas que ele identifica como concorrentes:

então, para cada um achar seu espaço no mercado foi se especializando num determinado diferencial para conseguir o seu espaço, então hoje... as três principais que eu considero, popular, é *MRV*, *Tenda* e *HM*. A *HM* é forte no interior, a *Tenda* por sua vez tem seus nichos de mercado também de região de atuação e a *MRV* também, qualidade de obra, de acabamento, a *HM* se sobrepõe, a *Tenda* ela vai ter um diferencial de preço, ela vai fazer em regiões muito pobres, então ela vai ser a mais barata, só que ela tem uma qualidade de acabamento muito inferior.

Sobre o panorama do mercado à época, o entrevistado avalia que a empresa *Bairro Novo*, apesar de possuir uma concepção e um poder de *masterplan*, ainda estava muito concentrada em dois ou três empreendimentos e que todos, com exceção de Cotia, estavam em fase inicial de construção e lançamento, de modo que torna-se difícil traçar uma avaliação mais contundente. Em relação ao processo de financeirização do setor imobiliário e aos investidores financeiros, *Camilo* diz haver mudanças constantes na forma como este investidor avalia cada incorporadora. Para o entrevistado, os investidores observam apenas as variações numéricas relativas às oscilações de preço das ações das empresas, avaliando principalmente o estoque de terrenos – *land bank* – e o VGV – valor geral de vendas – potencial de cada incorporadora. Haveria, segundo o entrevistado, uma certa visão de que os investidores financeiros na verdade não olham para o mercado imobiliário tão a fundo. Assim, seriam os resultados financeiros das

incorporadoras – lucratividade, número de lançamentos, endividamento, entre outros – que acabariam por parametrizar as decisões dos investidores financeiros. Porém, penso não haver uma separação dos resultados financeiros das incorporadoras e de seus movimentos e estratégias concretas de produção do espaço. Isto significa, em última análise, que a valorização/capitalização do solo, ao ligar-se à lucratividade dos negócios imobiliários – que por sua vez depende do capital financeiro para sua continuidade –, está cada vez mais sendo integrada aos circuitos financeiros mundiais de valorização.

A entrevista com *Rosa Maria Leal*²⁷ teve como objetivo aprofundar o conhecimento sobre o modelo de atuação da empresa *Bairro Novo* – antes da desconstituição da parceria entre *Gafisa* e *Odebrecht* – e suas perspectivas diante da forte crise financeira do final de 2008. A entrevistada é arquiteta e desenvolveu mestrado sobre o tema dos vetores de crescimento e expansão das cidades através da ideia de “centros catalizadores” – segundo *Rosa*, equipamentos urbanos como Shoppings e estádios de futebol são capazes de gerar a expansão urbana. Sua função na empresa, à época da entrevista, estava ligada à atividade de incorporação de terrenos, desenvolvimento de produto e aprovação de projetos. Já no início da entrevista ela mesma diz:

eu honestamente eu era contra condomínios, fui sempre contra, porque ah, gera barreira, a cidade não cresce, fica estagnada, que não sei o que... hoje minha linha é um pouco mais tênue, eu não... assim, não só porque eu trabalho com isso que também... mas eu continuo sendo contra muita coisa que a gente faz aqui porque eu não acredito (...) mas assim, ao mesmo tempo hoje eu vejo que em São Paulo... (...) eu tenho um condomínio... não é a mesma coisa ter um condomínio em São Paulo que eu vou ter em New Jersey, não é a mesma coisa, então eu tenho que acreditar que as pessoas elas tem que se sentir seguras, então eu tenho que fazer uma maneira que ela se sinta segura, eu não consigo dar segurança por vias formais, né, tipo polícia, (...) hoje eu encaro que a minha função também como arquiteta é gerar segurança para a pessoa da maneira que eu posso (...) então onde ela tem que morar ela tem que se sentir segura.

É interessante observar que a fala inicial da entrevistada, cujo tom se repetirá por toda a entrevista, indica que *Rosa* teve que procurar elementos positivos – como supostamente a segurança – que a convencessem de que o produto com o qual trabalha atualmente – os condomínios mais ou menos populares fechados – são algo benéfico para a vida urbana. A entrevistada explica que suas atividades na *Bairro Novo* tem a ver com trabalhar “com grandes glebas que é para fazer primeiro o loteamento, (...) gerar

---

²⁷ Realizada na cidade de São Paulo no dia 18/12/08.

suas áreas para condomínios, áreas comerciais, de unidade de vizinhança (...), depende da localização tem um foco maior... uma estrada (...), faz as doações e gera os condomínios menores”. *Rosa* segue explicando que:

nosso grande carro-chefe é isso, a gente fazer o grande loteamento, então normalmente são áreas mais afastadas da cidade porque (...) o terreno tem que custar pouco para a gente conseguir viabilizar para essa renda, (...) a gente tem que entrar na prefeitura negociando com secretaria de transporte, secretaria do meio ambiente porque normalmente são áreas muito grandes, como que você vai fazer para locomover as pessoas, trânsito, que as vezes, né, é um lugar super pacato, pouco denso, acaba tendo muita gente [a partir do novo empreendimento].

Trata-se, como se pode apreender pela explicação dada, de uma atividade cuja magnitude de impactos socioespaciais é evidenciada pela necessidade de *negociação* com órgãos públicos e com comerciantes a fim de viabilizar a atratividade dos compradores e a realização dos empreendimentos. Um elemento importante a destacar e que foi comentado por *Rosa* se refere ao fato de que para o empreendimento Bairro Novo Cotia (hoje RVVC) foi feito um processo diferente daquilo que é a ideia da empresa quanto à incorporação, talvez devido ao fato de ser o primeiro empreendimento. Segundo *Rosa*, a *Bairro Novo* adquiriu em Cotia um loteamento pré-aprovado²⁸ e apenas reuniu/remembrou os lotes para fazer os condomínios²⁹, mantendo a disposição das quadras, do sistema viário, das áreas institucionais e das áreas verdes. Para a entrevistada, o loteamento estava projetado mas não realizado devido a um processo de especulação que apenas encontra condições de realização e lançamento em um momento futuro. Para *Rosa*:

na verdade, assim, é uma empresa... é uma pessoa que tem um trabalho em outro ramo, farmacêutico até, e comprou para especulação imobiliária, esperou a hora que estavam... vendeu numa hora que estava o mercado super aquecido, então num preço bom, no processo, quando ele comprou ele foi fazendo loteamento porque ele achou que seria mais fácil, mas a ideia dele nunca foi vender ele efetivamente o lote, sim vender o loteamento como um todo e alguém... alguém ou venderia os lotes ou incorporaria, que foi o que a gente fez, era meio que uma especulação da pessoa, né.

Com isso, percebemos que, diferentemente do caso do terreno em Cotia, a intenção da *Bairro Novo* é desenvolver o processo de incorporação em sua globalidade,

²⁸ Informações confirmadas em Certidão Vintenária obtida no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

²⁹ O processo de remembramento dos lotes é analisado no item 2.5.

isto é, “prospectar” (como dizem) ela mesma o terreno e realizar o seu próprio loteamento, já que assim aumentariam as possibilidades de compra de terrenos por preços mais baratos. Porém, ao mesmo tempo, trata-se de algo mais complexo na medida em que, ao realizar ela mesma o loteamento, a *Bairro Novo* arca com os custos e principalmente com a morosidade do processo de aprovação dos seus loteamentos. Sobre a particularidade do modelo de negócio da *Bairro Novo* em relação às empresas do setor imobiliário que vem atuando no segmento popular, Rosa diz que

então, a diferença... assim, por exemplo, a *Living*, a *FIT*, a *Tenda*, tem a *Rossi* também que faz muito isso, a diferença (...) apesar de eles estarem indo para lugares mais afastados ainda são lugares afastados consolidados, então, por exemplo (...) São Bernardo, Santo André, Guarulhos, São Paulo zona leste, zona sul, mas você tem uma estrutura urbana, você tem uma malha viária (...) você tem uma quantidade de unidades grande mas relativo, né, então por exemplo você tem 500 unidades num terreno de 5 mil metros quadrados (...) quando você pega (...) Fortaleza, Camaçari, nossos outros focos a maioria (...) ela está um pouco afastada, e a quantidade de unidades é muito maior, então (...) a gente não cria um bairro (...), porque 5 mil unidades vezes 4 pessoas são 20 mil pessoas, pode fazer um plano diretor né.

Entre os principais avanços para o desenvolvimento desse tipo de negócio, a entrevistada também destaca, assim como *Camilo*, a maior oferta de crédito para os compradores, mas também para as incorporadoras, destacando o alavancamento destas empresas após a abertura de capital nos últimos anos. Em relação às barreiras encontradas, *Rosa* elenca as diferenças regionais na relação da empresa com os órgãos públicos quanto à aplicação de diferentes critérios para a interpretação das legislações ligadas às aprovações dos projetos, bem como a ausência de pessoal qualificado em muitas cidades para resolver questões ambientais, entre outras. Além da falta de uma maior padronização dos códigos de obra visando facilitar e “desburocratizar” o processo de aprovação em diferentes cidades do país, a entrevistada destaca o modo como a crise ameaça os negócios imobiliários e como pode trazer dificuldades para a *Bairro Novo*:

hoje, assim, o que eu vejo de barreira enquanto esse cenário mais financeiro é que a gente tem que realmente agora voltar a ter esse crédito certo, então por exemplo, quando a gente fez as vendas em Cotia a aprovação do crédito era de uma maneira diferente do que a gente está fazendo hoje para fazer o repasse, para as pessoas pegarem o habite-se e morarem, porque está muito mais difícil agora, né, eles estão barrando muito mais (...) e é um público muito sensível porque todos eles, assim, acho que não deve ter quase exceção, tem a sua moto financiada, tem a sua parcelinha das Casas Bahia, tem tudo isso,

tem a geladeira que ele comprou, então é um público que tem a renda já comprometida, então se você usar os critérios de um público classe média você não vai conseguir pegar esse pessoal (...) então assim, essa é uma barreira que a gente sabe que é o mercado financeiro, o capital, não é tão fácil de você quebrar.

Sobre as perspectivas da *Bairro Novo* diante do quadro de acentuação da crise financeira e sobre a possibilidade de o modelo da empresa se tornar uma tendência no mercado imobiliário, *Rosa* nos fornece uma visão um tanto pessimista, bastante sintonizada com o momento crítico de forte retração de vendas do final de 2008³⁰:

porque é muito delicado, você tem um investimento muito grande, (...) você tem... um exemplo bem bobo, é muito mais fácil você pegar seus ovos e pulverizar e ver qual que vai dar certo do que você colocar tudo na sua cestinha e em um lugar só, se aquilo deu errado você se deu mal total, então assim, há três meses atrás acho que (...) as empresas estavam focando de “vamos para uma coisa maior”, hoje já não sei se alguém vai se meter tanto, porque não é qualquer um que faz infraestrutura, é muito complicado, licenciamento é complicado, você entrar numa prefeitura e falar que vai colocar 5 mil unidades (...) não é um mercado fácil, não é uma maneira fácil de você incorporar, não tem o tempo que você quer, (...) você tem mais riscos do que o normal, né, então, hoje, se a gente continuar com esse panorama que a gente está, econômico, eu acho que não vai ser a tendência, se a gente voltar a ter a estabilidade que a gente tinha há alguns meses atrás (...) aí eu acho que volta a focar.

Segundo *Rosa*, não se trata, no entanto, de uma revisão de modelo de negócio, mas de redução da quantidade de unidades por empreendimento, que mesmo assim não ficaria abaixo de mil unidades. Neste sentido, *Rosa* observa que o tamanho dos empreendimentos da *Bairro Novo* está associado “ao público que a gente quer atender, então se a gente resolver amanhã (...) competir com... sei lá, *Even*, é outra coisa, aí eu vou procurar mercado... terreno dentro da cidade, fazer prédio de 20 andares”. A entrevistada identifica, entre os motivos para que o modelo de negócio não seja reformulado, o fato de que “o *know-how* de construção todas construtoras tem, [mas] o *know-how* de como se lida com um órgão público, de como você licencia uma infraestrutura, nem todas tem”. Um outro elemento importante que sustenta a estratégia da *Bairro Novo* é de certo modo similar àquilo que já tinha sido sinalizado por *Camilo*, e se refere ao fato de que, mesmo com a crise de crédito, o mercado de habitação popular não seria afetado tão fortemente como os outros segmentos. *Rosa* diz que:

---

³⁰ Que se manteve até março de 2009 e que irá se transformar a partir daí.

o mercado que é de baixa renda veio para ficar, é o público, a gente sabe que classe média, classe de alta renda uma hora vai acabar, tipo, a pessoa sempre vai trocar de casa? vai, mas (...) uma hora acaba, né, satura, (...) e em grandes capitais vai acabar, então... tanto que teve uma... o mercado imobiliário, nesse boom que teve aí, sentiu né que continuaram as médias, as altas com menos e começou uma busca por cidade de interior, cidades um pouco mais afastadas de São Paulo, então o pessoal já começou a perceber... e muito produto econômico.

O ciclo de incorporação e construção da *Bairro Novo* é detalhado por *Rosa*, sendo que os principais passos, para a incorporação, são: o estudo das diretrizes urbanísticas e da viabilidade econômica para o parcelamento do terreno e elaboração do loteamento, pré-análise e a aprovação final do loteamento nos órgãos da municipalidade. A outra etapa consiste no início da construção das infraestruturas do empreendimento e dos imóveis nos lotes, de acordo com os índices e códigos de obra, e paralelamente é feito o lançamento do empreendimento – em fases de mais ou menos 400 unidades – e o início das vendas. Além da velocidade do ciclo construtivo possibilitada pela aplicação de novas tecnologias – já comentadas anteriormente – como fôrmas de alumínio que permitem uma modulação da construção, *Rosa* comenta que o tempo do ciclo está atrelado a uma equação entre o financiamento, o tempo de obra e o tempo de entrega:

agente hoje está com um ciclo inicial de 1 ano (...) porque a gente tem um problema sério no financiamento, se o cara tem renda reduzida, não tem como você fazer em menos, então a gente alongou um pouco o primeiro ciclo para poder ter esse ano aí para a pessoa poder pagar e dar um fôlego maior, e para a pessoa 10%, 20% do sinal em seis meses, nesse público, é alto, então deu uma alongada (...) a partir dos outros ciclos a gente faz em seis meses.

A padronização do projeto urbanístico e arquitetônico da *Bairro Novo* e a modalização das plantas dos imóveis são vistos por *Rosa* como uma vantagem e ao mesmo tempo um risco. Entre as vantagens estaria a facilidade de aprovação dos empreendimentos e a maior velocidade do ciclo construtivo, e entre os riscos está a standartização das fachadas de estilo neoclássico, que para a entrevistada teria a tendência de agradar o público de modo mais evidente apenas em São Paulo. Sobre esse padrão neoclássico, *Rosa* pondera que nele está expresso um

status (...) tem muita gente que a gente ouviu falar (...) então ele fala assim “é eu vou morar no mesmo tipo de casa que mora minha patroa”, (...) “ah, eu estou morando... parece filme dos Estados Unidos”, então (...) se a função do produto é vender foi alcançado, mas quando a gente começou a pensar em sair de São Paulo a gente

pesquisou para saber se isso ia ser aceito porque cada cidade tem uma característica um pouco diferente (...) e todas as cidades foram super bem aceito, não teve nenhuma que teve rejeição e já foram feitas em várias cidades, várias capitais.

Um outro elemento central que pude conhecer a partir da entrevista – e que abriu muitas perspectivas para a realização de uma pesquisa sobre a vida cotidiana no RVVC – foi o trabalho desenvolvido pela empresa junto à comunidade dos moradores das imediações do Mirante, bairro do entorno do empreendimento. Segundo a entrevistada:

durante o processo de aprovação a gente faz trabalhos na comunidade, vai nas escolas, vai falando o que vai ser, vai explicando, tenta fazer um trabalho (...) aí a gente faz o trabalho dentro da comunidade para ir avisando, né, porque por exemplo a gente está chegando com 2 mil unidades, a primeira (...) que a comunidade fica sabendo, nossa, é porrada o tempo todo, “imagina, minha rua, que não sei o quê, vai ficar uma loucura”, aí você tem que conversar, você tem que fazer... a gente já fez... já entregou... já reformou um pedaço de quadra, reformou escola, sabe, então tem que... [dizer] “estou vindo, mas é para trazer benefício”, entendeu?

Este trabalho, segundo *Rosa*, é feito “por uma empresa contratada (...) que vai gerir isso, (...) e existem alguns focos para a comunidade que tenha coleta seletiva, vamos tentar fazer o negócio do óleo para poder vender”, e a entrevistada segue explicando que “eles [a empresa de gestão] tentam fazer tipo uma escolinha, uma capacitação para o pessoal do bairro, num lugar ali... numa associação”. Na empresa *Bairro Novo* há uma área exclusiva para essa questão, chamada de “sustentabilidade” e “relacionamento comunitário”, que é responsável pelo acompanhamento da empresa de gestão que irá gerir a “associação do condomínio”, que é uma associação entre os diversos condomínios do RVVC. O trabalho de sustentabilidade tem por objetivo, nas palavras de *Rosa*, “que a gente não transforme o *Bairro Novo* em *Alphaville*, a ideia é que as pessoas sejam integradas e não separadas, (...) a gente tem que brigar para as pessoas serem próximas, a gente tem que brigar para ter uma comunidade”. A entrevistada explica que na verdade a questão da sociabilidade entre os moradores tem a ver com o perfil socioeconômico dos próprios moradores, de modo que, pelas próprias dificuldades enfrentadas, “a baixa renda ela é um público que tem muito mais de ajudar (...) um com o outro, tem mais amigo, tem aquela coisa de ‘vai lá que eu cuido do seu filho’, ‘olha, fica aí com o meu filho que eu vou sair’”, o que contrastaria com um individualismo e uma competitividade maior que marcaria as relações entre pessoas de rendimentos elevados.

Ao ter a intenção de realizar uma “gestão sustentável” dos condomínios e mesmo pelas ações (já realizadas) em torno da “capacitação” dos moradores do bairro Mirante ou do Jardim Ísis³¹, observamos o desenvolvimento de um novo patamar do processo de cooptação/programação/normatização da vida cotidiana dos habitantes da periferia. Trata-se de um novo patamar pois a programação e normatização dos tempos da vida – lazer, trabalho, tempos obrigatórios como locomoção, entre outros – já instaurados no cotidiano dos habitantes da periferia, ganham novas derivações. Os resíduos possíveis de uma apropriação *diferenciada* do espaço pelo habitar na periferia – habitar esse atravessado pelos limites da pobreza e dominado pelo poder da violência – passam a ser reunidos e integrados pela lógica formal da reprodução espacial do capitalismo atual. A vida cotidiana dos habitantes da periferia passa a enfrentar-se a esse avanço do capital representado pela valorização/capitalização e produção formal de espaços habitacionais fechados nas áreas periféricas.

É interessante notar, em relação a isso, que os moradores do RVVC são procedentes em sua maioria de localidades mais ou menos próximas, das periferias de São Paulo e do próprio município de Cotia, ou de cidades do entorno, como Itapevi, Jandira, Carapicuíba, Embu, Osasco, Taboão da Serra. No caso de *Alphaville*, o lugar de origem dos moradores está bem menos ligado às localidades do seu entorno, sendo em sua maioria pessoas provenientes de São Paulo. Ainda sobre as diferenças entre o *Alphaville* e o RVVC, *Rosa* distingue que “quem busca ir para *Alphaville* busca ter a sua casa com o seu quintal para os seus amigos virem fazer churrasco no final de semana, quem busca condomínio na classe baixa busca que os filhos tenham amigos para brincar na rua, (...) empinar pipa”. Apesar de acreditar que existem muitas diferenças em relação às formas de sociabilidade entre condomínios fechados voltados a padrões diferentes de renda, quando perguntada sobre a relação possível entre o RVVC e o entorno, do ponto de vista das relações entre seus moradores, *Rosa* acaba apontando e reforçando as desigualdades produzidas na paisagem do lugar, destacando as melhores condições urbanísticas do empreendimento em relação ao bairro onde está localizado. Assim, desconfio que esta estrutura habitacional formalizada poderá ter consequências para um processo de segregação socioespacial na periferia, levada a efeito por moradores da própria periferia. Para *Rosa*:

---

³¹ Como se verá adiante, se trata da cooptação das “lideranças” comunitárias e em certo sentido até da própria comunidade do entorno através de algumas contrapartidas.

para mim o *Bairro Novo* é um elemento catalizador, da mesma maneira que o estádio do Morumbi começou e não tinha nada do lado e tem [hoje] um monte de casa superbacana do lado, para mim vai acontecer a mesma coisa, claro vai demorar 20 anos mas vai acontecer, porque quando vocês forem em Cotia vocês vão perceber a diferença que é você estar na estrada e quando você chega no *Bairro Novo*, então você vai valorizar o entorno, e vai criar aquele negócio assim quem está fora “ah eu quero morar lá”, sabe, “eu quero fazer parte daquilo”, eu acho que vai ter muito disso (...) eu estou fora quero estar dentro (...), eu acho que tem um movimento sim de desejos, desejo de estar lá dentro.

A entrevista mais recente³² com os gerentes de incorporação (ou como dizem internamente na empresa “donos de negócio”) *Iury Lima* e *Leandro Parente*, ambos gerentes de incorporação da *Tenda/Gafisa*, reforçou uma série de elementos já colocados e apontou novos, atualizando algumas perspectivas que me permitiram aprofundar a análise de parte da problemática que foi se constituindo na pesquisa. Assim, foi interessante reconhecer as estratégias da nova espacialidade requerida pelos empreendimentos desenvolvidos para as “classes populares”, em certo sentido já apontadas. Nos dizeres de *Iury Lima*:

é, modelo de negócio é entregar habitação popular em larga escala, padronizado, pra o mais é... baixo da pirâmide possível, que a empresa consegue fazer... o que manda nisso é o custo, quanto mais barato você consegue produzir mais barato você consegue vender, é... essa... essa plataforma da Tenda ela implica entregar casas prontas, cada vez mais em volumes maiores de condomínios, em escala maior, é... e em territórios que ela domina, então você tem que fazer escala no território e no limite você tem que fazer escala... escala nacional (...).

Leandro Parente explica que a ideia de trabalhar com grandes terrenos, grandes volumes e projetos padronizados é superar uma limitação de custo final do produto, que esbarra nas rendas reduzidas dos clientes:

num baixa renda da Tenda (...), a parcela do cara tem que caber dentro da Caixa Econômica Federal, tem que ter até trinta por cento da renda dele, você tem que fazer a conta dessas escrituras, de tudo que ele vai pagar, o décimo terceiro, quer dizer então é muito mais complexo (...). (...).

a renda informal do cara, às vezes o cara tem renda mas você não consegue [provar em conta] então ele não vai comprar, então o modelo tem que passar necessariamente por encaixar no salário e na estrutura da Caixa para o cliente.

---

³² Realizada na cidade de São Paulo no dia 17/08/2011.

As estratégias e perspectivas futuras dos negócios da Tenda são comentadas por *Iury Lima*, que entende que a *Tenda* irá apostar cada vez mais no modelo de “grandes glebas”, que seria uma tendência no mercado a longo prazo, mas que seria, no entanto, um modelo arriscado, uma vez que “envolve uma articulação com o poder público complexa”. Para *Iury Lima*:

o zero a três [salários mínimos] tem uma... uma questão que é espinhosa que é o relacionamento com os órgãos públicos (...) você precisa ter relacionamento com prefeitura, relacionamento com governo estadual, pra você ter contrapartida de infraestrutura, são empreendimentos grandes, relacionamento político-estratégico com o governo federal, com a Caixa Econômica, são empreendimentos complexos de viabilizar, eles precisam de papel ativo do poder público (...).

De modo surpreendente, *Iury Lima* – que também trabalhou na área de inovação da *Bairro Novo* à época do então Bairro Novo Cotia –, admite que este modelo de grandes glebas – por se tratar de terrenos muito distantes da infraestrutura urbana e dos inconvenientes que isso poderia implicar (principalmente, penso, a mobilidade e o acesso aos equipamentos urbanos) – não seria tão indicado à baixa renda, mas à classe média. Segundo *Iury Lima*:

é um modelo que você tem o benefício de comprar um terreno mais barato mas em compensação tem o custo de você urbanizar esse terreno, que é alto, e vamos pensar assim que pra... ele tem mais a ver com média renda, classe média, do que baixa, né, porque você tem... esses terrenos grandes eles são distantes do... da infraestrutura urbana, então já é mais complicado.

Existem algumas incongruências no discurso dos gerentes de incorporação *Iury Lima* e *Leandro*. A primeira é identificar como um limitador dos negócios imobiliários na baixa renda os reduzidos rendimentos dos seus clientes, e ao mesmo tempo reclamar do aumento dos custos de mão de obra no setor e dos impostos e encargos trabalhistas, os quais, de alguma forma, permitem certa melhora econômica dos trabalhadores da construção civil, que podem ser vistos inclusive como clientes potenciais de alguns empreendimentos. Um segundo aspecto é que reconhecem a importância do governo no incentivo ao mercado habitacional popular³³, mas ao mesmo tempo proclamam que o Estado não faz o seu papel, quando não arca com os custos de construção de infraestruturas e equipamentos urbanos que muitas vezes pesam/inviabilizam os

---

³³ Através do Programa Minha Casa, Minha Vida, como será analisado.

negócios privados quando se exige que sejam feitos pelas incorporadoras, ou então pelas dificuldades e morosidades na aprovação dos grandes projetos por órgãos públicos. Percebe-se que não basta o Estado dar a mão, o braço, e quase o corpo inteiro ao setor imobiliário; este seguirá exigindo sempre mais e mais.

1.3 Novo em relação a quê?: uma aproximação com o debate sobre periferia e a habitação

Pensar sobre o processo de produção do espaço urbano é uma tentativa de entendimento do mundo no qual vivemos. E esse entendimento passa pela reflexão sobre o modo como a sociedade vive seu cotidiano na metrópole, sobre o modo como se dão os conflitos na cidade, sobre o modo como se dá a apropriação do espaço. Habitar talvez represente a prática mais imediata pelo qual os homens se apropriam do espaço; na realidade, de acordo com RODRIGUES (2003, p.11), “(...) é sempre preciso morar, pois não é possível viver sem ocupar espaço”. Mas, como escreve CARLOS (2008, p. 134): “o homem vive onde ele pode morar, e onde pode morar será determinado pela renda que recebe e pelos sacrifícios que ele pode fazer”. A questão da moradia tem sido uma preocupação de análise direta ou indireta de muitos autores, entre geógrafos, arquitetos, urbanistas, cientistas sociais e historiadores.

Existe uma articulação interna bastante dinâmica entre o problema da habitação e o modo pelo qual o capitalismo vai se reproduzindo como um processo de crise do trabalho e do salário que sempre pesa para os trabalhadores mais pobres. ENGELS (2008, p.70) escreve: “vejamos que salário, sob a forma de habitação, vestuário e alimentação, a sociedade paga de fato ao operário por seu trabalho”. Para o autor, a instabilidade estrutural do trabalho e do salário na indústria determinam as condições de moradia, além das outras necessidades básicas: “qualquer operário, mesmo o melhor, está constantemente exposto ao perigo do desemprego, que equivale a morrer de fome (...)” (2008, p. 115). Assim, as condições de moradia dos trabalhadores da indústria descritas por ENGELS (2008, p.115) são as piores possíveis: mal localizadas, mal conservadas, pequenas e insalubres. O processo de empobrecimento dos operários ligado ao negócio da construção de habitações para a cobrança de aluguel na Inglaterra é assim descrita por ENGELS (2008, p. 96):

tudo isso é obra exclusiva da indústria, que não poderia existir sem esses operários, sem a sua miséria e a sua escravidão. (...) onde ainda havia uma parcela de terra livre, construiu-se uma casa; onde ainda havia uma passagem supérflua, ela foi substituída por uma edificação; o valor da terra tornou-se mais alto com o desenvolvimento industrial e quanto mais subia, mais freneticamente se construía (...), com o único objetivo de obter o maior lucro possível e com base no princípio de que, por pior que seja um casebre, há sempre um pobre que não pode pagar outro menos ruim.

Tomando a leitura de BONDUKI (2004), quando se analisa a problemática da habitação popular na história de São Paulo³⁴, vê-se que do final do século XIX até a década de 1930 – no contexto de uma economia agrário-exportadora que forma a base de um capital mercantil na cidade – o problema da habitação entendida como questão social foi tratada como “caso de polícia”, tendo sido “enfrentado pelo autoritarismo sanitário basicamente como uma questão de higiene, na perspectiva de difundir padrões de comportamento, de asseio e de hábitos cotidianos.” (BONDUKI, 2004, p.41). Neste momento, como atesta a autor, o setor privado constrói habitações destinadas a abrigar as classes trabalhadoras – como por exemplo as vilas operárias e o “correr de casas e sobrados”, muitas vezes tornados cortiços – que pagavam altos aluguéis, já que os preços desses aluguéis eram regulados livremente pelo mercado.

Para BONDUKI (2004), as primeiras atuações um pouco mais sistemáticas do Estado na formulação de diretrizes que buscavam ordenar políticas sociais de provisão de habitações para os trabalhadores remonta à década de 1940, quando o Estado (governo Vargas) empreende, por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), a construção de diversos conjuntos habitacionais com o apoio da arquitetura moderna. Paralelamente, como coloca BONDUKI (2004), em 1942 é instituída a Lei do Inquilinato, que congela os aluguéis, em tese beneficiando o trabalhador, mas que também desestimula a produção legal de habitações para locação, fazendo com que os operários construam eles mesmos “uma casa na zona rural, independentemente de um planejamento mais geral ou mesmo de um projeto urbanístico (...), ou seja, em precários loteamentos recém-abertos por especuladores.” (BONDUKI, 2004, p.93). E BONDUKI (2004, p.87) segue analisando que:

---

³⁴ Uma incursão, ainda que breve, por algumas características da questão da habitação das “classes populares” e da formação das primeiras periferias na historicidade da urbanização paulistana pode ter aqui o mérito de permitir à análise reconhecer alguns pontos de continuidade e descontinuidade relativos ao processo estudado, numa perspectiva progressivo-regressiva.

esse conjunto de objetivos constituía-se em imenso desafio para uma sociedade que se urbanizava com rapidez e esperava industrializar-se sem dispor de grande volume de capitais. O peso do custo de reprodução da força de trabalho nos custos de produção era significativo e, portanto, a meta de viabilizar o acesso à casa própria unifamiliar precisava ser cumprida sem exigir aumentos salariais.

O que coincide com a visão de KOWARICK, que afirma (1979, p.61):

a solução mais importante do ponto de vista quantitativo na cidade de São Paulo é a autoconstrução, esta magnífica fórmula que o capitalismo dependente deflagrou para rebaixar o custo de reprodução da força de trabalho, compatibilizando uma alta taxa de acumulação com salários crescentemente deteriorados.

Em decorrência desse processo, BONDUKI (2004, p.96) assevera que:

(...) a produção de habitações ganhou assim características claramente não-capitalistas, ou seja, a moradia foi excluída do processo normal de produção de mercadorias e também das regras de ocupação do solo urbano. Transformou-se num sistema de produção doméstica, transacionada num mercado de locação em que não atuavam os mecanismos de regulação capitalista, embora plenamente integrado, enquanto componente básico da reprodução da força de trabalho, ao processo de acumulação capitalista.

O “trinômio casa própria-loteamento periférico-autoconstrução”, assinalado pelo mesmo autor, vai ganhando amplitude sobretudo nas maiores cidades como São Paulo, num processo fortemente articulado à dinâmica econômica da industrialização, que atraía população trabalhadora, sendo ao mesmo tempo poupadora de mão de obra, sem que houvesse um parque habitacional formal que desse conta da demanda e sem que os trabalhadores tivessem condições de inserir-se nesse parque. O que irá repercutir num certo modo de vida das periferias (BONDUKI, 2004, p.283):

o auto-emprego na periferia (...) formou a base do que chamo do modo de vida paulistano, tornando-se uma referência cultural estruturadora do cotidiano dos habitantes da cidade. Participar desse processo tornou-se sinal de incorporação à cidade e à cidadania, e também a aspiração máxima de ascensão social acessível aos trabalhadores de baixa renda.

Não obstante “(...) a confecção da casa própria (...) levar à redução de outros itens vitais da cesta de consumo, inclusive à diminuição do padrão alimentar (...)” e o fato de que “(...) a casa, por ser produzida com materiais de qualidade inferior, exige

constantes reparos (...)” (trechos retirados de KOWARICK, 1979, p.61), o encher a laje e fazer o churrasco para comemorar com os amigos e parentes que ajudaram a erguer a nova casa, o novo cômodo, evidencia a autoconstrução como um momento de apropriação, ainda que atravessada pelos limites das dificuldades cotidianas. Como se pode/poderá verificar ao longo deste trabalho, as estratégias recentes cooptam e reproduzem essa identificação do habitar na periferia, buscando transferi-lo para o mundo da formalidade, do consumo ampliado que se refaz também no consumo de uma nova casa, de um novo apartamento, que traz consigo um universo de novos signos e representações, no interior de um cotidiano que se aprofunda em sua forma desigual (como desigualdade) para essa população.

A autoconstrução é um processo longo, segundo RODRIGUES (2003, p.31) “a autoconstrução é realizada nos fins-de-semana e em parte das férias. O ritmo da construção depende do “tempo-livre”, do dinheiro disponível para a compra do material de construção (...)”, sendo que a autora diz ser “(...) comum se construir inicialmente, no fundo do lote uma edícula, ou (...) um barraco de madeira, que serve de habitação enquanto se constrói em alvenaria no meio ou na frente do lote. Esta é também uma maneira de economizar o aluguel (...)”. Assim, pensamos que a *provisoriedade* da periferia nas metrópoles (cf. termo de DAMIANI) liga-se à provisoriedade das condições de habitação e de vida dos mais pobres, sujeitos às violências de diversas ordens, desde a insegurança do não acesso à propriedade privada formal/legal do solo, passando pelos salários insuficientes, pelo isolamento e pelos enormes tempos de deslocamento, pela truculência policial, pelas ameaças do crime e das drogas, pelas desapropriações, pela valorização e expulsão via de regra sempre para mais longe.

Em São Paulo, paralelamente ao processo de produção das periferias sobretudo através da difusão da autoconstrução da casa própria em loteamentos irregulares e regulares, o Estado, em meados da década de 1960, inicia uma ação sistemática de produção habitacional através da Conjuntos Habitacionais da COHAB-SP e do Banco Nacional da Habitação (BNH). Autoras como DAMIANI (1993) e RODRIGUES (2003), ao analisar as concepções e ações da COHAB-SP, remetem ao caráter de controle e tutela das classes trabalhadoras por parte do Estado, no contexto político repressivo da ditadura militar. Uma “integração da população ao Estado”, nos dizeres de DAMIANI (1993), que escreve (1993, p.89):

a casa própria, feita artesanalmente, pela própria família, em lotes, a maioria, irregulares, essa periferia que saía do controle, iria ser contraposta a uma periferia, incorporada à cidade legalizada, sem ganhar, exatamente, o direito à cidade. Mas seria a figura de uma periferia alvo do poder centralizado. Em princípio, uma vida segura, com água, asfalto, equipamentos sociais à disposição, em troca dessa ordem imposta.”

Neste período, que chega até meados da década de 1980, a questão habitacional começava a se descolar da problemática industrial, produzindo em escala e ritmo cada vez mais acelerados a problemática espacial da urbanização. Parto da ideia de que embora a indústria tenha se constituído como o motor das principais transformações urbanas em São Paulo até meados da década de 1980 – incluídas as periferias como espaço possível de moradia dos trabalhadores –, há um descolamento da questão da habitação. A reprodução das periferias nas últimas décadas parece ligar-se a um processo que é sem dúvida econômico, mas que é também francamente do urbano, da metrópole e da metropolização. Neste sentido, as mudanças mais atuais no capitalismo, sobretudo a financeirização do regime de acumulação, tendem a deslocar e ampliar os problemas da indústria para o espaço inteiro, bem como aqueles problemas da habitação. De acordo com as considerações gerais de DAMIANI, a urbanização ela mesma como negócio relevaria a centralidade da produção do espaço urbano para a reprodução do capitalismo atual, como uma poderosa força produtiva.

Dessa maneira, penso que a atividade produtiva (industrial) perde importância como *locus* de emprego dos trabalhadores na metrópole, mas, por outro lado, ganha nova importância através da indústria da construção civil comandada pelo setor imobiliário, já que essa indústria vem garantindo a reprodução espacial dos negócios capitalistas através da produção industrializada – em alguns casos em grande escala – de habitações nas periferias urbanas, a ponto de torná-las (as periferias) uma poderosa frente de reprodução e valorização imobiliária, financeira, assim como das estratégias estatistas.

1.4 A cidade de Cotia no movimento de uma nova (re)produção: a raridade do espaço e a eterna periferização das periferias

Como compreender as novas temporalidades e espacialidades do processo de reprodução metropolitana em Cotia? Como Cotia é absorvida pelas novas estratégias do setor imobiliário paulistano articulado às finanças globais? A pesquisa de CARLOS

realizada em Cotia na década de 1980³⁵ aponta a centralidade da reprodução da indústria paulistana na produção do espaço cotiano (2008, pp. 101; 102-103):

(...) o processo de produção espacial do lugar vincula-se a uma produção espacial mais ampla, ligada direta ou indiretamente pelo processo de industrialização.

(...).

a expansão industrial passa a ocorrer a partir da capital em direção a outros municípios, em busca de terrenos maiores, de menor preço, mão-de-obra barata, incentivos e uma rede de comunicação eficiente (...). A ausência de terrenos para a ampliação de indústrias instaladas, o processo de valorização da terra nas áreas urbanas mais densas (...) têm levado a um rearranjo da localização industrial (...).

De acordo com o estudo feito por CARLOS, nesse processo de expansão da metrópole: “(...) as indústrias se instalam devido às condições de infra-estrutura, fundamentalmente a partir da duplicação da Raposo Tavares, pela proximidade da capital metropolitana e mão-de-obra barata e abundante” (2008, p. 112). O trabalho de LANGENBUCH (1971, p.216) também observa este processo:

as rodovias Regis Bittencourt e Raposo Tavares em seus trechos suburbanos constituem a retificação e alargamento de estradas antigas pré-existentes (...). Na rodovia Raposo Tavares surgiu o “bairro do Portão”, um pouco aquém de Cotia, linearmente disposto ao longo da estrada, que lhe serve de eixo. Adiante de Cotia surgem dois “subúrbios-entroncamento” ainda pouco desenvolvidos. Trata-se do “Bairro da Graça” e Raposo Tavares. (...) após os melhoramentos que ditas estradas receberam, atraíram também estabelecimentos industriais às suas margens, no que se assemelham às ‘auto-estradas’ (...). O fato é bastante sensível ao longo da via Raposo Tavares no distrito de Cotia, onde se instalaram pequenos e médios estabelecimentos industriais, constituindo em seu conjunto uma miniatura do parque industrial das margens da Via Anchieta.

LANGENBUCH (1971, p.278) analisava da seguinte maneira o processo de crescimento metropolitano nesta região:

(...) alguns pequenos aglomerados dos arredores paulistanos encontram na prestação de serviços à zona rural contígua a sua principal função: Mairiporã, Arujá, Iupeba, Parelheiros, São Lourenço

---

³⁵ Os trabalhos “Cotia e Itapeverica da Serra, Subúrbios Agrícolas” (1954), de Emília Viotti da Costa, e “Cotia e Sua Participação no Conjunto da Faixa Periférica da Metrópole Paulistana” (1972), de Amália Inês Geraiges Lemos, trazem elementos importantes, segundo CARLOS, em relação ao debate em torno das funções urbanas dos municípios da Grande São Paulo, como, no caso de Cotia, a atividade hortifrutigranjeira e avícola. Além do trabalho de LANGENBUCH (1971), que traz informações importantes sobre a estruturação da Grande São Paulo e sobre Cotia, tomaremos o trabalho de CARLOS “A (Re)produção do Espaço Urbano” (2008) como possibilidade de apreender as relações contraditórias entre a reprodução da metrópole e a produção do espaço em Cotia.

da Serra, Itapecerica da Serra, Embu, Cotia, Santana de Parnaíba.” (...) “Assim é que, ditos aglomerados se inscrevem num contexto areolar suburbano, sem encerrarem, eles mesmos, características de verdadeiros subúrbios: faltam-lhes as intensas relações com São Paulo, enquanto seu aspecto arcaico e a ausência de movimento em nada denotam a vizinhança da grande cidade. Em quase tudo se assemelham aos mais modestos e provincianos lugarejos do interior. Nos últimos anos, contudo, a situação tende a se modificar em alguns deles, nos quais se prenuncia o desenvolvimento de funções e relações mais tipicamente suburbanas, o que se denota, através de uma relação sempre mais intensa com São Paulo. É o caso de Cotia, Embu e Itapecerica da Serra. (...)” (...) “Cabe o epíteto de ‘subúrbio’ aos aglomerados enunciados (...)”? (...)”.

E segue (LANGENBUCH, 1971, p.300-301):

circundando o ‘cinturão de urbanização intercalar’ temos o *cinturão suburbano periférico* descontínuo, uma vez que é cortado pelos quatro ‘eixos de urbanização em colar’. O ‘cinturão suburbano periférico’ se caracteriza, por um lado, através dos ‘subúrbios rurais’ que aí se concentram. Por outro lado, o ‘cinturão suburbano periférico’ se caracteriza por constituir área de expansão embrionária da metrópole. O último fato se traduz por vários aspectos. Ocorrem no ‘cinturão suburbano periférico’ diversos pequenos ‘subúrbios de cunho urbanos’, que contudo ainda se perdem em meio ao ‘campo’ dominante. Loteamentos residenciais destinados à classe operária (em sua maioria) constituem embriões de futuros núcleos suburbanos (...). Os comentados elementos de ‘cunho urbano’ se concentram sobretudo ao longo de três eixos rodoviários (...). Chamemos a estes, *eixos de urbanização embrionária*. (...).

o da rodovia Raposo Tavares, desde o município de Osasco até a vila Raposo Tavares (...), cortando o distrito de Cotia. Este (...) é o ‘eixo de urbanização embrionária’ mais evoluído. Provenientes de São Paulo, um pouco após penetrarmos no distrito (e município) de Cotia, vemos o subúrbio Granja Viana (...). Ao lado há pequeno aglomerado operário e loteamentos destinados ao mesmo fim. Em seguida temos um trecho de estrada, em que algumas fábricas pequenas e médias se intercalam em meio a ‘subúrbios rurais’, caracterizando a zona como eventual embrião de ‘área industrial de auto-estrada’. Segue-se o aglomerado linear “Bairro do Portão”, que tem na estrada sua principal rua, e que constitui, em certo sentido, um desdobramento da cidade de Cotia, que se situa a pequena distância adiante (...). De todos os aglomerados inclusos no ‘cinturão suburbano periférico’ é o que apresenta aspecto mais progressista e maior movimento; este contudo ilude, pois se relaciona, em grande parte, com o tráfego de passagem, uma vez que sua principal rua corresponde ao trecho urbano da estrada.

LANGENBUCH (1971, pp.219-220) também trata dos loteamentos que foram surgindo naqueles “subúrbios” caracterizados como de uma “expansão embrionária da metrópole”:

dentre os vários loteamentos residenciais que surgiram ao longo do trecho inicial da Via Raposo Tavares, dois se distinguem por terem sido ocupados por elementos da alta classe média. Trata-se do Jardim Bonfiglioli e da Vila São Francisco (também conhecida por Granja Viana), aquele no município de São Paulo (subdistrito do Butantã), este no de Cotia. Ambos diferem entre si. O primeiro tem características nitidamente urbanas, as casas em meio a lotes pequenos. O segundo é formado por chácaras residenciais: as casas ocupam uma parte pequena do terreno ajardinado com muito capricho. Fica patente que os moradores que aí se estabeleceram, o fizeram por lhes aprazer tal tipo de implantação residencial, o que devido ao custo da terra apenas lhes é possível a certa distância da cidade, onde ainda o contato mais direto com a natureza constitui um atrativo importante. (...) Estes dois núcleos suburbanos podem ser focalizados, dentro de um contexto areolar mais amplo, como prolongamento externo, frente avançada do processo expansionista que, partindo dos bairros-jardins, já gerara Cidade Jardim - Morumbi. Não se deve, contudo, exagerar a importância do fato, pois os dois núcleos, sobretudo o de Vila São Francisco, são relativamente pequenos (...) [na] área em que se localizam, onde subúrbios residenciais operários e loteamentos a tal fim destinados ocorrem em número superior.

Nas décadas de 1970 e 1980 foram se instalando indústrias “mecânicas, metalúrgicas, de material elétrico e de comunicação e de material de transporte” (CARLOS, 2008, p.114), que foram se implantando no município de Cotia “sem qualquer planejamento global, acelerando o crescimento demográfico e, conseqüentemente, o parcelamento da terra, que, do modo como foi realizado, contribuiu para piorar ainda mais as condições de vida da classe trabalhadora” (CARLOS, 2008, p. 125). A autora analisa detalhadamente as ações dos loteadores que acompanharam esse processo e produziram espaços como a Granja Viana e também muitos outros loteamentos populares (CARLOS, 2008, pp. 137; 143):

a produção do espaço urbano cotiano que se desenvolve tendo como referencial a Raposo Tavares resulta do parcelamento da terra pelo avanço sobre áreas rurais produtivas (caso do Jardim da Glória, do Moinho Velho), mas na sua maioria ocupando áreas não produtivas. Com o processo de valorização da terra – decorrente da redefinição do uso do solo e do processo de ocupação da área metropolitana – os terrenos que antes eram vendidos por hectare, passam a ser vendidos por metro quadrado.

(...).

a sudoeste, temos a estrada do Morro Grande. Ao longo dessas vias de comunicação (em grande maioria de terra), encontramos loteamentos de população de baixa renda – tipicamente operários, apresentando áreas agrícolas nos interstícios.

Foi nesse processo que surgiram os loteamentos que deram origem aos bairros do Parque Mirante da Mata, Jardim Isis e Jardim Sandra, no eixo de ocupação definido pela Estrada do Morro Grande. No caso do Mirante, tratava-se, segundo pude constatar nas entrevistas realizadas, de uma fazenda que foi loteada a partir de 1986 pela empresa imobiliária *Ramos de Freitas*. As más condições em que estas áreas se encontram até os dias de hoje nos permite imaginar a precariedade no momento em que os loteamentos foram feitos. Neste sentido, não podemos deixar de notar a atualidade da descrição feita por CARLOS (2008, p. 153) há cerca de 25 anos em relação às condições dos bairros que encontrei na região em 2010. Nesta descrição, a autora destaca a:

(...) ideologia da casa própria para a classe trabalhadora, que prefere morar a dezenas de quilômetros do local de trabalho – o que lhe custa preciosas horas de descanso – a provisoriedade da situação da casa de aluguel, aliada ao fato de que (...) o trabalhador não tem estabilidade no emprego. Não raro, paga-se por uma mercadoria e recebe-se outra. Os loteamentos populares são vendidos, quase sempre, sem quaisquer dos itens de infra-estrutura, como por exemplo, água, luz, esgoto, arruamento, guia ou sarjeta (...). Isto sem considerar a existência de escolas, pronto-socorros, farmácias, transporte, lazer etc. (...).

O terreno onde veio a se instalar o empreendimento RVVC era, até 20 de janeiro de 2006, uma propriedade inscrita como rural – uma “área de terras” composta por três glebas do Sítio Lavapés-Graça – e já contava – antes de ser incorporado e de ter seus lotes lembrados para que fossem construídos os imóveis e os condomínios inicialmente pela *Bairro Novo* e depois pela *Gafisa (Tenda)* – com um projeto anterior de loteamento que data do início dos anos 2000. Tal loteamento, desenvolvido pela empresa *Kawana Empreendimentos Imobiliários Ltda* – com sede na Granja Viana – e então nomeado *Loteamento Residencial/Comercial “Valle Verde”*³⁶, foi aprovado em 2004 pela Prefeitura de Cotia, mas não foi desenvolvido. Quando a *Bairro Novo* compra o terreno da *Kawana* são feitas algumas adaptações, como as unificações de lotes para que pudessem ser construídos os prédios de apartamentos, o que faz com que o empreendimento “saltasse” de 1.149 lotes para 2.386 imóveis; de resto, o loteamento da *Kawana* não é alterado do ponto de vista dos sistemas viários e das áreas institucionais pela *Bairro Novo*.

A concepção do loteamento do Sítio Lavapés-Graça em Cotia já expressa uma projeção de ocupação ligada a um grande crescimento demográfico das classes

---

³⁶ Ver planta nos Anexos.

populares. A Granja Viana, por outro lado, estava sendo efetivada enquanto lugar de moradia de classes bem mais abastadas de São Paulo que buscavam um certo “afastamento” dos problemas urbanos como poluição, violência, engarrafamentos. Porém, a não construção do loteamento naquele momento pode ser explicada em parte pelo fato de que de algum modo o mercado imobiliário não foi capaz ou não se interessou em desenvolver o empreendimento. O que existiu foi um projeto, um plano que não foi efetivado no momento de sua elaboração e que ficou aguardando melhores condições que viabilizassem sua construção e garantissem a rentabilidade esperada. Até onde pudemos pesquisar, os motivos da sua não execução naquele momento não estão bem claros, o que não pode ser dito para os motivos de sua concepção e formulação, ligada à perspectiva de crescimento e à ocupação das áreas mais distantes e desvalorizadas do município por famílias trabalhadoras.

Mas se Cotia foi se configurando como um espaço marcado em grande parte pela reprodução industrial da metrópole paulistana nas décadas de 1970 e 1980, hoje isto ocorre do mesmo modo? Se pensarmos nos termos de uma atual divisão espacial do trabalho entre Cotia e São Paulo, o que encontraremos? Como pensar nas formas atuais da articulação entre o setor produtivo e o setor de serviços, da dependência do setor de serviços em relação às atividades industriais em seus desdobramentos contemporâneos (cf. pensa Cibele RIZEK) ou ao “trabalho sem forma” (cf. Francisco de OLIVEIRA), um trabalho terceirizado, subcontratado, temporário? Qual é o papel das transformações trazidas pela globalização para o plano da reprodução espacial do setor imobiliário? Como a financeirização da economia repercute em uma reestruturação imobiliária (cf. termo de PEREIRA, 2006)? Como o Estado se (re)coloca neste processo? É preciso avançar nessas questões.

O próprio trabalho de CARLOS (2008) já sinaliza uma tendência à perda relativa da importância da atividade industrial em relação ao setor terciário na economia paulista. O gráfico 1 indica que a importância da indústria para o valor adicionado total (PIB total) do município cotiano é ascendente, mas menor que o valor representado pela atividade de serviços, apesar da pequena queda de importância dos serviços em 2009 e 2010, como mostra o gráfico 2 na sequência:

Gráfico 1 – Cotia: Valor Adicionado Total por Setores de Atividade Econômica
(em milhões de reais) – 2002 a 2008

Fonte: Fundação Seade: PIB municipal; Elaboração: Danilo Volochko

Quanto ao pessoal ocupado em Cotia, temos a seguinte situação:

Gráfico 2 – Cotia: Participação dos Vínculos Empregatícios por Setores de Atividade
(em %) – 2008, 2009 e 2010

Fonte: Fundação Seade: Perfil Municipal; Elaboração: Danilo Volochko

Em 1980, segundo CARLOS (2008, p. 125), 43,1% da população trabalhadora de Cotia estava empregada em atividades industriais; em 2010 esse percentual caiu para 29,56%, número ainda relevante. Se parece ser verdade que o RVVC não está intimamente inserido numa dinâmica da indústria como antes, também é verdade que

parte de seus moradores trabalham em indústrias³⁷. O que se destaca claramente no gráfico 2 é o grande aumento, entre 2008 e 2010, dos empregos ligados à atividade da construção civil em relação à mão de obra total ocupada em Cotia. Enquanto a participação dos demais vínculos não se altera significativamente, o emprego na construção mais do que dobra, com um crescimento de quase 103% em três anos. Pode-se pensar que, neste contexto, a reestruturação imobiliária tratada por PEREIRA seria “uma resultante tanto de processos internacionais chamados de globalização, como de processos locais de mudança de padrão do crescimento urbano” (2006, p.45). O autor escreve (2006, p.60):

(...) poder-se-ia dizer que a desconcentração industrial e da metrópole de São Paulo só vem reforçar e aprofundar as condições socioespaciais de dilapidação do trabalho ao intensificar a exploração e diversificar a espoliação ao multiplicar as formas de valorização imobiliária na reprodução capitalista.

O que está posto no horizonte da produção do RVVC – uma espécie de enclave formalmente urbanizado em meio a áreas cujo perfil urbano obedece, como já visto, a uma constituição periférica de outra ordem, marcada pela desvalorização do ponto de vista imobiliário – é uma reprodução, permitida pelo urbano, justamente da valorização do capital no plano imobiliário e financeiro, enredando certas camadas sociais e mobilizando-as para novos espaços habitacionais nas periferias. Se o processo que analiso se liga de um lado à recente realocação imobiliária diretamente engatada no movimento de intensificação da relação com o capital financeiro em grande medida internacional e com as políticas estatistas (tratadas em outro momento), pelo que vim analisando até aqui é possível dizer que a execução tanto do RVVC quanto a de muitos outros empreendimentos não visa atender trabalhadores que se deslocam seguindo alguma atividade econômica específica, mas uma população urbana – empregados do comércio, serviços, da própria indústria e da construção civil – em grande parte mantida à margem dos circuitos de financiamento imobiliário e da propriedade privada formal do solo no local onde moravam. Este processo de reprodução urbana desloca camadas da população entre periferias menos e mais distantes da RMSP, e pode estar ligado, de algum modo, ao fato de que alguns de seus municípios, como é o caso de Cotia,

---

³⁷ Como será visto no item a seguir, parte importante (cerca de 12%) dos novos moradores do RVVC são provenientes do próprio município cotiano, o que me permite pensar que os dados de emprego e atividade econômica acima expostos refletem também em parte a realidade daqueles moradores (do RVVC).

apresentem taxas de crescimento populacional importantes³⁸, o que pode ser percebido pelo gráfico 3 abaixo:

Gráfico 3 – Crescimento demográfico dos municípios da RMSP – 2000 a 2010 (%)

Fonte: Censo Demográfico 2000 e 2010, IBGE; Elaboração: Danilo Volochko

Sobre o problema do crescimento demográfico, que via de regra suscitou/tem suscitado uma miríade de interpretações que reduzem (cf. DAMIANI, 1998) a população ao quantitativo e o espaço a receptáculo deste contingente, tento reconhecer, como adverte DAMIANI (1998), sua relação com as complexidades do qualitativo, que traz a “transformação dos números em *drama*: ‘aquele do indivíduo, dos grupos, da humanidade inteira’ (Lefebvre)” (DAMIANI, 1998, p. 8). No pseudoentendimento quantitativo como tentativa de controle por parte do poder dominante, diz DAMIANI (1998, p.94 e p.97):

o crescimento demográfico (...) tornaria mais “natural” a lógica da quantidade, em detrimento daquela da qualidade. Técnicas para dar conta das quantidades não faltam (...). A emergência dos números, das necessidades básicas de milhões de famintos, a serem satisfeitas, justificam esquemas análogos, homogêneos, de quantificação e codificação dessas necessidades. Técnicas aprimoradas permitem calcular quantas escolas, postos de saúde, casas, etc. são necessários, no corpo de uma vida social reduzida.

(...).

esse significado do crescimento demográfico só tem sentido nos limites de uma sociedade assim desigual, voltada ao crescimento

³⁸ Segundo dados do Perfil Municipal veiculados pelo Seade, a Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População de Cotia, de 2000 a 2010, foi de 3,05% (a.a.), bem acima da taxa de 0,75% (a.a) de crescimento do município de São Paulo ou das taxas de 0,97% (a.a) de crescimento médio da RMSP e de 1,09% (a.a.) de crescimento médio populacional do Estado de São Paulo.

ilimitado, que coloque o acento no econômico e no político, em detrimento do desenvolvimento social.

O crescimento econômico ilimitado se redireciona para o espaço urbano metropolitano. A relação da atual produção habitacional com a indústria não desaparece sob hipótese alguma; mas muda de sentido, impondo sua lógica quantitativa. Assim, se antes a indústria estava presente como um forte elemento de atração de trabalhadores que por sua vez se instalavam em lotes sem equipamentos urbanos e autoconstruíam suas casas nos loteamentos “populares” periféricos ou então viviam de aluguel, o RVVC repõe a importância industrial na sua articulação necessária com o setor imobiliário visando uma verdadeira *fabricação habitacional*, isto é, uma produção imobiliária que segue escalas e métodos crescentemente industrializados (como já analisado anteriormente), e que se apóia na retórica de um (deturpado) déficit habitacional como poder de barganha de seus interesses e estratégias.

Penso, neste sentido, que uma anterior configuração do espaço periférico (aquela da autoconstrução e da informalidade do ponto de vista da propriedade privada do solo, mas também a do “viver de aluguel”) vai se tornando fonte para uma nova mercadoria habitacional, entrando na contabilidade dos novos negócios urbanos envolvendo os setores imobiliário e financeiro. Este processo se resolve produzindo, na maioria das vezes, condomínios e loteamentos. Para PEREIRA (2006), há um esgotamento do modelo centro-periferia para analisar o processo urbano, dado justamente pela emergência dos condomínios fechados e da forma condominial da propriedade. Mas até que ponto a produção dos novos artefatos ou megaprojetos de condomínios mais ou menos “populares” não reforçam tal modelo, em outro patamar? Seria preciso analisar as novas valorizações fundiárias dadas pelos condomínios, particularmente aqueles destinados a uma população de médio-baixo rendimento – que vêm se constituindo como os novos e novíssimos produtos imobiliários – para se avaliar até que ponto eles constituem novas centralidades a ponto de romper com a contradição centro-periferia.

Assim, alguns autores, entre eles HIDALGO (*et al.*, 2006), se referem a esse processo como o modelo da cidade cercada – megaprojetos imobiliários residenciais de condomínios com mais de 1.000 habitações – que está articulado, no caso chileno, às reformas neoliberais e à flexibilização do sistema de planejamento urbano, em que o Estado sai de cena para a entrada do setor imobiliário (cf. HIDALGO *et al.*, 2006, p.73). Uma das características da globalização seria a passagem de um regime de produção

fordista para um regime flexível. No caso da produção do espaço, restaria saber se se poderia pensar que se trata de uma tendência, colocada pela própria financeirização, de alavancar uma espécie de produção industrializada da habitação nos espaços metropolitanos e nas periferias urbanas como espaço-tempo que articula tanto a reprodução capitalista mundial como os capitais mais locais, no plano da metrópole.

Do ponto de vista de uma observação dos diferentes quadrantes da mancha metropolitana de São Paulo, se pode observar que o tecido urbano ocupa mais densamente além do centro as porções leste, sudeste (ABCD Paulista) e oeste (próximo a Osasco). A porção sul vai até onde a cidade encontra os “limites” das áreas de proteção dos mananciais e depois a Serra do Mar), e ao norte a Serra da Cantareira limitou o crescimento até certo ponto. Em que pese o fato desses limites serem por vezes reproduzidos – como no caso do Rodoanel, que ao passar por áreas de mananciais relativiza/repõe/desloca essa barreira –, eles desempenham alguma influência geral ou condicionamento da configuração da expansão urbana.

Na última década, o processo de crescimento populacional e urbano da metrópole tem se produzido – como se pode observar pelo gráfico 3 – em espaços localizados nos quadrantes mais distantes do vetor oeste: Cotia, Vargem Grande Paulista, Itapevi e Jandira; do vetor noroeste/norte, como Santana de Parnaíba, Pirapora do Bom Jesus, Cajamar, Caieiras e Franco da Rocha; e também para o vetor leste mais distante: Mogi das Cruzes, Ferraz de Vasconcelos, Itaquaquecetuba, Suzano e também Mairiporã e Guarulhos, onde as distâncias maiores e os preços menores do solo urbano se articulam – para enfrentá-lo – ao problema da raridade do espaço em outras áreas da metrópole, e isso tanto do ponto de vista das classes abastadas (condomínios para ricos) como também daquelas numerosas famílias com remunerações reduzidas.

Como hipótese, penso que o município de Cotia, pelo seu caráter de “subúrbio rural” até pelo menos a década de 1980, conservou muitos terrenos de origem agrícola, frequentemente de tamanhos maiores, que foram sendo absorvidos por loteamentos – para os ricos (Granja Viana) e também por loteamentos (muitos clandestinos) para as “classes populares” –, e que se presta hoje à reinserção dos loteamentos e dos condomínios mais ou menos grandes na reprodução habitacional contemporânea. A concepção do Loteamento Residencial/Comercial “Valle Verde” da *Kawana* se concretizou num momento posterior e distinto da urbanização paulistana e cotiana, sendo que seus bairros vizinhos possuem uma gênese e trajetória ligada ao processo anteriormente descrito de loteamento/parcelamento de glebas rurais analisadas por

CARLOS (2008) e LANGENBUCH (1971), obedecendo um nexos evidente de reprodução da metrópole paulistana que foi produzindo este espaço periférico. Hoje, trata-se mais bem de uma nova reprodução do espaço metropolitano periférico, ou – arriscaria dizer dessa forma – de um novo ciclo de periferização das periferias, inserido em novas dinâmicas imobiliárias, financeiras (articuladas a rentabilizações internacionais) e políticas, mas sobretudo numa nova dinâmica social e urbana (espacial) que agrega novos conteúdos aos espaços periféricos.

1.5 Quem são os novos moradores?: as frações populares e os setores inferiores das classes médias como motores da atual reprodução

A pesquisa foi mostrando que as famílias no epicentro desse processo se apresentavam como um enorme desafio de apreensão, não se tratando de uma estrutura monolítica. Neste sentido, o estudo apontava para o tortuoso debate sobre as classes sociais e o problema também era aquele de um esfumaçamento dos limites rígidos dessas classes, o que se compunha, ainda, com tentativas precárias de uma transição social de alguns em direção às classes médias. Tudo isto, inclusive, parecia atuar nos termos de uma atualização da alienação de classe daqueles que poderíamos chamar genericamente de novos proletários do consumo.

Atualmente, os agentes públicos e privados produzem habitação para praticamente todas as classes sociais, quase simultaneamente e por vezes em conjunto, embora satisfazendo muito pouco as necessidades habitacionais dos mais pobres entre os empobrecidos. Neste trabalho me concentro no que se passa com a produção de mercado e com a apropriação social da habitação para alguns setores sociais específicos. Diante da complexidade e fragmentação das classes sociais em setores de classe, camadas, estratos, como seria possível agrupar as famílias que estão no centro das novas dinâmicas reprodutivas? Quais seriam os elementos sociais, econômicos, políticos e culturais que poderiam identificá-las? E quais seriam suas características quanto ao seu modo de viver e morar, as condições gerais de sua habitação? E quanto à sua historicidade, entendida como sua capacidade de atuar na produção da história? Como nomear esta fração: classes populares, classes trabalhadoras, classes médias-baixas? Em certo momento, LEFEBVRE (1979, p.77) escreve que:

o estudo da produção, das relações de produção, da divisão do trabalho revela uma estrutura de classe móvel e complexa em toda sociedade de classes; uma mesma base econômica – a mesma no essencial – sob a influência de diversos fatores empíricos, pode oferecer gradações e variações consideráveis (Marx). E isto particularmente nas camadas semiproletárias [grifo meu]. (...). Estrutura e conjuntura agem perpetuamente uma sobre a outra. A diversidade e a mobilidade em nada impedem a polarização em classes, base da análise.

Penso ser fundamental refletir sobre os sujeitos sociais envolvidos, articulando-os ao debate sobre as classes sociais e como elas podem se colocar no Brasil em suas continuidades, descontinuidades e transformações. No entanto, não entrarei no debate sociológico mais amplo sobre o tema, pois isso demandaria, no limite, uma outra pesquisa. No que tange à discussão sobre as classes, tomo inicialmente as considerações de FERNANDES (1975, p. 495), que escreve:

a classe social alicerça-se sobre a comunidade de interesses de classe e de situações de classe. Mas ela é, sobretudo, um grupo social, sujeito a variações de acordo com a intensidade dos contatos sociais, a formação de padrões de vida e de aspirações sociais comuns, laços de solidariedade moral ou de atuação política e formas de consciência peculiares, etc. Por isso, a comunidade de interesses e de situação de classe não impede, antes condiciona uma relativa diferenciação social dos indivíduos, de acordo com o modo pelo qual podem valorizar socialmente, criando destinos sociais relativamente comuns, suas probabilidades econômicas.

Quando se debruça na análise da sociedade brasileira, este mesmo autor aponta a existência de uma “classe baixa urbana (composta por assalariados das fábricas, por empregados de lojas e escritórios com baixo rendimento, etc.)”, que se diferencia do que chama de classes altas, ricas ou poderosas – classe alta urbana assim como de uma classe alta rural –, de uma classe média urbana e mesmo do que chama de “classe dependente urbana (constituída pelo setor indigente e flutuante das grandes cidades, com frequência vivendo em estado de pauperismo e anomia).” (FERNANDES, p. 496). É interessante explorar um pouco mais o modo como FERNANDES pensa essa “classe baixa urbana”, uma vez que ela pode apresentar alguns traços gerais presentes – não sem as mediações da história – no setor social (ou em parte dele) que venho analisando. Veja-se uma característica da “classe baixa urbana” que me parece de extrema relevância e que merece a longa citação (FERNANDES, 1975, pp. 498, 499 e 500):

a classe baixa urbana não se metamorfoseia no equivalente de algo como ‘a vanguarda consciente do proletariado’. (...) Assim, seu destino social também é modelado pela ordem econômica inerente ao capitalismo dependente, embora exista um inconfundível elemento de tensão entre seus interesses e situação de classe e o padrão de equilíbrio do sistema econômico. Por paradoxal que pareça, o elemento de tensão diz respeito à intensidade do crescimento econômico (e, por conseguinte, relaciona-se com a posição da classe baixa urbana na ordem econômica existente: participação dos fluxos de renda, dos níveis de vida, etc.), não privilegiando os motivos específicos de ‘afirmação operária’ ou de ‘luta de classes’. Contudo, graças a isso temos de tomar em conta dois fatores estruturais que vinculam divergentemente a classe baixa urbana a essa ordem econômica. De um lado, ao afirmar sua condição de classe (...), ela nega o subdesenvolvimento (...). Isso é claramente compreensível, desde que se entenda que a classe baixa urbana vincula o seu destino social ao florescimento da civilização vigente (...). De outro lado, uma interferência drástica na continuidade do crescimento econômico, que ameaçasse ainda mais os limites dentro dos quais a classe baixa urbana participa das vantagens do crescimento econômico (...), é suscetível de projetar o elemento de tensão (...). Nesse caso, a propensão a fazer a ‘revolução dentro da ordem’, pelo desenvolvimento, seria facilmente substituída por outros tipos de comportamento inconformista e por soluções verdadeiramente revolucionárias. Deste ângulo, fica bem claro que (...) o desenvolvimento econômico, como ‘revolução social’, constitui uma fórmula conservadora e que, se ela falhar, não existirá alternativa para o capitalismo.

Partindo dessa leitura, pergunto: em que pese as diferenças, poderia haver uma proximidade entre a “classe baixa urbana” tratada por FERNANDES e os grupos sociais mobilizados no processo estudado? Percebe-se que, embora não exatamente compostos por uma classe profundamente carente, tais grupos situam-se abaixo da classe média em termos de acesso ao consumo, principalmente o de serviços sociais como educação, saúde, lazer. O “elemento de tensão” colocado pelo autor – não obstante condicionado à continuidade das custosas, lentas e pequenas melhoras em suas condições de existência e reprodução – pode revelar algo sobre seu devir histórico. Por outro lado, se estabelece um debate e uma crítica necessários no interior da leitura sobre as “classes populares”, as quais muitas vezes foram/são interpretadas de modo a esvaziar suas virtualidades em termos da mudança histórica, política e social. Neste sentido, é possível identificar um movimento analítico que vai se afastando da leitura das classes populares/trabalhadoras pela sua posição na estrutura produtiva para aquela centrada em suas práticas, que apontariam, segundo o raciocínio de SADER (2004, p.58), movimentos sociais mais do que classes sociais. Neste debate, SADER (2004, pp.42 e 59) tece os seguintes comentários:

parece-nos essencial destacar alguns traços que perduraram na figura construída [pela sociologia] das camadas populares: primeiro, a heterogeneidade de sua composição, que impediria qualquer construção ordenada sobre sua identidade como povo único e singular; segundo, o efeito nefasto que esta heterogeneidade provocaria sobre a capacidade de ação política coletiva popular (...). (...).

Não é, pois, por acaso, que o termo ‘classes populares’, com toda a sua imprecisão, venha se insinuando no lugar do antigo rigor com que se pretendia delimitar as fronteiras de cada classe (...). É que em boa parte dos movimentos sociais, o que seria sua ‘composição de classe’ (referida a uma posição dada na estrutura produtiva) não aparece homogênea ou nítida. A noção de classes populares está aí indicando um problema não resolvido. (...).

Desta maneira, o debate sobre as “classes populares” e sua potência transformadora do mundo vai se tornando mais complexo com a reprodução do modo de produção capitalista na sociedade contemporânea, em que ocorrem profundas mudanças (que sugerem, segundo AJZENBERG (2005), “formas modernas de luta de classe”): na estrutura produtiva, intensificação da produtividade pelas novas tecnologias, por exemplo; no emprego, flexibilização/redução dos direitos trabalhistas via terceirizações, por exemplo; no consumo, acesso ampliado ao crédito e ao endividamento, por exemplo; entre outras mudanças. As formulações de BEAUD & PIALOUX (2006, pp. 52 e 55) apontam algumas dessas recentes transformações:

nos últimos vinte anos, o que desapareceu de todo foi a figura do ‘trabalhador’ – orgulhoso de seu trabalho e de sua contribuição à produção – ou a do operário, apoiado e sustentado pela ‘classe’, portadora de história e de esperanças políticas. Outra imagem foi construída, a do ‘assalariado da precariedade’ (Paugam), do operador, do operário maleável e usado conforme as conveniências de cada momento, reduzido a sua condição de operário intercambiável, sem consciência de si.

(...).

a reestruturação das empresas permitiu contornar as antigas fortalezas operárias, levou à atomização da mão-de-obra nas pequenas e médias empresas, quase sempre subcontratadas, e terminou por fazer surgir um mundo marcado pela clivagem entre, de um lado, os técnicos e, de outro, os operadores sob pressão constante e em permanente concorrência nos postos de trabalho.

Assim mesmo, diante dessas alterações que possuem um alcance global, é preciso levar em conta as enormes diferenças e desigualdades através das quais se move o capitalismo. LEFEBVRE (2005, p. 24) expõe que:

na realidade (...), a consciência de classe do proletariado não tem esse caráter privilegiado, unitário, permanente, e também fortemente estruturado. Ele muda com a conjuntura. Ela estanca, pára, retoma, oscila entre a recusa (revolucionária ou anarquizante) da sociedade burguesa e a sua aceitação (reformismo, conformismo). Ela se modifica, segundo as camadas e frações de uma classe diferenciada. Ela recebe matizes diferentes, segundo o país, as tradições, os níveis de vida.

Certamente esse debate sobre as classes populares/trabalhadoras – sua moderna inserção na produção, suas formas de sociabilidade, representação e resistência – envolve em algum grau – de difícil apreensão – os sujeitos envolvidos no processo que analiso. Foi preciso partir de uma investigação mais detalhada sobre os moradores do RVVC para iniciar uma avaliação que não fosse abstrata. Para isso, procurei me cercar de não apenas um mas de alguns critérios para abarcar os sujeitos em sua heterogeneidade e para identificar pontos de articulação/identidade entre estas famílias.

Um primeiro ponto: ao me referir aos envolvidos, não falarei de classes B, C ou D – classificação definida por departamentos, fundações ou institutos de pesquisa/estatística públicos ou privados e utilizada correntemente pelo mercado para a medição da capacidade/padrão de consumo dos seus clientes –, ou de classe trabalhadora/operária/proletária (definida no uso marxista mais clássico), mas buscarei entender esses estratos sociais a partir dos elementos que pude colher na pesquisa: como já comentado, seu ingresso (ou a perspectiva de) na condição de proprietário formal do solo urbano sempre atravessou a fala dos envolvidos. Mas pude perceber também uma complexidade que poderia ser expressa pela existência de camadas no interior mesmo do grupo social dos envolvidos: **frações populares** e **frações inferiores das classes médias**; ou ainda uma noção de mobilidade que o atravessa: as frações populares estariam pouco acima do setor mais pobre da população, buscando dele se afastar, enquanto as frações inferiores das classes médias estariam almejando adentrar na classe média propriamente. Por força da complexidade envolvida e da necessidade de distinção entre essas frações sociais, cheguei à seguinte percepção: me referia às frações populares quando me reportava, grosso modo, a perfis familiares com rendas mensais entre 3 e 5 salários mínimos, e falava das frações inferiores das classes médias quando pensava em famílias cujo rendimento mensal era já um pouco superior, em torno de 5 a 8 salários mínimos. Trata-se de uma aproximação precária e insuficiente, mas que me permitiu identificar algumas diferenças entre o grupo dos envolvidos no processo.

O trabalho não se propôs, assim, a estudar as populações mais pobres – que corresponderiam, tomando como referência apenas sua renda, à faixa entre 0 e 3 salários mínimos – nem o que pudesse ser identificado como classes médias superiores, tampouco os ricos. Neste sentido, o foco da pesquisa trata de camadas sociais que representariam no Brasil no máximo 15% daquilo que se considera o déficit habitacional³⁹, os outros 85% do déficit estariam concentrados nas famílias em situação de baixíssimos rendimentos. Na RMSP (capital incluída), os 15% do déficit habitacional (situados na faixa entre 3 e 10 salários mínimos de renda mensal) significavam em 2008, segundo a Fundação João Pinheiro, perto de 100 mil famílias, e no Brasil cerca de 630 mil famílias. É exatamente nessas famílias que a articulação estratégica entre o econômico e o político se reproduz com mais força nesse momento. Pelos trechos das entrevistas com o moradores do RVVC já comentados, podemos de início perceber que seus moradores integram setores sociais não diretamente procedentes de favelas ou de cortiços, mas que pagavam aluguel em áreas menos afastadas ou então moravam com a família em imóveis localizados em áreas mais ou menos precarizadas, sendo que parte deles autoconstruía sua casa em terrenos dos pais e/ou parentes. Isto fica claro ao se considerar as respostas dadas aos 215 questionários aplicados, sintetizadas no gráfico 4:

Gráfico 4 – Antes de mudar para o RVVC, você morava:

*Estas respostas incluem uma parcela não identificada mas importante de casas autoconstruídas.

Fonte: dados coletados pelo autor em pesquisa de campo.

³⁹ Embora o conceito de déficit deva ser ponderado com os dados sobre imóveis vazios, pois, diante do grande número de imóveis desocupados, o déficit não expressaria exatamente a necessidade de uma ampliação direta do estoque de habitações novas e sim apontaria as atuais condições de moradia da população e os problemas de acesso a uma moradia dentro de padrões considerados adequados.

Portanto, um primeiro dado a respeito dessas famílias é que a grande maioria não possuía casa própria (ou possuía casa própria autoconstruída, muitas vezes fora dos padrões construtivos formalizados/legalizados) até bem recentemente. *Leandro Parente*, gerente de incorporação da *Tenda/Gafisa*, afirma que:

e o “saia do aluguel” é um pouquinho perigoso, porque foi feita até uma pesquisa há um tempo atrás e a maioria das pessoas que compraram Tenda não pagam aluguel (...) o maior concorrente hoje de Tenda é o puxadinho, é o cara que em vez de comprar uma casa ele sobe uma laje na casa do pai dele (...).

Desse modo, dentro do grupo social estudado, podemos dizer que uma metade representa famílias que já possuíam a dívida do aluguel e moravam em áreas mais estruturadas do ponto de vista dos equipamentos urbanos; elas vão substituir o aluguel pela dívida do financiamento imobiliário. A outra metade representa famílias que moravam nas suas casas, muitas vezes autoconstruídas, seja em terreno próprio, seja, mais frequentemente, no terreno de parentes, em áreas mais periféricas e precarizadas. Sigo caracterizando os moradores do RVVC a partir de outros elementos. Foi interessante constatar que 40% das famílias abordadas não possuíam carro, e que, dos 60% que tinham, 40% responderam a idade do seu automóvel: o resultado foi que dos 40% que informaram a idade do seu automóvel mais de 40% possuíam carros com mais de 10 anos de uso. Outro dado é que quase um terço (30,69)% das famílias não tem computador. Quando perguntados se possuíam religião, esse foi o quadro:

Gráfico 5 – Possui religião?

Fonte: dados coletados pelo autor em pesquisa de campo.

Os dados abaixo, disponibilizados para esta pesquisa por Lúcia Helena Cysne Alencar – gerente de Inteligência de Mercado da *Tenda/Gafisa* – permitem seguir caracterizando os compradores do RVVC:

Figura 1: Perfil familiar e ocupacional dos compradores do RVVC

Fonte e elaboração: *Tenda/Gafisa*.

Em que pese o fato de o comprador da casa ou apartamento não necessariamente coincidir todas as vezes com o morador efetivo, considero que para efeitos da análise do perfil dos moradores os dados acima são válidos, pois certamente representam a grande maioria dos moradores. Não constatei em pesquisa de campo que haveriam, por ora, famílias morando de aluguel no RVVC, apenas em alguns poucos casos os moradores eram parentes dos compradores que não estavam ainda morando nos imóveis. Pode-se notar uma maioria de compradores homens, embora muito provavelmente se tratem de casais que estão comprando o imóvel juntos mas que ainda não se casaram formalmente. De um universo de 1.634 compradores, cerca de 75% dos compradores não completou 40 anos – e desses 75% quase a metade não completou 30 anos. Segundo a *Tenda/Gafisa*, seu perfil profissional é composto em sua maioria por: 33% de “técnicos e nível intermediário” (ajudante de produção, ajudante de cozinha, agentes de telemarketing, televendas, técnicos de Raio-X, técnico em contabilidade, etc.); 17% de “administrativo e similares” (administradores de rede, administradores de sistemas, administradores gerais, analistas de sistemas, analistas de mercado, analistas de RH, coordenadores, supervisores, etc.); 14% de “vendedores e prestadores de serviços”.

Pela fala de Alexandre Gandarela, gerente de atendimento (espécie de síndico *de fato*), observamos outros elementos e características do cotidiano do RVVC:

dentro do condomínio, roubo de carro, é agressão, é... desinteligência entre famílias, então a gente pega muitos problemas sociais aqui dentro, aí a gente acaba deixando de ser muitas vezes administrador para ser assistente social, então eu tenho jovens por exemplo que quebram janela, roubam, é... muita droga, nas unidades vazias se transforma em motel, então a gente pega muito desses problemas.

(...)

então veio muita gente que está em ascensão econômica, gente que abriu sua pequena empresa, gente que melhorou seu nível de emprego, seu salário, então aqui eu tenho um pessoal em ascensão econômica, que não tem o conhecimento de vida condominial (...), não entende como funciona uma administração de condomínios, então são pessoas que têm muita dificuldade pra entender tudo isso aqui (...).

(...)

só que aqui existe um nível de agressividade muito forte, porque tem esse aspecto da ascensão econômica, tem gente que não tava acostumado a pagar água, luz, IPTU, e agora tá tendo que pagar tudo isso (...). [a inadimplência] é altíssima, aqui chega a quarenta por cento, pela questão de você ter tido muito tempo abandonado, um espaço muito grande, e não ter sido cobrado a inadimplência no tempo devido aqui a inadimplência cresceu absurdamente, então agora que vai iniciar um processo de cobrança judicial, amigável, mas hoje ela é altíssima, a média de condomínio chega de 12 a 15 por cento, aqui bate 40 por cento, então a gente tem um problema financeiro muito grande aqui.

Na fala de *Iury Lima* e *Leandro Parente* se evidencia o grau de enquadramento a uma nova lógica de morar para certos fragmentos das “classes populares”, bem como certo preconceito ao se referirem a essas camadas sociais:

a parte negativa é viver em condomínio, renda muito baixa não tá muito acostumada com isso, e pagar condomínios é... complicado, aceitar a limitação é complicado, quer dizer, a gente não sabe, a escala que tá vindo esse negócio a gente não sabe, a gente vende empreendimentos que muitas vezes tem uma infraestrutura que é muito legal, piscina é... quadra, o negócio todo... isso tem um custo, por mais simples que seja, isso...

(...)

daqui pra frente a taxa de... se o cara descobre que ele pode parar de pagar o condomínio que tá tudo bem eu não sei como é que vai se comportar isso, acho que vai ter diferença de liderança de... do... do síndico de um lugar pro outro, deve ter diferença cultural de uma região do país pra outra, deve... é uma coisa que ainda todo mundo vai ter que aprender.

Os problemas mencionados, como a violência, a agressividade e a inadimplência dentro do RVVC, nos mostram que as práticas presentes no condomínio são

atravessadas pelos problemas gerais da sociedade brasileira, ao mesmo tempo em que nos ajudam a situar as dificuldades enfrentadas pelos seus moradores, entre elas o pagamento mensal das taxas de condomínio, que giram em torno de R\$ 120,00, e que somadas à cobrança do IPTU (R\$ 395,00 anuais) significa uma despesa mensal de cerca de R\$ 153,00. As características de renda dos seus moradores podem diferir um pouco, uma vez que o empreendimento conta com uma pequena quantidade de sobrados de 3 dormitórios e até 68 m² de área útil – com preços de tabela-2009 (nos anexos) em torno de R\$ 98 mil, mas que podem ser vendidos atualmente por R\$ 140 mil – e ao mesmo tempo conta com apartamentos de 2 dormitórios e 43,70 m² de área útil – que representam 85% dos imóveis do RVVC e cujos preços de tabela-2009 estavam em média R\$ 64 mil, mas que podem ser vendidos hoje por cerca de R\$ 100 mil.

O mapa 1 da página seguinte dá uma ideia do perfil socioeconômico dos bairros vizinhos ao RVVC, em geral bairros empobrecidos, sendo que o Mirante e o Jardim Sandra (localizado a sul de onde está o RVVC) estão entre os setores que mais se destacam pelos reduzidos rendimentos de seus moradores. As camadas enriquecidas concentram-se nas proximidades do município cotiano com o município de São Paulo, onde está localizada a Granja Viana e suas áreas de expansão.

**Mapa 1 – Cotia, Rendimento nominal médio dos responsáveis pelos domicílios,
2000**

Entre as estratégias de venda envolvidas estão, para *Leandro Parente*, o “conquiste sua casa própria, uma coisa digna, arrumada, ou com título”, sendo que *Iury Lima* segue dizendo que na verdade a estratégia é “muito mais didática”, ou seja, mostrar para os clientes que as parcelas cabem no bolso. E *Iury Lima* sintetiza:

o cliente de alta renda ele escolhe a construtora que ele vai comprar, é... e ele desconfia da construtora, o cliente de baixa renda ele tem medo que a construtora desconfie dele, entendeu, é o contrário, e ele não sabe o potencial que ele tem de comprar com o Programa Minha Casa, Minha Vida, então é muito mais uma estratégia de mostrar que cabe na renda, entendeu, é quase que nem as Casas Bahia, quer pagar quanto? (...) é muito em cima da... de... de virar alguém com um teto, o cara quer um teto (...).

A foto 45 a seguir foi registrada na central de vendas da *Tenda/Gafisa* na região central da cidade de São Paulo. Pode-se observar um casal de clientes e o ambiente decorado inclusive com televisor que apresenta gravações de shows populares, como por exemplo de pagode.

Foto 45 – Central de vendas da *Tenda/Gafisa* em São Paulo

Foto do autor.

Analisemos a seguinte tabela com dados do IBGE sobre a porcentagem de domicílios particulares sobre as classes de renda:

Tabela 2 – Famílias residentes em domicílios particulares e valor do rendimento médio mensal das famílias residentes em domicílios particulares

Brasil – Famílias residentes em domicílios particulares (Percentual)									
Situação do domicílio = Total									
Classes de rendimento mensal familiar	Ano								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Total	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Até 1 SM	13,07	13,68	14,59	13,35	14,87	14,81	14,22	13,53	14,09
Mais de 1 a 2 SM	19,24	20,18	20,59	21,69	22,53	23,40	22,37	22,32	22,99
Mais de 2 a 3 SM	14,65	15,33	15,92	15,46	15,93	16,94	16,83	16,91	16,89
Mais de 3 a 5 SM	18,15	17,88	18,17	19,07	18,23	17,56	18,61	19,16	19,18
Mais de 5 a 10 SM	16,53	15,98	14,74	15,15	14,82	14,32	14,18	14,54	13,86
Mais de 10 a 20 SM	8,08	7,59	7,12	6,90	6,25	5,86	6,07	6,01	5,49
Mais de 20 SM	4,45	4,27	3,55	3,30	2,98	2,65	2,51	2,51	2,20
Sem rendimento	3,78	3,22	3,34	2,89	2,74	2,48	2,71	2,21	2,35
Sem declaração	2,06	1,88	1,96	2,20	1,65	1,97	2,50	2,82	2,95

Fonte: IBGE

O que estes dados nos mostram? Eles dão conta que, de 2001 a 2009, a porcentagem de domicílios próprios sobre as classes de renda não se altera muito. Porém, ao esmiuçarmos tais dados, vemos alterações no sentido de que o grupo de rendimentos mais baixos apresenta ligeiros crescimentos em relação a sua inclusão em domicílio próprio. Assim, o grupo acima dos cinco salários mínimos de renda domiciliar mensal representa em 2001 29,06% do total de domicílios próprios, sendo que em 2009 esse mesmo percentual se reduz para 21,55%. Por outro lado, o grupo de até 5 salários mínimos de renda domiciliar mensal, que representa 65,11% do total dos domicílios próprios em 2001, alcança 73,15% em 2009. Estas alterações indicam que mais famílias com rendimentos mais baixos passaram a viver em domicílio próprio, o que, pelo menos em parte, poderia estar ligado à compra de imóveis novos. Outro dado do IBGE trata da distribuição das famílias pelas classes de renda, conforme a tabela 3:

Tabela 3 - Número de famílias e tamanho médio da família – 2008

	Brasil	Norte	Nordeste	Sudeste	Sul	Centro-Oeste
<u>Número de famílias</u>						
Total	57.816.604	3.949.838	15.099.443	25.491.789	8.898.449	4.377.084
Até 830 Reais	12.503.385	1.133.461	5.953.346	3.312.521	1.205.776	898.281
Mais de 830 a 1.245 Reais	10.069.184	799.491	3.318.908	3.892.759	1.260.443	797.585
Mais de 1.245 a 2.490 Reais	16.972.311	1.171.271	3.507.054	7.955.371	2.986.650	1.351.966
Mais de 2.490 a 4.150 Reais	8.890.463	444.381	1.162.445	4.951.651	1.718.616	613.370
Mais de 4.150 a 6.225 Reais	4.181.485	195.429	499.652	2.341.445	851.948	293.011
Mais de 6.225 a 10.375 Reais	2.994.837	123.024	365.256	1.703.760	551.300	251.496
Mais de 10.375 Reais	2.204.938	82.781	292.783	1.334.283	323.717	171.375

Nota: 1 – O termo família está sendo utilizado para indicar a unidade de investigação da pesquisa: Unidade de Consumo.
2 – A categoria Até 830 inclui as famílias sem rendimento.

Fonte: IBGE

Esta tabela nos mostra que parte significativa das famílias brasileiras, em 2008, estava percebendo uma renda mensal de mais de R\$ 1.245,00 a R\$ 2.490,00. É a classe individual de renda com mais famílias, já que se considerarmos aquelas famílias que ganham abaixo de R\$ 1.245,00 elas somariam o principal grupo, com quase 40% do total das famílias, que são muito pouco atendidas seja pela produção privada do mercado imobiliário seja pela produção pública. É preciso pensar que quase 30% das famílias brasileiras estão numa faixa de renda de R\$ 1.245,00 a R\$ 2.490,00, que vem ocupando cada vez mais um posto importante dos negócios imobiliário-financeiros, sobretudo a faixa intermediária entre 3 salários mínimos (ou R\$ 1.635,00) e 8 salários mínimos (ou R\$ 4.360,00) de renda familiar, abarcando o que chamo de frações populares e frações inferiores das classes médias. Ou seja, famílias que estariam num espectro de renda mensal entre 3 e 8 salários mínimos estariam sendo mobilizadas nesse negócio. Os outros 31,6% das famílias, do grupo que formaria as classes médias (e média-alta) e dos mais ricos da população, não apresentam, em princípio, problemas maiores de acesso à moradia.

Com os programas do governo, como o Minha Casa, Minha Vida (tratado adiante), uma parcela das famílias que ganha menos de R\$ 1.635,00 por mês também está começando a ser atendida por algumas empresas do setor imobiliário avançado, apesar das dificuldades como o encarecimento dos terrenos que eleva os custos de produção dos imóveis e acarreta uma diminuição das margens de lucro das construtoras, desestimulando-as a entrar “de cabeça” (por enquanto) nesse mercado (chamado por elas de 0 a 3 salários mínimos) e a concentrarem sua produção atual nas faixas de renda de 3 a 8 salários mínimos.

Talvez uma das características dos moradores do RVVC mais reveladoras, obtida nos questionários e em parte confirmada pelos dados disponibilizados pela própria *Tenda/Gafisa*, tenha sido a mobilidade do seu local de moradia na metrópole, expressa pela procedência de 56,7% das famílias de outras cidades da RMSP, de 40% da cidade de São Paulo e de 3,3% de fora do Estado de São Paulo (segundo dados da *Tenda/Gafisa*, cerca de 51% vieram da RMSP e 49% vieram de São Paulo). No entanto, como poder-se-á verificar no mapa 2, o percentual ligado ao município de São Paulo se refere à famílias que moravam anteriormente nas periferias urbanas da capital. O gráfico 6 sintetiza a distribuição geográfica percentual dos moradores que responderam os questionários:

Gráfico 6 – Antes de mudar para o RVVC, onde você morava?

Fonte: dados obtidos pelo autor em pesquisa de campo.

Quando se analisa a procedência a partir dos dados enviados pela *Tenda/Gafisa* temos o seguinte quadro:

Figura 2: Procedência dos compradores do RVVC

Fonte e elaboração: *Tenda/Gafisa*.

Mapa 2 – Procedência dos compradores do RVVC – Entrevistas e Questionários

Assim, ao mesmo tempo que articulada a uma reprodução de capitais paulistanos e mundiais, este novo espaço está relacionado à reprodução social da própria periferia metropolitana, principalmente em sua porção oeste: Osasco, Cotia, Carapicuíba, Itapevi, Taboão, Jandira, Embu, Barueri, com destaque também para os distritos Butantã, Raposo Tavares, Rio Pequeno, e os extremos sul (Jardim Ângela, Capão Redondo, Grajaú, Jabaquara, Santo Amaro)), noroeste (Pirituba), e norte (Brasilândia, Tremembé) da capital. É importante fazer, ainda que cedo, a seguinte observação: embora os moradores do RVVC representem, em grande parte, famílias que fariam parte das aqui chamadas frações populares, pelo menos a metade dos outros empreendimentos lançados recentemente em Cotia⁴⁰ abarca famílias que estariam nas frações inferiores das classes médias, mais próximas de – mas não confundidas com – uma classe média.

1.6 A vizinhança e as “lideranças” comunitárias

Considero importante apresentar e analisar as falas de alguns representantes de associações de bairro na região de estudo, como a de *Juvêncio Lopes dos Santos* – presidente da Associação Sociedade Unidos do Mirante da Mata (*SUMIMA*) –, *Edson da Cruz* – vice-presidente e ex-presidente da *SUMIMA* –, bem como as entrevistas feitas com *Paulo Cabral da Silva* – ex-presidente da *Associação dos Moradores do Jardim Ísis* – e *José Jorge Moreti* – atual presidente da *Associação de Moradores do Jardim Ísis* –, uma vez que elas ajudaram no conhecimento das texturas das relações mantidas entre o RVVC e os que estão do lado de fora do condomínio, nos bairros vizinhos do Mirante e do Jardim Ísis. Foi possível, por exemplo, através das conversas com as “lideranças comunitárias”, situar seus muitos limites e identificar a formação de “capitais políticos” – envolvidos no uso da influência na vizinhança para fins, na maioria das vezes, de promoção política (clientelistas) – que atuam como um conjunto de obstáculos na formação de uma “carapaça política” (cf. termo de RIZEK) sobre a reprodução social nas periferias. Além disso, foi possível encontrar algumas linhas de tensão entre: as associações e os moradores dos respectivos bairros, entre as associações e o poder público municipal, entre as associações e as empresas imobiliárias envolvidas na construção do condomínio; entre as empresas e a prefeitura e por fim entre os moradores do RVVC e os representantes das associações.

---

⁴⁰ Descrevo e analiso tais empreendimentos no bojo da discussão sobre a metropolização da atividade imobiliária e sobre a valorização do espaço em Cotia, nos itens 2.4 e 2.5, respectivamente.

Vale lembrar que os entrevistados são moradores dos bairros do Mirante e do Jardim Ísis, de modo que pude ter uma primeira noção das enormes dificuldades da organização de lutas e das mobilizações dos moradores diante das carências urbanas que envolvem o cotidiano daquela região e do papel de arregimentação de votos a que se prestam as pseudolideranças. Parte do bairro do Mirante da Mata, bem como o Jardim Ísis e o RVVC podem ser vistos na imagem mais recente (18/11/2009) a seguir:

Imagem 8 – Mirante da Mata, Jardim Ísis e RVVC

Fonte: programa *GoogleEarth*, acessado em 24/05/2011.

Analisemos com mais detalhe tais Associações. Segundo *Edson*⁴¹, a *SUMIMA* surgiu em 1989 – tendo a dona *Augusta Ortega Ferreira* como fundadora – devido aos muitos problemas e “devido ao distanciamento do poder público do bairro principalmente naquela época”, havendo uma mobilização e um processo de luta em torno de reivindicações como asfalto, água, esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas, equipamentos urbanos básicos que segundo *Edson* não existiam na época e continuam (muitos deles) ainda não existindo hoje. O processo inicial de luta envolveu inclusive o fechamento da Raposo Tavares como manifestação para conseguir água e iluminação pública. A estrutura de funcionamento da *SUMIMA* não conta com atendimento ao

⁴¹ Edson da Cruz tem 34 anos e à época trabalhava na Prefeitura de Cotia, no Departamento de “Assuntos Comunitários”.

público, já que se trata, de acordo com as palavras de *Edson*, de um trabalho voluntário em que há uma doação de tempo das lideranças para realizar as atividades da Associação⁴², mas existiriam reuniões mensais – às quintas-feiras – nas quais ocorrem conversas entre a diretoria e a população. Este primeiro ponto me permite identificar, no mínimo, uma fragilidade comunitária dessa entidade comunitária.

Hoje, a atividade social principal da *SUMIMA* ocorre todas as terças e sextas das 7h da manhã às 9h da manhã, quando é feita a entrega do leite doado pelo Governo do Estado de São Paulo às famílias cadastradas – 150 para crianças e 50 para idosos – do Mirante da Mata. Esta atividade de entrega do leite é a atividade principal e praticamente a única atualmente devido, segundo Edson, a problemas como a necessidade de melhorar o espaço da sede para ampliar os trabalhos. Segundo avaliou *Juvêncio*, a intenção da nova diretoria – da qual ele é presidente – é acabar de construir a sede ocupando todo o terreno para com isso trazer novos trabalhos, como por exemplo o Projeto Guarda-Mirim, em que adolescentes a partir dos 14 anos começam a trabalhar, afastando-os da criminalidade. Aliás, a questão da sede da *SUMIMA* como espaço fundamental para a mobilização dos moradores foi amplamente comentada. A seguir observam-se a imagem 9⁴³ e algumas fotos que localizam/caracterizam a *SUMIMA*:

Imagem 9 – Localização da *SUMIMA* no bairro Mirante da Mata

⁴² Aqui as “lideranças” já ganham contornos quase filantrópicos.

⁴³ Extraída do programa *Google Earth* em 13/04/2010.

Foto 46 – Área em frente à SUMIMA

Foto do autor

Foto 47 – Edson e Juvêncio na frente da SUMIMA

Foto do autor

Foto 48 – Interior da SUMIMA

Foto do autor

Foto 49 – Terreno-sede da SUMIMA

Foto do autor

A sede é construída apenas entre 2005 e 2006, a partir de trabalho com a comunidade arrecadando R\$ 1,00 de cada para comprar o terreno. Havia um terreno doado pela imobiliária *Ramos de Freitas* – que fez o loteamento do Mirante da Mata – para a SUMIMA em nome da antiga presidente, mas era localizado em um lugar complicado para o atendimento ao público devido à difícil acessibilidade (terreno muito íngreme) para deficientes, idosos, e pelo fato de não ser central, sendo longe de escolas, etc. Dona *Augusta* acabou permitindo que algumas famílias morassem no antigo terreno por quase 20 anos, sendo que foi feito o seguinte acordo com esses moradores: o terreno foi vendido em muitas vezes para a família por R\$ 15 mil e por R\$ 15 mil foi comprado o terreno da atual sede, contando com a parceria de lojas e estabelecimentos como depósitos que forneceram material de construção e com mão de obra da comunidade. Edson diz que a mudança do local foi devido ao terreno atual ser perto das creches, das

escolas, facilitando a entrega de leite para as mães que depois já deixam as crianças na creche ou na escola.

Edson relata que outros presidentes da *SUMIMA* usaram o nome da Associação para fazer eventos como Rodeios – que necessita de uma sociedade sem fins lucrativos para ser legalizado – e lucrar por fora com isso, uma vez que não foi repassado nada para a Associação. Para ele, a este presidente não interessava que os moradores se reunissem e se organizassem em um ponto de encontro, sendo que a ideia-chave da nova diretoria é ter um espaço para discutir com os moradores. *Edson* diz “(...) aqui no Mirante eu tive que crescer, ser presidente, para deixar uma sede, porque senão não tinha nem esse espaço aqui”⁴⁴. Além da entrega do leite, é feito um trabalho social paralelo *fora* da Associação, como distribuição de cestas básicas a partir de contatos com os supermercados para efetivar doações. Sem a sede como lugar de encontros/reuniões as atividades tendem a se enfraquecer, dizem os entrevistados. Entre os demais objetivos, depois da ampliação da sede, está a continuidade da resolução dos problemas de urbanização mais gritantes, como alagamentos, ruas sem esgotos, etc. através de reivindicações junto à Prefeitura.

A maior dificuldade da comunidade do Mirante da Mata hoje, segundo *Edson*, está nas drogas, que conquistam os jovens sem ocupação, se tornando algo comum e natural entre os moradores que passam a ter bocas de droga próximas a sua casa, sendo que o dinheiro proveniente da droga entrou no bairro e foi se tornando um comércio. *Edson* nos disse que a violência só não é maior devido aos sistemas paralelos que controlam o crime e o direcionam para fora da comunidade. Neste sentido, os entrevistados ressaltam a importância do elevado número de igrejas – 30 ou 40 – para conter a violência: “bairro que tem muita igreja é que tem muito problema”, diz *Edson*.

Outro problema grave relatado pelos entrevistados são as creches, apenas uma para um número muito elevado de crianças e construída em cima do córrego. O problema do esgoto é grande, segundo *Edson* “o esgoto é jogado em nascentes, córregos, porque a manilha tá direcionada para ali, e corre aqui, aqui embaixo (...) passa debaixo da creche e forma-se duas quedas d’água, e... são duas cachoeiras de esgoto (...)”. Entre as lutas históricas e constantes estão a construção de um parque municipal, a melhoria do posto de saúde do Mirante – que é longe e pequeno –, a urbanização das ruas bem como sua capinagem. *Edson* diz que:

---

⁴⁴ Note-se um certo tom personalista em sua fala.

(...) tem pessoas do Mirante II, que é a parte de baixo (...), ele fala o seguinte, que a parte rica é a de cima a parte pobre é a de baixo, porque todo o comércio, tudo gira em torno da parte de cima, as casas melhores (...), lá não desce ônibus, lá não desce nada, só água (...), eles não tem lazer, então tem lá... acho que de 30 boca de droga 10 tá lá embaixo.

Segundo dizem, a *SUMIMA* apresenta por volta de 500 associados, mas há grande intermitência da participação. As dificuldades financeiras da Associação são consideráveis, uma vez que a água, a luz e o IPTU são pagos muitas vezes por eles, sendo que não há isenção e é cobrada a taxa mínima através do CNPJ da Associação. *Edson* conta que a contribuição vai de R\$ 1,00 a R\$ 2,00 ao mês para cada associado, mas pondera que há ainda uma desconfiança dos moradores quando se fala em contribuição financeira, o que dificulta o processo já que o direito a voto – que consta do Estatuto – está ligado a necessidade de ser associado e contribuir com os R\$ 12,00 anuais⁴⁵. Nenhuma empresa ou instituição colabora com a sociedade, sendo que, segundo foi dito, a diretoria está tentando fazer uma associação com o comércio local.

Edson retrata os aspectos políticos envolvidos nas atividades da associação: “tudo gira em torno da política né, então naquela época, naquele momento, se não tivesse procurado aquela pessoa, não viria a água, entendeu”; a iluminação pública; “o bairro ele veio sempre refém de alguém”. Sobre isso eles dizem que vereadores disputam com a *SUMIMA* a atenção dos moradores, o que se repete, como se verá, nas entrevistas de *Paulo* e *Jorge* no Jd. Ísis. Haveria uma dificuldade em torno da falta de legitimação do trabalho da Associação e da sua liderança frente à Prefeitura e aos próprios moradores, uma vez que a Prefeitura transfere a legitimidade das reivindicações da comunidade aos vereadores, o que se repete, em parte, também com os moradores. *Edson* manifesta:

(...) eu acho que o bem do bairro não depende de eu agradar ou não alguém, eu gosto do Carlão, ele é prefeito da cidade (...) mas não é por isso que ele tem que andar de braço dado com vereador que nem sabe o que está fazendo (...), então o bem de um bairro é de uma luta junto com a comunidade.

Foi relatado que a relação entre a *SUMIMA* e a Prefeitura de Cotia não é das melhores, e algumas solicitações feitas pela Associação, como a iluminação ao lado da escola, reivindicada em 2007, só foi atendida agora, o pedido para que se fizesse uma

---

⁴⁵ Para *Edson*, seria importante realizar um trabalho de “conscientização” para tornar os moradores associados, e fazer com que eles tenham compromissos não apenas com suas famílias ou com a Prefeitura (pagamento de impostos), mas com a comunidade.

galeria e não apenas colocar tubos para canalizar e drenar o córrego não está sendo atendido, a capinagem do bairro foi solicitada em janeiro e não havia sido feita até aquela data, uma praça no lugar de onde seria o Parque Linear até hoje não foi iniciada. Por esses problemas, *Edson* disse haver um cansaço, e segundo *Juvêncio* na teoria existe um bom diálogo com o prefeito, o vice-prefeito, os vereadores, os secretários, mas na prática isto não se traduz no atendimento das reivindicações.

Notei que existe uma centralização das ações da *SUMIMA* na figura dos seus “líderes”, o que pode mostrar as dificuldades em torno da mobilização de outros moradores do Mirante através da Associação. É preciso dizer que a “luta comunitária” dos entrevistados – que são moradores do bairro – se mistura com sua atuação no plano do jogo político local, o que se constata pelo fato de que tanto *Edson* como *Juvêncio* eram à época filiados a partido político, o *PMN* – Partido da Mobilização Nacional – e já foram candidatos a vereador, sendo que atualmente Edson Cruz é pré-candidato ao cargo de vereador pelo PSDB para as próximas eleições municipais de 2012. Isso pode ser encarado como uma estratégia da luta comunitária, fruto das enormes dificuldades enfrentadas, que apontaria para a necessidade de uma luta por dentro de organizações políticas? Penso que, acima de tudo, esta “luta comunitária” não deixa de trazer interesses de uma projeção política dos membros da liderança.

No que tange às relações entre a *SUMIMA* e a *Bairro Novo*, *Edson* diz que veio um grupo de pessoas do Departamento de Relacionamento da *Bairro Novo* à época até a sede e conversaram com ele, marcaram uma reunião na escola para apresentar o projeto da *Bairro Novo* e prometeram ajudar o bairro através da Associação de alguma forma. Houve a reforma da quadra da escola próxima à *SUMIMA*, mas quando a *Bairro Novo* disse que a comunidade deveria utilizar a quadra também a diretora da escola não quis, mas cedeu depois, tendo sido firmado um acordo entre a escola, a Secretaria da Educação, a *Bairro Novo* e a *SUMIMA*. Houve um acordo verbal de feitura de uma praça no Mirante, em frente à creche, à escola e à Associação, mas devido a problemas de enchente no local achou-se melhor optar por reformar e ampliar a sede da *SUMIMA*. Esse acordo é assim descrito por *Edson*:

(...) passou algum tempo houve uma transação da Odebrecht, Gafisa e Tenda, nessa transação deles aí a Thaísa me falou Edson tudo que os compromissos que o Bairro Novo tinha foram transferidos para os novos responsáveis, foi feito um livro de inventário tá com eles o livro onde consta todas as obrigações que a gente tinha (...) aí me passou o

contato que é o Jackson que é o engenheiro lá e o Roni que é um dos responsáveis lá pela essa Tenda aí (...)"

A reforma da sede da *SUMIMA* foi então prometida para ser feita depois de finalizada a sede da *Associação dos Moradores do Jardim Isis* – que já ocorreu há quase um ano –, mas não foi feita ainda. Entre as ações da *Bairro Novo* no bairro está a colocação da placa da *SUMIMA* e as placas com os nomes das ruas do bairro, como se vê na foto 50 a seguir:

Foto 50 – Placa de rua colocada pela *Bairro Novo*

Foto do autor

Edson prossegue lembrando das ações da *Bairro Novo*:

(...) o Bairro Novo fez também a fachada das casas beirando a Lamartine Babo (...) não tem um mercadinho, não é verde, então, eles que deram o material, porque a ideia deles era padronizar toda a frente ali pra ficar bonito pra quem chega lá (...) arrumaram as calçadas, tapumes de concreto para os barracos abertos.

Durante as obras a mão de obra dos trabalhadores locais não foi absorvida pelos baixos salários pagos pela *Bairro Novo* e pela *Tenda*, sendo que alguns vieram do Nordeste para trabalhar na construção. Com a *Tenda*, disseram os entrevistados, o contato ficou muito prejudicado, levando *Edson* a desconfiar:

(...) eu não sei se essa fusão já foi proposital pra criar uma situação agora vendemos agora sai fora aí muda de cena vem um pessoal tudo carrancudo que você não consegue falar com ninguém (...) então hoje não tem contato, você não consegue falar com ninguém lá, é difícil, é quase impossível.

A parceria *Bairro Novo/Tenda/Associações de bairro* é operada fazendo termos depois de concluída alguma obra, nunca constando documentos sobre promessas de obras. Assim, não existe comprometimento da *Bairro Novo* ou da *Tenda*, apenas promessas “de boca”, o que fragiliza reivindicações futuras dos moradores. Como atesta a fala de *Dona Maria José*, moradora e comerciante do Jardim Ísis, algumas das promessas feitas pelos incorporadores, como a ampliação da escola do Jardim Ísis, ainda não foram cumpridas:

esse bairro que chegou aí... que eles chegaram tudo mansinho, prometendo tudo pra gente, houve até uma reunião... inclusive uma dessas reunião eu participei, que eles ia entrar em parceria com a prefeitura, eles ia aumentar a escola e a prefeitura bancava o funcionamento... eles iam fazer sala de aula, fazer até um colégio pra ter até a oitava série, pra atender os dois bairro (...).

Com isso, se vê a potência transformadora dos espaços que algumas dessas novas estruturas habitacionais possuem, e que evidenciariam o poder de ação das incorporadoras, que se realiza muitas vezes como falácia, embora algumas contrapartidas sejam cumpridas. De certa forma, penso que o setor imobiliário, no caso do empreendimento realizado pela *Gafisa* – via *Tenda* – em Cotia, poderia sinalizar a importância crescente da atuação privada na urbanização, atuando muitas vezes em parceria com o poder público, buscando evidentemente garantir seus interesses e transferindo no mais das vezes os custos sociais ao Estado. A avaliação de *Dona Maria José* sobre o RVVC caminha neste entendimento, o do sentido estrito da recente massificação habitacional como destituição urbana do sentido da cidade, da proximidade, da centralidade, em favor da lógica dos negócios e do lucro. Diz ela: “eu vejo assim que eles [a construtora, *Bairro Novo e Tenda*] não fizeram nada pelos moradores, eles pensaram só em vender e pronto, e o resto é com eles [os novos moradores], que se virem (...).”

Há uma tensão revelada na relação entre os moradores do RVVC e as Associações, uma vez que não há nenhum morador do condomínio participando da *SUMIMA* ou da *Associação dos Moradores do Jardim Isis*, sendo que *Edson* diz que “como eles pagam condomínio acham que já tá tudo certo”. A relação entre os moradores do condomínio RVVC e a comunidade do Mirante e do Jardim Isis é assim vista por *Edson*:

(...) eu gostaria que fosse uma coisa bem familiar mas eu acho que vai ser difícil porque boa parte das pessoas que compraram lá dentro que conseguiram fazer o financiamento, também não era fácil financiar lá, como ela vai pagar condomínio, ela vai não sei o quê, ela vai se sentir um pouco melhor do que a gente, como se a gente fosse uma favela e eles são o Morumbi da região, então eu acredito que vai ter um pouco disso, então existe uma certa distância... tanto é que você pode ver que a gente não sabe ao certo quem mora lá, justamente por causa da questão né a pessoa entrou lá tá isolada, ela não tem vizinho, não tem ninguém, ela não procura ninguém (...).

Paulo Cabral da Silva, Ex-Presidente da *Associação dos Moradores do Jardim Isis* – que existe há mais de vinte anos – e morador há 17 anos do Jardim Isis reitera que as melhorias do bairro foram fruto de muito esforço e de reivindicações. A Associação, que existia até o ano passado sem sede, realiza poucas reuniões, sendo que não existem associados, apenas algumas pessoas que fazem um trabalho em prol do bairro, percorrendo o bairro, de vez em quando fazem arrecadações para resolver alguns problemas. Havia também a entrega de leite para 50 famílias e a tentativa de fazer um projeto com o *SESI* para formar adolescentes no bairro. A “parceria” da *Bairro Novo* e recentemente da *Tenda* com a Associação é assim descrita por *Paulo*:

(...) a parceria é o seguinte, é muito fácil (...) eles precisavam de um caminho pra passar pra fazer o trabalho deles, então eles tinham que fazer uma estrada por fora, lá por trás pra fazer, então eles pegaram e tipo foi uma troca né, aí eles falaram a gente usa a rua de vocês que é essa principal ali que eles fizeram a portaria deles ali, e nós damos alguma coisa em troca nessa (...) inclusive depois disso já até arrependi, porque eles quebraram tudo, apesar que eles vão arrumar (...) os caminhão passando ali de vinte e duas vinte e cinco toneladas, trinta toneladas (...) então foi mais ou menos uma troca porque assim ou fazia isso ou não tinha nada disso hoje.

A sede da Associação foi inicialmente construída pela *Bairro Novo* e posteriormente tocada pela *Tenda*, em terreno de cerca de 3.600 m² pertencente à Prefeitura e doado à comunidade do Jardim Ísis. A seguir vemos a imagem 10⁴⁶ que retrata a área em questão:

---

⁴⁶ Extraída do programa *Google Earth* em 13/04/2010.

Imagem 10 – Jardim Isis e adjacências do RVVC

A mudança da *Bairro Novo* para a *Tenda* se refletiu no inacabamento de algumas estruturas, como a tela superior do campo para que a bola não saia com frequência. Segundo *Paulo* “a *Bairro Novo*, eles eram mais mão aberta, (...) mas quando teve a mudança o engenheiro Jackson pegou e falou Paulo agora vai dar uma cortada porque a *Tenda*... (...) eles são mais rígidos, mais mão-fechada (...)”. No momento da entrevista *Paulo* estava reivindicando junto à *Tenda* um documento por escrito com todas as promessas que estão sendo feitas, como: arrumar as vias que estão sendo esburacadas e quebradas pelo movimento dos caminhões. Nas palavras de *Paulo*: “é o que eu falei pra eles esses dias olha eu quero um documento na minha mão porque daqui a pouco eles vão embora (...) para outro empreendimento (...) e a gente vai ficar com a bucha na mão aqui (...) e eu vou procurar quem? (...)”. Segundo foi falado para *Paulo*, houve um acordo da *Bairro Novo* (transferido para a *Tenda*) com a Prefeitura para que fosse reformado todas as vias comprometidas pela obra, reparo que de fato foi recentemente finalizado.

Um outro elemento que a *Bairro Novo* procurou interferir, em termos das infraestruturas do Jardim Ísis, foi na escola próxima. Nos dizeres de *Paulo* “(...) eles vieram medir essa escola nossa que tem aqui para fazer mais duas salas, não era fazer escola, é só ampliar mais duas salas que era para atender eles (...)”. A escola, segundo *Paulo*, está saturada e não consegue atender nem a demanda do próprio bairro, o que dirá da população do condomínio. Já a relação entre os moradores do RVVC e os do Jardim Ísis se daria, para *Paulo*, nestes termos:

(...) e você sabe, esse povo que mora... esse pessoal... o povo que vem morar aí eles são meio folgado, né, então já não tem aquela intimidade com a gente de bairro né, então eles querem fazer o que eles querem né (...) inclusive esses dias eu tive problema com eles, eles estavam reformando algum apartamento (...) e estavam jogando o entulho ali no portão, aí eu já fiz aquele auê todo, reclamei (...) e acho que a gente vai ter muito mais problemas com eles, morador, com esse negócio de escola, porque não tem escola, porque assim a Prefeitura abre o empreendimento mais eles não avaliam o prejuízo que vai ter depois.

O mesmo ocorre com postos de saúde e comércio – não tem padaria e mercadinhos. *Paulo* disse que a antiga síndica do condomínio, dona *Ivone*, não estava disposta a recebê-lo devido a um desentendimento que houve entre moradores de dentro e de fora do condomínio, sendo que anteriormente a esse episódio dona *Ivone* havia procurado *Paulo* para saber se os meninos do condomínio poderiam usar o campo da comunidade. E *Paulo* continua dizendo “(...) eu acho que esse pessoal que mora assim eles não dá muito moral pra gente não, eles passam aí e tal, acho que eles acham que eles porque estão morando aí... sabe, são..., sei lá, tem outro nível né (...)”. E pondera: “então mais aí é assim eu acho que vai complicar isso aqui, vai complicar porque você está vendo aí diz que vem... diz que são umas duas mil famílias que vem morar aí (...) então é muita gente (...)”. Para *Paulo*, a relação com a Prefeitura não é boa, sendo que a Prefeitura induz que os problemas sejam passados para os vereadores, que lucram politicamente com isso. Sobre isso *Paulo* afirma:

(...) eu não vou atrás de vereador não, porque a gente tem que conseguir as coisas... a gente paga imposto, todo mundo paga os seus impostos, a gente tem direito, eu não vou atrás de vereador pra elevar o nome do cara não, eu vou atrás... tô indo atrás como representante de bairro e como morador do bairro.

O campinho com a sede da Associação é o único espaço público edificado do bairro, mas seu uso é problemático, porque os moradores tem que agendar com um tal

de *Pedro*, que tem uma escolinha de futebol, e que não estava deixando usar porque a grama não estava ainda bem enraizada. Houve o arrombamento de cadeados e passou-se a permitir o uso, segundo nos disse *Paulo*. A seguir vemos algumas fotos da sede da Associação do Moradores do Jardim Ísis, com o campinho construído pelas empresas:

Foto 51 – Mesas e campinho no Jd. Isis

Foto do autor

Foto 52 – Sede da Associação Jd. Isis

Foto do autor

O atual presidente da *Associação dos Moradores do Jardim Ísis*, *Jorge*, é morador do Jardim Ísis e também é funcionário da *Tenda*, sendo que sua função no RVVC é controlar o acesso de cargas pesadas na portaria do condomínio. Esta ligação de um presidente de associação de bairro com a empresa responsável pela construção de um condomínio vizinho me parece complicar a representação desta associação como portadora dos interesses dos moradores do Jardim Ísis, o que fica claro pelos elogios de *Jorge* ao RVVC e sua defesa, tentando enumerar os “benefícios” que o RVVC teria trazido para o bairro, como o recapeamento da Estrada do Morro Grande feito pela prefeitura de Cotia, e a construção da sede da *Associação* (realizada pela *Tenda*). Na verdade, mesmo que a *Tenda* não tenha tido influência na nomeação de *Jorge* – que foi “eleito” sem qualquer eleição, uma vez que *Paulo* teria praticamente deixado as atividades da presidência –, pode-se desconfiar do interesse de *Jorge* em sua projeção pessoal e política, uma vez que, embora não admitido abertamente, ele muito provavelmente será candidato a vereador, esperando beneficiar-se, nem tanto dos eleitores do Jardim Ísis, mas dos milhares de novos moradores do RVVC.

PARTE 2 – OS NOVOS ESPAÇOS COMPONDO-SE NUMA PROBLEMÁTICA DE MUNDIALIZAÇÃO FINANCEIRA E FINANCEIRIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CURSO

2.1 A financeirização como um braço possível de totalização do modo de produção

O caminho trilhado pela pesquisa exigiu o aprofundamento da análise da relação entre algumas categorias importantes do capitalismo em seu estágio atual, como valor, dinheiro, capital fictício, crédito, uma vez que a produção da cidade aponta como um de seus fundamentos centrais o processo de valorização/desvalorização do espaço, considerando a complexidade da categoria *valor* assumida no capitalismo financeiro. Assim, os contornos financeiros e imobiliários da produção/valorização do espaço urbano na contemporaneidade podem ser apreendidos na presente investigação sobre a produção da habitação mais ou menos “popular” nas periferias das metrópoles como novo patamar de reprodução do setor imobiliário de ponta implicado no movimento reprodutivo do capital financeiro. Essa linha de pesquisa toma como ponto de partida o que alguns autores têm chamado de “financeirização imobiliária”, a qual, potencializada pela abertura de capital das principais incorporadoras do país, deixa evidente – mas não explicada – a aproximação e a relação existente entre a valorização financeira e os negócios envolvidos na produção concreta do espaço. Trata-se, nesta pesquisa, de desvendar a relação existente entre a produção do espaço metropolitano e a reprodução de uma economia cada vez mais financeira, localizando as implicações desta urbanização na vida dos habitantes.

Aprofundo, ainda que não de modo exaustivo, a reflexão sobre alguns fundamentos da economia financeira para que se possa derivar seus conteúdos, estratégias e movimentos em relação à produção do espaço urbano metropolitano. HILFERDING (1985) e LÊNIN (2008) já se debruçavam, em 1910 e 1917 respectivamente, sobre a emergência do capital financeiro, destacando a relação entre esse avanço e as ideias de poder e imperialismo nas relações entre os países do mundo, bem como assinalando a articulação da esfera bancária com o desenvolvimento industrial no marco do surgimento do capital financeiro. Assim, a concentração da produção e a formação dos grandes monopólios industriais – dos *trusts* – aparecem para LÊNIN como uma lei fundamental da fase superior do

capitalismo, em que o papel dos bancos é central. LÊNIN analisa da seguinte forma a atuação dos bancos (2008, pp. 31 e 35, respectivamente):

a operação fundamental e inicial que os bancos realizam é a de intermediários nos pagamentos. É assim que eles convertem o capital-dinheiro inativo em capital ativo, isto é, em capital que rende lucro.

(...).

os capitalistas dispersos acabam por constituir um capitalista coletivo. Ao movimentar contas correntes de vários capitalistas, o banco realiza, aparentemente, uma operação puramente técnica, unicamente auxiliar. Mas quando esta operação cresce até atingir proporções gigantescas, resulta que um punhado de monopolistas subordina as operações comerciais e industriais de toda a sociedade capitalista, colocando-se em condições – por meio das suas relações bancárias, das contas correntes e de outras operações financeiras – primeiro de conhecer com exatidão a situação dos diferentes capitalistas, depois de controlá-los, exercer influência sobre eles mediante a ampliação ou a restrição do crédito (...) e, finalmente, de decidir inteiramente sobre o seu destino, determinar a sua rentabilidade.

Para LÊNIN, este processo de constituição do capital financeiro chega a tal ponto que: “ainda que a produção mercantil continue reinando como antes (...), na realidade, encontra-se minada e os lucros principais vão parar com os gênios das maquinações financeiras” (2008, p.27), sendo que: “o século XX assinala, pois, o ponto de transformação do velho capitalismo para o novo, da dominação do capital em geral para a dominação do capital financeiro” (2008, p.46). Para LÊNIN, a formação de uma oligarquia financeira – formação de monopólios na produção e crescente fusão desses monopólios com bancos, que cada vez mais se tornam também grandes bancos – estaria na base de um processo necessário de exportação de capital e expansão mundial dos mercados capitalistas: o imperialismo. Este autor escreve (2008, p.84):

daí a tendência inevitável do capital financeiro para ampliar o seu território econômico e até o seu território em geral (...) o capital financeiro manifesta a tendência geral para se apoderar das maiores extensões possíveis de território, seja ele qual for, encontre-se onde se encontrar, por qualquer meio (...).

Mas entremos mais a fundo nos movimentos internos do capital para apreendermos o sentido e o funcionamento do capitalismo financeiro. Para LÊNIN “é próprio do capitalismo em geral separar a propriedade do capital da sua aplicação à produção, separar o capital dinheiro do industrial ou produtivo (...)” (2008, p.59). E conclui: “o imperialismo, ou domínio do capital financeiro, é o capitalismo no seu grau superior, em que essa separação adquire proporções imensas” (2008, p.59).

No interior da teoria marxiana, o valor é determinado através da decomposição lógica da mercadoria, possuidora de valor de uso e valor. A qualidade de possuir valor é dada pelo trabalho humano, portanto o valor é uma substância social cuja expressão quantitativa é dada através do trabalho abstrato – o tempo socialmente necessário para se fazer uma mercadoria –, que define o valor de troca das mercadorias. O trabalho social abstraído em tempo de trabalho – quantidade que define o valor de troca das mercadorias – realiza então uma abstração poderosa: a de igualar conteúdos diferentes dados por trabalhos diferentes. É assim que MARX vai chegar, segundo a interpretação de PAULANI⁴⁷, ao dinheiro como forma pura, como forma mais acabada do valor, já que ele é uma mercadoria que desempenha o papel de equivalente geral na relação de valor entre as demais mercadorias, sendo inclusive objeto de entesouramento.

Assim, o dinheiro implica já um processo social de abstração objetivado pelo valor de troca como possibilidade da equivalência do não equivalente. O dinheiro é importante para que se realize a relação de valor entre as mercadorias, e, portanto, para que o processo de abstração se sustente. Como mercadoria que funciona como um equivalente geral na relação de valor das outras mercadorias, o dinheiro desempenha a função de medida de valor (estabelecendo o padrão de preços), meio de circulação (atuando na metamorfose das mercadorias, no curso do dinheiro moeda) e meio de pagamento, esta última podendo tirá-lo da circulação e permitindo assim que o dinheiro possa ser acumulado. Como medida de valor, o dinheiro torna possível que as mercadorias ganhem uma expressão em valor, os preços, que passam a ter um padrão (ouro, dólar, etc.). Como meio de circulação, o dinheiro resolve a contradição interna à mercadoria (valor de uso e valor), resolvendo a oposição do valor como negação do valor de uso, como negação da qualidade.

Todavia, o dinheiro parece ganhar uma espécie de “profundidade ontológica” quando ele deixa de ser um meio circulante, expresso na equação de troca simples M-D-M, e passa a se constituir em um fim em si mesmo, autonomizando-se da circulação, expressando a equação D-M-D’ como possibilidade do valor absolutizar-se. Nesse caso, o processo de troca pode ocorrer mesmo sem a presença do dinheiro, já que sua existência social está assentada no conteúdo do valor (trabalho) enquanto relação fundante na sociedade capitalista, além do que o crédito aparece como um elemento importante dessa autonomização do dinheiro como valor em si, revelando o capital

---

⁴⁷ PAULANI, L. M. **Capitalismo Financeiro: Acumulação, Regulação e Instituições (EAE5963-1)**. Curso ministrado na FEA-USP, primeiro semestre de 2008.

financeiro como um instrumento potente de dominação e acumulação expandida. Segundo economistas como CHESNAIS e FIORI, o regime de acumulação do capitalismo contemporâneo faz com que o capital financeiro potencialize o dinheiro como representante absoluto e autônomo do valor, num processo que tende a se descolar do processo real de produção. DAMIANI *et al.* (2006) chama a atenção para esse processo, no qual a equação já francamente capitalista D-M-D' aparece socialmente apenas como D-D', na qual o crédito ocupa o lugar, ou melhor, abstrai a produção real, o trabalhador e o seu trabalho produtor da mercadoria, tornando-se um capital *fictício* portador de juros. Para MARX (1977, pp. 352-353, apud DAMIANI *et al.*, 2006, p. 49):

a terceira forma do dinheiro como valor autônomo, que se comporta negativamente frente à circulação, é o capital, mas não o capital que novamente passa, como mercadoria, do processo de produção à troca, para converter-se em dinheiro, mas o capital que, sob a forma de valor que se relaciona consigo mesmo, se converte em mercadoria e entra na circulação (capital e juros).

O crédito realiza a concentração e a centralização dos capitais-dinheiro dispersos na sociedade – o que é feito por bancos, fundos, instituições financeiras – a fim de promover as condições gerais de circulação do capital – redução dos custos e dos tempos de circulação – e ao mesmo tempo obter ganhos com isso através da cobrança de juros⁴⁸. Para HARVEY, a aceleração da rotação do capital proporcionada pelo sistema de crédito permite uma liberação de mais capital-dinheiro, e argumenta que (1990, p. 288)

el sistema de crédito se puede considerar como una especie de sistema nervioso central por medio del cual se coordina la circulación global del capital. Permite cambiar la ubicación del capital-dinero entre actividades, empresas, sectores, regiones, países. Fomenta la continuidad de diversas actividades y una reducción en los tiempos de rotación. (...) La tasa de interés hace a un lado los usos presentes por requerimientos futuros, mientras que las formas de capital ficticio

---

⁴⁸ Paul SINGER (2000, pp. 23 e 29) expõe de modo bastante didático que “cada transação financeira é uma operação de *empréstimo*. O mundo das finanças gira ao redor de crédito, de transferência de valores que tem como contrapartida a promessa de devolução dos mesmos valores acrescidos de juros ou outro tipo análogo de rendimento, como dividendos, aluguéis, arrendamentos etc. A transação financeira se caracteriza pelo fato de não envolver transferência definitiva de valor, como é o caso de compras e vendas de mercadorias. (...) ela se prolonga no tempo. (...) empréstimos em dinheiro geralmente tomam a forma de títulos financeiros, também chamados de crédito ou de débito. Tais títulos são negociáveis. O governo emite títulos da dívida pública, empresas emitem debêntures, consumidores emitem notas promissórias. Os títulos podem ser comprados, vendidos, revendidos ou recomprados. Os títulos são contratos de empréstimo. O comprador do título é o credor, e o vendedor é o devedor.” E assinala que “o papel das finanças na economia capitalista é o de antecipar as transações para ganhar tempo, ou seja, para minimizar o tempo de imobilização estéril de valores.” (SINGER, 2000, p.29).

enlazan las corrientes de capital-dinero actual con la previsión de los frutos futuros del trabajo.

O crédito não gera mais-valia, mas viabiliza a atividade produtiva, que por seu turno é geradora de mais-valia, colocando a virtualidade do crédito em criar valor e por isso cobrar juros. Então penso que o crédito (na forma genérica das finanças) está a tal ponto captando hoje uma parcela “desproporcional” daquilo que por ventura seria sua cota da taxa de mais-valia produzida na esfera da relação capital–trabalho, que ele passa a ser um fim em si mesmo, e assim mantém a relação fetichizada e abstrata D-D’, que aparece como a forma social mais acabada da valorização capitalista atualmente.

A argumentação de HARVEY (1990) caminha no sentido da existência de um processo inerentemente crítico (contraditório) no interior da acumulação do capital, que encontra inúmeras barreiras internas – problemas de produção, de distribuição, de consumo e de demanda, de superoferta, de mudanças tecnológicas, da produtividade do trabalho, da tendência à taxa decrescente de lucro, entre outros – que levam à necessidade contínua de se transferir o capital para circuitos que representem uma solução para essas barreiras e consequentemente uma retomada da valorização. É justamente nesta movimentação entre os diferentes circuitos e setores da economia capitalista que o sistema de crédito ganha destaque, já que ele coloca uma possibilidade para o capital que pode ou não ser realizada, abrindo também a perspectiva da crise em caso de não realização.

É assim que adquire importância para o processo do capital o termo dialético da valorização: a desvalorização, pois é esta última que abre a possibilidade para as novas valorizações. Como resultado, temos que, para a sociedade urbana implicada na reprodução do capitalismo contemporâneo, a produção do espaço e da própria urbanização aparecem como fonte de valorização, uma valorização cada vez mais financeira. O movimento geral de financeirização da economia é importante porque baliza as formas contemporâneas de produção imobiliária as quais participam crescentemente da urbanização do espaço periférico em cidades como São Paulo. LÊNIN já observara no início do século alguns elementos da relação entre o capital financeiro e a produção do espaço urbano, ao escrever que (2008, p.56):

uma das operações particularmente lucrativas do capital financeiro é também a especulação com terrenos situados nos subúrbios das grandes cidades que crescem rapidamente. O monopólio dos bancos funde-se neste caso com o monopólio da renda da terra e com o monopólio das vias de comunicação, pois o aumento dos preços dos

terrenos, a possibilidade de os vender vantajosamente por parcelas etc., dependem principalmente das boas vias de comunicação com a parte central da cidade, as quais se encontram nas mãos de grandes companhias, ligadas a esses mesmos bancos mediante o sistema de participação e da distribuição de cargos eletivos.

O caso do processo descrito acima por LÊNIN é quando o capital financeiro bancário é proprietário fundiário e especula com a propriedade privada do solo e a localização dos terrenos que possui. A realidade que vivemos aponta para algumas outras complexidades. Nos dias de hoje, o capital financeiro representado pelas finanças globais não arca com os riscos concretos do espaço – os riscos da desvalorização –, isto é, esta finança global não se torna proprietária fundiária, mas adquire partes do capital das incorporadoras, via ações. Então esta finança globalizada não especula diretamente com o solo, mas sim com os bancos de terrenos das incorporadoras, os quais balizam variações de preço (das ações) e o nível de investimentos e capitalização que as incorporadoras serão capazes de atrair. Por outro lado, como tratarei no item 3.3, a propriedade dos imóveis permanece – até que se liquidem as dívidas contraídas pelos mutuários nos financiamentos imobiliários – com as instituições financeiras credoras, portanto com as finanças locais, a Caixa Econômica Federal e alguns outros bancos.

A tese de PAULANI (2008) de que o Brasil vem se tornando uma “plataforma de valorização financeira internacional” demonstra como, no plano nacional, vão se arquitetando medidas capazes de garantir a expansão e remuneração de capitais especulativos (capitais de curto prazo, como escreve), sob uma atmosfera de inevitabilidade desses processos. E a inevitabilidade é construída sob um consenso de que a economia brasileira apresentava uma “vulnerabilidade”, o que colocava a “credibilidade” do país em xeque. Como escreve PAULANI (2008, p.21):

e a credibilidade/vulnerabilidade de economias como a brasileira é necessária para a valorização dos capitais especulativos que hoje dominam o processo de acumulação, como necessários são as crises (...). É precisamente isso que produz a engorda do capital especulativo no mundo.

PAULANI (2008, pp.25-26) argumenta com dados que o nível das reservas nacionais estava bom, a balança comercial com boas perspectivas e que já haviam sido feitos acordos com o FMI no final de 2002, que não justificavam a tese de que o Brasil estava quebrado e as drásticas medidas monetárias e fiscais adotadas. Segundo PAULANI (2008, pp.25-26), nem mesmo o descontrole inflacionário não poderia ser

um argumento válido. As reformas adotadas, como a da previdência, levaram, segundo PAULANI (2008, p.44), a um processo de “modernização institucional do capitalismo brasileiro”. Outras medidas se situam, para a autora, como marcos legais da flexibilização econômica em direção à financeirização, tanto no governo Fernando Henrique Cardoso como no governo Lula: a Lei de Responsabilidade Fiscal (preservação das garantias dos detentores dos ativos financeiros do Estado), que impõe como prioridade os credores financeiros em detrimento das políticas distributivas e investimentos públicos, a isenção de CPMF para capitais aplicados em Bolsa de Valores são exemplos dessas medidas (PAULANI, 2008, p.58).

Parece certo que o Brasil tenha se tornado (ou esteja ainda se tornando) uma plataforma de valorização financeira internacional, como sugere PAULANI (2008). Também certo parece ser que essa valorização se assenta contraditoriamente em um mínimo incremento – ou uma estabilização relativa, apenas suficiente – da renda de algumas famílias, uma vez que, mais asseguradas institucional e juridicamente, as finanças ampliariam seu raio de ação, tornando-se mais capazes de explorar novas camadas da população na produção de estruturas espaciais como aquelas ligadas às necessidades de moradia, e que fazem rodar a acumulação geral. O Brasil como “plataforma de valorização financeira” incluiria, assim, investimentos nas incorporadoras, devido, em parte, às necessidades de moradia. Trata-se de uma valorização financeira internacional que joga com a pobreza criada e a mobilização relativa dessa pobreza, num processo que repercute na/implica a metamorfose da habitação das frações populares ou das frações inferiores das classes médias.

O trabalho de LAPAVITSAS (2009) capta um aspecto central dessa nova movimentação dos capitais pelos diferentes circuitos, em direção à financeirização, mas sobretudo no direcionamento das finanças àquilo que brilhantemente chama de “expropriação financeira”. Segundo este autor (LAPAVITSAS, 2009, p.80):

(...) la financiarización no significa el dominio de los bancos sobre el capital industrial y comercial. Significa más bien la creciente autonomía del sector financiero. Los capitales industriales y comerciales pueden pedir prestado en el libre mercado financiero (...). Por su parte, las instituciones financieras han buscado nuevas fuentes de rentabilidad en la renta personal y en la intermediación en los mercados financieros.”

Assim, dentre todas as mudanças ocorridas recentemente – e o autor assinala (LAPAVITSAS, 2008, pp.31 a 33) as mudanças que atingiram a circulação capitalista,

como a revolução tecnológica, as mudanças institucionais e políticas (com a desregulamentação do mercado de trabalho e do sistema financeiro), o aumento da competição global e a formação de empresas multinacionais –, LAPAVITSAS adverte (2008, p.34) que “el cambio más significativo ha sido, quizás, el aumento de la expropiación financiera de los trabajadores y otras capas de la población (...)”. E segue (2008, p.40; pp.67-68):

(...) cuando se relaciona con la renta personal, el sector financiero juega con las necesidades básicas de los trabajadores, es decir, con la vivienda, las pensiones, el consumo, los seguros, etc. (...) Los particulares se interesan por los valores de uso, mientras que las empresas tienen como objetivo la expansión del valor.

(...).

(...) financiarización de los particulares: por un lado, sus activos financieros han crecido a través de los fondos de pensiones, pólizas de seguro, etc., mientras que, por otro lado, sus pasivos financieros han aumentado gracias a las hipotecas. El resultado neto es que se ha terminado pagando a las instituciones financieras una proporción creciente de la renta personal, en concepto de comisiones por su intervención en todas estas transacciones. El crecimiento de los mercados financieros ha ampliado así el ámbito para la expropiación financiera.”

2.2 A mundialidade do processo: Barcelona e as incursões por um país capitalista avançado, ex-modelo imobiliário

O estudo da metrópole de Barcelona ajudou a compor a problemática aqui estudada de um outro ponto de vista: aquele de um país capitalista avançado⁴⁹. Esta incursão subsidia minha aproximação com alguns embates da produção e da apropriação do espaço urbano na metrópole barcelonesa, apontando para a problemática da financeirização imobiliária e da metropolização num contexto diferente do aqui estudado. O estudo que me propunha desenvolver na metrópole de Barcelona desdobrava-se de um conjunto de questões teórico-empíricas presentes na própria tese. Neste sentido, foi importante a ideia de que a urbanização no Brasil produz

---

⁴⁹ Durante o Estágio de Doutorado (PDEE-CAPES) que realizei em Barcelona entre os meses de maio e dezembro de 2010 pude fazer uma pesquisa paralela e complementar sobre a temática urbana. O conjunto das atividades contou com a participação em fóruns de debate na Universidade de Barcelona e também em outros âmbitos, instituições e movimentos. Em sua pluralidade de enfoques e objetivos, as atividades compreenderam reuniões de orientação com a professora co-tutora da pesquisa, Rosa Tello i Robira, aulas, mini-cursos, seminários e colóquios, bem como o acompanhamento de algumas ações cidadãs e de reuniões de coletivos e movimentos urbanos. Do ponto de vista da pesquisa realizada, incluía-se levantamentos bibliográficos, levantamento de dados e materiais e a realização de entrevistas com os sujeitos envolvidos na problemática estudada.

dialeticamente uma urbanização formal e ao mesmo tempo uma urbanização – completamente associada à primeira – informal/ilegal: as periferias, onde a propriedade privada do solo não é hegemônica, dando o horizonte de reprodução formal e o avanço da valorização fundiária como algo até certo ponto limitado espacialmente pelas periferias, o que, de certa forma, não ocorre – não na mesma intensidade/magnitude – nos países desenvolvidos.

O aprofundamento da análise sobre os mecanismos particulares de atuação dos níveis político, econômico e social no contexto da reestruturação recente da produção habitacional na metrópole barcelonesa justificou-se para que eu pudesse localizar as continuidades e descontinuidades, bem como as diferenças e aproximações do processo financeiro global que atravessa Brasil e Espanha, São Paulo e Barcelona. Do ponto de vista teórico-metodológico, o desafio presente nesse estudo foi a construção de uma compreensão global sobre os espaços metropolitanos e sobre as diferenças pelas quais seus habitantes vivem e lutam pela realização de sua humanidade. Tendo, portanto, como objetivo geral analisar a articulação entre os níveis (sujeitos) econômicos, políticos e sociais no processo de produção atual dos espaços metropolitanos, pude estabelecer algumas relações preliminares entre problemáticas que envolvem a habitação em dois contextos metropolitanos distintos, porém pertencentes a um mesmo processo capitalista global: São Paulo e Barcelona.

ROBIRA (2005, p.10) escreve que os territórios metropolitanos, encarados como territórios “adormecidos” ou “reservas” ao processo de acumulação espacial do capital, são oportunamente chamados a cumprir um ajuste do espaço urbano às necessidades da acumulação territorial. Também é importante ressaltar que, de acordo com LEFEBVRE (2008b, pp.117-118), o imobiliário ascende a um plano central e que seria necessário “mostrar como e porque o capitalismo apossou-se do solo”. Esse autor escreve que (2008b, p.118) o “imobiliário (produção e especulação) oscila entre uma função subordinada de retomada econômica, uma função diversionista, uma função de regulação, uma função dominante. De acordo com os momentos, os países, etc.”. Estas ideias sinalizam a importância dos movimentos e mobilizações do espaço e de sua produção no desenvolvimento do modo de produção capitalista, revelando que a urbanização se constitui desigualmente conforme os países e regiões, sendo, nos casos analisados, a metropolização imobiliária em andamento um dos horizontes reprodutivos do capitalismo não apenas brasileiro, como também espanhol.

Em relação ao processo de metropolização, ROBIRA (2005, p.17) adverte que os “espaços marginais (...) não merecem esse qualificativo porque se localizam nos limites ou nas margens do tecido urbano, mas porque (...) são espaços, do ponto de vista urbano e social, não-regulares (...)”. A autora assevera ainda, apoiada nas formulações de HARVEY (2004), que os espaços marginais “constituem os territórios-reserva onde se produz a acumulação da escassez”. No caso do espaço metropolitano de São Paulo, a escassez de habitações formais o constitui enquanto espaço que abriga um tipo de “matéria-prima” abundante a ser explorada. Além disso, é importante reconhecer que o processo de metropolização do espaço (cf. termo de LENCIONI, 2003) tem que ver com um espraiamento territorial da metrópole que evidencia uma transcendência do processo de urbanização ao expandir os conteúdos, lógicas e características próprias da metrópole para um território mais vasto, sendo que, para a autora, a metropolização do espaço se colocaria como uma força de determinação do urbano contemporâneo.

Na Espanha, a expansão metropolitana alicerçada na promoção privada de um grande parque habitacional conheceu notável explosão que durou 10 anos (1998 a 2008), ancorada pela ampliação dos créditos hipotecários e pela estabilidade da economia. Mas este fenômeno se desenvolveu também especulativamente – alguns autores o qualificam como *borbuja inmobiliaria* – resultando, em um primeiro momento, em uma superoferta de habitações novas acompanhadas por uma grande subida dos preços. Segundo dados do Institut d’Estadística de Catalunya, o preço médio do metro quadrado de um imóvel de obra nova no município de Barcelona passou, apenas de 2004 a 2007, de 4.193,00 € para 5.918,00 €. Embora de modo distinto, os preços de habitações novas na conurbação de Barcelona e outros municípios daquela província apresentaram elevações consideráveis, acentuando as dificuldades de acesso à moradia e precarizando as condições de vida. A partir de 2007 a crise financeira internacional repercute na contração geral do crédito e atinge severamente o setor imobiliário espanhol, ocasionando enorme queda na venda de imóveis novos, quebra de empresas construtoras e desemprego no setor⁵⁰.

Diante das novas determinações econômicas, sociais, políticas e espaciais, seria possível afirmar que uma mudança no padrão de acumulação está definindo mudanças quanto a forma de produção do espaço metropolitano? Fundamentalmente, o estudo do processo imobiliário-financeiro no âmago do processo global de metropolização do

⁵⁰ Em 2008 Barcelona era a província espanhola que concentrava mais imóveis novos sem vender: 55 mil, apresentando, segundo o Instituto Nacional de Estadística, um índice de 40 imóveis vazios por km².

espaço revela que o sentido do solo urbano para a valorização capitalista ganha novos propósitos na medida em que o solo urbano metropolitano transcenderia sua qualidade de reserva de valor para integrar circuitos imobiliário-financeiros ativos de valorização. Tais circuitos alavancam o setor imobiliário avançado no caso da cidade de São Paulo, capacitando-o, embora de modo instável, a elevar a escala de produção de imóveis residenciais e a ampliar sua base social. No caso espanhol, a valorização desenfreada do solo foi responsável por uma enorme oferta habitacional que redundou numa restrição ao acesso à moradia.

A constituição metropolitana das principais cidades da comarca do Vallès Occidental, entre elas Sabadell e Terrassa, esteve ligada a um forte protagonismo industrial associado ao dinamismo da própria capital Barcelona, sendo que essa região recebeu, até a crise de 2007, inversões imobiliárias que atestam um duplo processo: de um lado, o esgotamento do solo edificável para novas construções habitacionais em Barcelona, e de outro a expulsão da população da capital devido à subida dos preços – em 2007 o preço médio do m² em Sabadell-Terrassa era de 3.800,00 € contra quase 6.000,00 € em Barcelona. O aumento demográfico e os deslocamentos populacionais facilitados pela construção de importantes eixos viários e ferroviários entre Barcelona e Sabadell-Terrassa fizeram com que essas cidades fossem identificadas como cidades-dormitório, mas parecem ter sido “despertadas” pela disponibilidade de solo que gerou recentemente uma intensa atividade de construção habitacional. Já a cidade (também estudada) de Sant Cugat del Vallès, que integra a conurbação barcelonesa imediata, caracteriza-se como uma área de forte valorização fundiária destinada a abrigar populações mais abastadas. Neste sentido, recebe grandes aportes das principais construtoras espanholas e catalãs, como *Metrovacesa* e *Inmobiliaria Colonial*, constituindo-se como uma das pontas do processo especulativo que fez disparar os preços e congestionar o estoque habitacional. Estes espaços e processos me permitiram traçar um perfil analítico do espaço metropolitano de Barcelona em sua articulação com as dinâmicas de reestruturação econômica, particularmente imobiliária.

Como produto dessa pesquisa conheci as características daqueles espaços – sua paisagem e morfologia, sua situação no contexto metropolitano em termos da distância à Barcelona, a rede de transporte (ferroviária e rodoviária) presente, a presença de alguns galpões e edifícios nas proximidades que testemunham a atividade industrial, de estabelecimentos comerciais voltados à venda de mobiliário residencial, das novas construções de prédios de apartamentos residenciais e do aspecto “desértico” das áreas

de expansão, das infraestruturas e equipamentos urbanos – parques, calçadas, asfaltamento das vias, iluminação – instalados em meio à quadras sem edificar, das características urbanísticas e arquitetônicas de áreas adjacentes, com destaque para os “polígonos de viviendas” compostos por blocos de edifícios similares, dos prédios de “proteção oficial” (habitações de promoção pública), entre outros elementos. Esses elementos e aspectos são expostos a seguir:

Foto 53 – Aspecto de Can Gambús (Sabadell)

Foto do autor

Foto 54 – Morfologia dos edifícios do novo setor de C. Gambús

Foto do autor

Foto 55 – Comércio de móveis em C. Gambús

Foto do autor

Foto 56 – Aspecto desértico do novo bairro, C Gambús

Foto do autor

Foto 57 – Atividade imobiliária, C. Gambús

Foto do autor

Foto 58 – Atividade imobiliária em C. Gambús

Foto do autor

Foto 59 – Polígono de moradias Arrahona–Merinals

Foto do autor

Foto 60 – Polígono de moradias Arrahona–Merinals

Foto do autor

Pude elaborar e realizar algumas entrevistas com pessoas que representavam coletivos e empresas envolvidas na problemática de estudo e que me ajudaram bastante no desenvolvimento teórico das questões do estudo, além do fornecimento de materiais⁵¹. A pesquisa realizada me mostra que a metropolização e a valorização do solo em Barcelona é estudada por autores, entre eles BUSQUETS (2004), que aponta para o processo de dispersão do sistema metropolitano barcelonês atual articulando-o às relações cotidianas de residência, trabalho e serviços e lembrando que até 1970 havia um forte protagonismo da indústria neste processo. Este autor adverte haver um grande consumo de solo e escreve que: “(...) de novo, o excessivo protagonismo que o mercado de terras segue tendo em nossos sistemas urbanos vai exigir medidas de controle de mais-valias especulativas que estão hipotecando em grande medida os alcances da reabilitação urbana.” CAPEL (2009) e ainda outros autores como BORJA (2009), FONT (2007), MUÑOZ (2007), NELLO (2007) e INDOVINA (2007) também discutem a metropolização e a questão da cidade compacta *versus* a cidade dispersa em seus livros e artigos, levantando questões relevantes e ressaltando a importância do planejamento urbanístico e das políticas de gestão territorial para a contenção desse processo de dispersão em baixa densidade dos tecidos urbanos e metropolitanos. Porém, não se perguntam: qual é o novo papel desempenhado pelo espaço quando se fala em

⁵¹ Realizei, no total, quatro entrevistas: Ada Colau (*Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)*); Carlos Fort Montefusco (*Responsable Gestió de Sól Inmobiliaria Colonial*); Marta e Carlos (*Família vítima de ação de despejo pela hipoteca, residente na cidade de Rubí (Vallès Occidental)*) e Julio Regalado González (*Ex-presidente e presidente de honra da Associação de Vizinhos AV d'Arrahona-Merinals-Can Gambús*). Além dessas entrevistas, tentei através de contatos telefônicos e de mensagens via correio eletrônico com as seguintes empresas privadas e públicas que apresentam atuações nas áreas estudadas e nas quais obtive a negativa para a concessão das entrevistas: *Anova Grup Immobiliari, Corp Corporació Promotora* e *INCASÒL (Institut Català del Sól de la Generalitat de Catalunya)*.

dispersão? Que papel o espaço joga nesse processo para além do plano da localização e da forma? É possível pensar em termos de espaços mais ou menos urbanizados?

Grande parte dos autores espanhóis e catalães que pude ler não trata (ou trata tangencialmente) a relação entre o preço do solo e o chamado processo de dispersão; apresentam com isso um tom de conciliação e de regulamentação, via planejamento, dos processos capitalistas ligados à dinâmica urbana. Em direção mais crítica, ROBIRA⁵² considera o planejamento um importante fator de produção do espaço, que articula ideologias – acadêmicas, política, de imagens e símbolos culturais – às práticas – aqueles que intervêm, técnicos, arquitetos, administradores etc. – voltando suas análises para a centralidade do plano do social, da cotidianidade, do uso do espaço da cidade pelos seus habitantes. Considero que esta linha de investigação se distancia de uma fé apressada no planejamento estratégico e propõe um exame realmente crítico dos seus limites e das suas possibilidades para a população barcelonesa. Acima de tudo, trata-se de uma crítica à homogeneização, à fragmentação e à hierarquização do espaço a que vem se prestando os processos de renovação urbana fomentados em grande medida pelo mesmo planejamento estratégico, do qual participam muitos professores e pesquisadores.

A história urbana e metropolitana de Barcelona e seus desdobramentos socioespaciais contemporâneos são tratados por SÁNCHEZ (2009), que escreve que a formação da Região Metropolitana de Barcelona (RMB) se assenta em uma estrutura urbana pré-existente e consolidada há muito (meados do século XIX) e na rede de transporte que se inicia em 1967 (com as “carreteras” e “autopistas”). O início do processo de metropolização, para este autor, data da década de 1950, e foi marcado por um processo de migração interna espanhola, que vai de 1939 a 1960, em que o papel dos assentamentos industriais vai ser importante. Assim, segundo SÁNCHEZ (2009), na RMB, até 1950, o crescimento das cidades do entorno de Barcelona não ocorre por desconcentração interna, mas pela expansão de cada cidade industrial através da recepção de migrantes da zona rural, de fora da região. Mais recentemente, escreve o autor, com a modernização da rede de transporte e o crescimento/conurbação/saturação do território da cidade central ocorre o duplo processo de destruição e realocação da atividade industrial para o entorno metropolitano, que acompanha a mudança residencial das novas classes médias e também dos trabalhadores fabris.

---

⁵² Conforme reuniões de orientação realizadas durante o estágio.

A metropolização na cidade de Sabadell é marcada por mudanças na estrutura de comercialização, seguindo as transformações na estrutura produtiva e no emprego, destacando-se a produção sob pedido e a venda de indústrias catalãs para empresas de capital internacional. Este processo expulsa de Barcelona zonas logísticas (redistribuição) e setores mais intensivos em tecnologia (escritórios, zonas de serviços, de lazer), seguindo as autopistas e permitindo, ao mesmo tempo, segundo SÁNCHEZ (2009), a abertura de espaços residenciais em áreas rurais que se metropolizam. Isto está relacionado, talvez principalmente segundo penso, ao encarecimento do valor do solo em Barcelona, que expulsa população e passa a implicar novas estruturas territoriais e novos processos socioespaciais que, como dizem alguns autores, tendem a aumentar a distância entre o lugar de trabalho e o lugar de residência. Tanto Sabadell como Sant Cugat del Vallès, para SÁNCHEZ (2009), representam um território expansivo em termos populacionais, cujas características são que quase a metade da população se desloca diariamente para outro município para trabalhar. MUÑOZ (2007, p. 63) escreve que na segunda coroa metropolitana de Barcelona, onde se encontram Sabadell e Sant Cugat del Vallès, entre 1993 e 1995 há uma consolidação das tendências de dispersão da moradia.

Para ROBIRA, há uma relação importante segundo a qual até 1980 a localização da população estava ainda mais ou menos condicionada por uma relação entre a moradia e o lugar de trabalho, sendo que de 1980 para cá se tornou dominante a população se instalar apenas no lugar onde elas podem pagar para morar, já que o lugar de emprego não é fixo e as estruturas de transporte permitem a mobilidade. Então há uma “opção obrigada” de localização, que impõe o nexos do valor da moradia em primeiro lugar e apenas em segundo lugar a proximidade do trabalho. Rosa diz que há uma mescla de custos, trabalho e infraestruturas que direcionam os processos de localização na RMB aliados a certa estabilidade econômica, política e social adquirida até os anos 2000 que fez com que, por exemplo, os filhos dos operários da região pudessem ter acesso ao ensino superior. Outro dado que devemos adicionar é o fato de que, a partir dos anos 2000, a presença de imigrantes é uma constante não apenas em Barcelona, mas em toda a Catalunha.

SÁNCHEZ (2009) escreve que “o processo de urbanização envolvente abre a possibilidade de iniciar uma etapa de especulação, dado o aumento do valor do solo industrial ocupado ante a possibilidade de reconvertê-lo em solo residencial ou de serviços mais intensivo em capital (...). Ademais (...) coincidiu com um momento de

elevação desmesurada do preço do solo e da atividade construtiva, com a bolha imobiliária que explodiu em 2008”. Este processo, que se realiza como metropolização no bojo de outros processos como a valorização fundiária, a reestruturação produtiva e os avanços da economia financeiro-imobiliária, vem constituindo, como refere SÁNCHEZ (2009), um processo triplo: expansão da cidade central / interação com os antigos assentamentos / expansão dos antigos núcleos maduros. O processo de metropolização implica uma nova produção do espaço econômico (de industrial à terciário), mas também do espaço da vida cotidiana, portanto do espaço residencial. Então o processo de rearranjo espacial da economia avançada – das requalificações urbanísticas voltadas ao turismo na área central, da melhoria das infraestruturas e equipamentos urbanos etc. – produz um rearranjo nos espaços metropolitanos, que passam a abrigar seja novas atividades industriais e econômicas seja uma nova população que se desloca para poder morar devido à pressão do preço dos imóveis nas áreas valorizadas. Há, segundo ROBIRA, um imbricamento simultâneo entre a especulação do solo, a desindustrialização e as inversões em capital fixo (infraestruturas) que também e ao mesmo tempo estimulam a mobilidade. Mas há um fato: a moradia e o preço do solo tornam-se caros em todo o território metropolitano. Tal dinâmica do preço do solo em Barcelona e na Catalunha de modo geral apresenta-se da seguinte forma: elevações acentuadas e constantes até 2006, estabilização em 2007 e início de reduções em 2008 devido à crise.

É importante notar que o modelo imobiliário espanhol – que se colocou como base do crescimento econômico daquele país na última década –, privilegiou abertamente o regime de moradia em propriedade privada em relação ao regime de aluguel. As taxas de *home ownership* na Europa coletadas no sítio da *Eurostat* em 2010 – que medem a proporção de proprietários privados de seus imóveis frente aos imóveis totais dos países – apontam a Espanha como um dos países europeus com taxas mais elevadas: 82,1%. Enquanto isso, nos demais países essas taxas são: Portugal: 73,6%; Áustria: 56,9%; Eslováquia: 74,1%; Eslovênia: 81,6%; Suécia: 55%; Romênia: 94,7%; Noruega: 76,7%; Holanda: 52,7%; Letônia: 76,6%; Lituânia: 98,2%; Itália: 66,7%; Irlanda: 73%; Grécia 70,7%; França: 57,2%; Finlândia: 63,8%; Estônia: 84,3%; Dinamarca: 51,7%; Alemanha: 39%; Rep. Checa: 42,5%; Suíça: 33%; Bélgica: 63,1%.

Isto significa que a Espanha, ao entrar na democracia e na União Europeia, conhece, segundo NAREDO (2010), uma refundação oligárquica do poder, combinando um caciquismo imobiliário com o avanço de financiamentos baratos e abundantes. Este

autor escreve que “en el modelo ejemplificado por España, el negocio inmobiliario se basa, sobre todo, en la posibilidad de añadir varios ceros al valor de los terrenos por el mero hecho de hacerlos urbanizables” (NAREDO, 2010). Chegou-se a um ponto em que, nos dizeres de José Manuel NAREDO, “se desató la espiral propia de las burbujas especulativas, en las que se compra porque se piensa que los precios van a subir y los precios suben porque aumentan las compras cada vez más financiadas con créditos” (NAREDO, 2010). Isto sinaliza um processo geral de crise habitacional que fragiliza as frações médias e menos abastadas daquela sociedade ao encarecer o solo e as moradias destinadas às classes médias, ao que se soma processos como o desemprego e o sobre-endividamento financeiro. A seguir algumas fotos que compõem o estudo realizado:

Foto 61 – Área de expansão imobiliária, Saint Adrià de Besòs

Foto do autor

Foto 62 – “Territórios-reserva” em Badalona

Foto do autor

Os caminhos da análise que fiz em Barcelona me colocaram diante da problemática da financeirização, da crise imobiliária e de moradia, e das plataformas sociais de resistência. A entrevista que realizei com *Carlos Fort*, da *Inmobiliaria Colonial* – uma das maiores construtoras da Espanha e que realizou diversos empreendimentos em Sant Gugat del Vallès – me permitiu compreender alguns processos e estratégias que levaram os investimentos daquela empresa (e de outras) para aquela cidade. Em relação à *Inmobiliaria Colonial* pude constatar que seus investimentos, atravessados pela crise, se dirigem para novos espaços e novos negócios imobiliários. Neste sentido, a posição da empresa frente à crise foi a de culpar os mercados financeiros por terem feito muita especulação com a habitação, como se eles próprios não tivessem arquitetado e se beneficiado disso também. Então a empresa está liquidando o desenvolvimento imobiliário no setor de produção residencial (que contava com muitas promoções chamadas de alto “standing”, especialmente em Sant Gugat).

Neste momento de reestruturação, a *Colonial* passar a investir apenas na compra e arrendamento de edifícios de escritórios nas zonas mais nobres de Madrid (av. Castellana), Barcelona (na av. Diagonal) e em Paris (La Défense), focando seus novos negócios em atividades de gestão de ativos. Resta a atividade de comercialização dos apartamentos sem vender, mas não há novas promoções neste momento de crise.

A crise talvez tenha sido um ponto de articulação das questões presentes nessa investigação: crise habitacional face ao encarecimento da moradia e ao sobreendividamento das famílias impossibilitadas de pagar as cotas de suas hipotecas e ademais desprotegidas pela legislação espanhola, crise imobiliária, crise financeira, crise do trabalho, e porque não crise do Estado quanto ao seu dever de garantir os direitos básicos para o bem-estar da população.

MARTÍNEZ PEINADO (2010)⁵³, analisando a crise desde a perspectiva do processo de circulação do capital global, ressalta, citando outros autores (BRENNER, CHESNAIS, LAPAVITSAS, HARVEY) que o atual momento de financeirização hegemoniza o ciclo D-D' (puramente financeiro, distante da produção) que vem incorporando novos proletariados “fordistas periféricos”, incluindo novos espaços periféricos ou semiperiféricos do mundo e ampliando (ou ao menos mantendo) as taxas de mais-valia. Portanto, não me parece absurda a hipótese sobre a existência atual de deslocamentos dos investimentos financeiros globais em direção aos setores imobiliários de países da América Latina como Brasil, México, Argentina e Chile em busca de melhores remunerações. Esta hipótese dialoga, em parte, com o debate sobre a internacionalização do setor imobiliário brasileiro, sendo que os investimentos estrangeiros nas grandes incorporadoras, como de resto na Bovespa, pode indicar este movimento, como mostram as Tabelas 4 e 5 seguintes:

---

⁵³ MARTÍNEZ PEINADO, J. **Dossier de l'alumnat**: crisi econòmica i escenaris de postcrisi. Material do curso de mesmo nome realizado na Universitat Barcelona, jul. 2010.

Tabela 4 – Participação dos investidores estrangeiros em distribuições públicas de ações de incorporadoras brasileiras – 2007 a 2011
Volume estrangeiro na oferta total (part. %)

Empresa	2007	2009	2010	2011
PDG	93,4%	s/distr.	46,8%	s/distr.
Tecnisa	68,3%	s/distr.	s/distr.	53,4%
Gafisa	93,1%	s/distr.	61,8%	s/distr.
Even	52,5%	s/distr.	46,5%	s/distr.
Inpar	69,6%	s/distr.	68,5%	s/distr.
MRV	73,3%	70,0%	s/distr.	s/distr.
Direcional	s/distr.	64,3%	s/distr.	88,8%

Fonte: <http://www.bmfbovespa.com.br/home.aspx?idioma=pt-br>

Acesso em: 02/03/2012

Elaboração: Danilo Volochko

Tabela 5 – Participação dos investidores estrangeiros no volume total das distribuições realizadas na Bovespa – 2007 a 2011

Ano	Participação (%)
2007	75,4%
2008	48,1%
2009	66,7%
2010	26,2%
2011	55,3%

Fonte: <http://www.bmfbovespa.com.br/home.aspx?idioma=pt-br>

Acesso em: 02/03/2012

Elaboração: Danilo Volochko

Os dados sobre a participação dos investimentos estrangeiros nas incorporadoras brasileiras é um dado aproximativo; a informação que se divulga sobre a posição acionária de tais empresas apenas explicita aqueles acionistas com mais de 5% das ações, logo, muitos investidores (que detêm menos de 5% das ações) ficam “escondidos”. Entretanto, mesmo considerando apenas os acionistas principais (que detêm mais de 5% das ações), em média os investidores estrangeiros participam com no mínimo 15% das ações das principais incorporadoras brasileiras, porcentagem que seguramente pode se elevar até 50% ou mais, dada a “invisibilidade” dos pequenos investidores e dadas às porcentagens elevadas do volume acionário adquirido por estes investidores estrangeiros quando da distribuição pública de ações dessas empresas.

A outra ponta da financeirização, segue MARTÍNEZ PEINADO (2010), ocorreu através de um sobre-endividamento de empresas mas especialmente de pessoas para que o nível de consumo exigido fosse mantido. A captação massiva das rendas das populações ativas e não ativas implicou financeirizar as necessidades básicas, como a moradia. Na Espanha, este processo implicou um avanço das “cajas de ahorros”, em uma espécie de “capitalismo popular que consiste en perforar derechos fundamentales (en este caso, el derecho a la vivienda) y convertirlos en fuentes de acumulación de riqueza (...) (Taller contra la Violencia Inmobiliaria y Urbanística, 2006, p.17)”. Neste importante trabalho coletivo, pode-se ler ainda que (Taller contra la Violencia Inmobiliaria y Urbanística, 2006, p.19:

la apuesta estratégica de los poderes políticos y económicos por la potenciación del mercado hipotecario y la mercantilización de la vivienda ha supuesto una nueva especie de acumulación primitiva con repercusiones en otros sectores de la economía. En este contexto cabe destacar que los beneficios y la influencia de La Caixa (...) han aumentado al ritmo del desmantelamiento del rudimentario Estado de Bienestar (...).

Por fim, o coletivo adverte que (Taller contra la Violencia Inmobiliaria y Urbanística, 2006, p.54):

estos procesos, que se explican en el marco de un ámbito urbano regulado desde una lógica de flujos económicos y en el que lo inmobiliario es tratado como un sector económico más, tienen como consecuencia la descomposición de los tejidos de sociabilidad, una permanente movilidad forzada que fomenta el aislamiento y la soledad, y la asunción de la incertidumbre y la precariedad como condiciones constitutivas de nuestras vidas.

Considero um momento importante para o desenvolvimento da pesquisa o acompanhamento das atividades da *Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)*, no sentido de que este coletivo colocava para a pesquisa o plano social e das suas possibilidades⁵⁴. Além de reuniões e assembleias a *PAH* traça estratégias de visibilização social do problema da moradia por meio de seu sítio na internet, de manifestações públicas, da concessão de entrevistas e reportagens para rádio e televisão,

---

⁵⁴ A PAH é uma associação apartidária e gratuita que se propõe a realizar uma dupla tática: de um lado, reunir, ouvir e tentar assessorar (juridicamente, psicologicamente) pessoas e famílias que estão em uma situação de dívida hipotecária e em vias de perder sua casa; e de outro lado tenta formar um discurso e uma ação coletivos em torno do tema da habitação, da sua restituição como um direito social e humano prioritário e portanto de enfrentar sua inserção total na lógica do mercado imobiliário e financeiro.

de reuniões de articulação com outros coletivos e movimentos sociais – associações de vizinhos, diretórios de estudantes, artistas, professores, entidades culturais, sindicatos, entre outros) além de campanhas como a *STOP! Desahucios*, que busca, para chamar a atenção da sociedade, frear efetivamente algumas execuções hipotecárias de famílias que acabam sendo despejadas de suas casas. Presenciei esta ação de pressão popular no impedimento do despejo do mecânico desempregado *Lluís Martí* e de seu filho de sua casa hipoteca para a *Caixa Tarragona* no município de La Bisbal del Penedès. A seguir exponho algumas fotos desta ação da *PAH* no impedimento do despejo de *Lluís*:

Foto 63 – Casa hipotecada de Lluís

Foto do autor

Foto 64 – cartaz da PAH pela moratória dos despejos

Foto do autor

Foto 65 – a execução hipotecária sendo paralizada

Foto do autor

Foto 66 – a tentativa frustrada de despejar Lluís

Foto do autor

Para se ter ideia da magnitude e da gravidade crescente do problema, o *Consejo General del Poder Judicial* traz os seguintes dados para as execuções hipotecárias em Barcelona: em 2007 foram apresentadas no total de 2.804 execuções; em 2008 foram 6.759 e em 2009 foram apresentadas no total 10.738 execuções hipotecárias. Na Espanha, esse número sobe para um total de 177.948 execuções hipotecárias de 2007 a

2009, sendo que, segundo dados da mesma fonte, apenas nos três primeiros trimestres de 2010 foram apresentadas no total 71.333 execuções no país, totalizando quase 250.000 execuções hipotecárias entre 2007 e o terceiro trimestre de 2010. Tendo em vista essa situação, umas das principais frentes de atuação da *PAH* é a reivindicação de reformas institucionais/legislativas para fazer efetivo o direito à moradia⁵⁵.

Pelo acompanhamento das atividades da *PAH*, a avaliação que faço é que esta realiza uma luta de resistência contra os abusos do capital financeiro, não se tratando de uma luta contra o Estado. Desse modo, ao defender direitos como a moradia contra a lógica da propriedade enquanto mero valor de troca, a *PAH* se coloca diante de algumas contradições, já que combater os abusos do capital financeiro significa lutar para que o Estado esteja do lado da população. Além disso, percebo que a luta pelo direito à moradia pode absolutizar uma luta mais radical pelo “direito à cidade”. O interessante da ação da *PAH* é que ela contempla uma base social extraordinariamente ampla, quantitativamente e em termos de espectros de classes, desde imigrantes em situações mais precárias às classes médias, passando pelos setores inferiores dessa classe média. A disseminação financeira, o endividamento, que abarca a todos, o que pulveriza e torna dispersa uma luta contra isto que nos abarca. Então o questionamento dos bancos, das hipotecas, das execuções hipotecárias que culminam em despejos acaba questionando o sentido do capital financeiro, da propriedade privada, e do capitalismo em geral.

O estudo comparativo Barcelona/São Paulo me permitiu entrever as complexidades inerentes e as diferenças existentes entre a Espanha (Catalunha, Barcelona) e o Brasil (São Paulo), e a dificuldade mesma das comparações. Talvez seria mais apropriado pensarmos em termos de *relações contraditórias* reproduzidas dentro e fora desses espaços urbanos e nacionais. Relações que reproduzem – guardando desigualdades históricas e diferenças diversas – a centralidade do espaço enquanto condição, meio e produto (cf. ideia de CARLOS) da totalização do processo econômico-político do capitalismo: sua financeirização global e as políticas locais ou nacionais que sustentam sua existência, suas crises e expansões. Neste sentido, São Paulo e Barcelona aparecem, dialeticamente, idênticos e diferentes, iguais e desiguais. Idênticos em termos gerais (com diferenças particulares) quanto à crise da habitação, quanto ao papel do

---

⁵⁵ Neste sentido, uma das medidas centrais exigidas pela *PAH* é a regulação da *dación en pago*, mecanismo jurídico que possibilita a liquidação total da dívida caso o banco execute a hipoteca e restitua o imóvel da família. Outras soluções exigidas pela *PAH* são: garantir que as pessoas afetadas pela hipoteca tenham acesso à justiça gratuita; garantir que ninguém fique na rua enquanto siga existindo milhões de imóveis vazios; converter o parque de moradias em processo de execução hipotecária em parque público de aluguel; realizar uma Auditoria social sobre o funcionamento do mercado hipotecário.

Estado no favorecimento dessa dinâmica, quanto ao papel do endividamento familiar e da precarização da vida cotidiana dos habitantes para a realização desses processos globais. Iguais em relação à necessidade do capital de se remunerar ora aqui ora ali, de lucrar mais ora na Europa ora na América Latina, e desiguais pois existem desigualdades históricas, de rendimentos e de educação que podem pesar sobre as possibilidades de resistência a esses processos.

Na Espanha, o Estado de bem-estar social – “tímido” se comparado com outros Estados europeus, sobretudo dos países nórdicos – se atrofia, e com ele as classes médias, que em sua época foram centrais para a consolidação do Estado e para a reprodução capitalista. Um movimento teórico possível seria então pensar em um processo mundial dialético de relativa e momentânea descapitalização das classes médias nos países avançados articulada a uma capitalização (talvez também momentânea) mais acentuada das frações inferiores das classes médias brasileiras, mais numerosas em massa do que aquilo que seria a classe média em si em nosso países. Reproduzindo capital, produzindo a habitação (espaço) nas periferias metropolitanas e mantendo/aumentando as desigualdades existentes, desigualdades tanto internamente ao país (sem desenvolvimento social, com pouco crescimento econômico) quanto na escala mundial da relação entre os Estados-Nação.

Assim, o momento de euforia e forte expansão por que passa o setor da construção residencial no Brasil – sobretudo para as famílias em situação de rendimentos mais baixos – pode estar integrando um novo patamar mundial de expropriação financeira, apoiado na expansão do crédito/endividamento das famílias brasileiras e sua integração maior ao mundo do consumo. O momento ascendente da economia imobiliário-financeira no Brasil contrasta com o de uma crise de sobreendividamento ocorrida nos EUA e na Europa (sobretudo na Espanha), que acabou gerando uma forte crise habitacional nesses países e que nos adverte sobre os mecanismos e as capacidades expropriatórias do capital financeiro e da violência implícita nessa dinâmica.

Os mecanismos de financiamento imobiliário no Brasil têm sofrido alterações nos últimos anos, e apontam para um tipo de situação hoje vivida em Barcelona e na Espanha: o sobreendividamento das famílias. Com o agravante que o nível de renda no Brasil é bem menor que o das famílias espanholas. A Lei brasileira Nº 9.514, de 20 de novembro 1997 (conhecida como Alienação Fiduciária de Imóveis) caminha no sentido de dar amplas e (quase) irrestritas garantias aos bancos e às incorporadoras em

readquirir, sem complexos procedimentos judiciais, o imóvel do mutuário em dívida, aproximando-se (como hipótese a ser melhor estudada)⁵⁶ com o sentido e o modelo de uma hipoteca. Dessa maneira, em Barcelona, a expropriação financeira das rendas das famílias tem culminado, cada vez mais e sobretudo para as frações médias desempregadas da população, em um processo de expropriação fundiária, de perda de suas casas para bancos e caixas. No Brasil, são as frações populares e as frações inferiores das classes médias que têm sido alvo de uma rentabilização financeira via crédito habitacional e de políticas de governo – Minha Casa, Minha Vida, tratada a seguir – que têm sustentado os negócios imobiliários com a produção de “cubículos habitáveis” nas periferias, onde passam a viver famílias algumas das quais podem estar sendo temporariamente mantidas no jogo da propriedade até que uma nova e grande crise ocorra. No Brasil, como na Espanha, observa-se um processo de metropolização articulado à produção imobiliária residencial que realiza, espacialmente, a expansão da expropriação financeira das famílias das classes médias em Barcelona, e vislumbrando a *possibilidade* do acesso à propriedade privada do solo sobretudo para as frações inferiores das classes médias brasileiras.

2.3 O Estado-instrumento da reprodução econômica: novas políticas, novos negócios

A crise financeira que a economia mundial atravessou recentemente teve uma origem claramente localizada: o setor imobiliário *subprime* norte-americano, que, alicerçado em superposições hipotecárias excessivas, gerou uma crise sem precedentes no sistema financeiro primeiramente nos Estados Unidos e que acabou rebatendo nos movimentos financeiros mundiais. Segundo entendo, a crise hipotecária pode ser vista como uma tentativa irracional do capital financeiro norte-americano em esgarçar sua base social em busca de sua reprodução superampliada, que levou milhões de moradores da classe média a alavancar ficticiamente seus recursos através da supervalorização dos preços de seus bens hipotecados, principalmente imóveis. Este processo acabou levando a uma desvalorização massiva desses bens, acarretando uma insolvência generalizada dos contratos hipotecários e em decorrência disto uma crise na esfera financeira, que se viu incapaz de sustentar essa excessiva desvalorização. Este processo foi responsável pelo início da instabilidade financeira de até pouco tempo no plano do movimento global das finanças.

---

⁵⁶ Volto a este debate quando discuto as novas complexidades da propriedade privada do solo (item 3.3).

Os reflexos dessa instabilidade chegaram ao Brasil, em que pese a difundida versão de que nossa economia estaria ao menos temporariamente “longe” e até certo ponto “protegida” dos abalos financeiros por estar baseada em alicerces produtivos mais sólidos e portanto menos especulativos, como por exemplo a produção de *commodities*. Tomando como base as considerações de HARVEY (1990) a respeito das crises do capitalismo, podemos entender a crise em geral como um mecanismo interno e contraditório do processo do capital, que caminha sempre para crises de superprodução, superespeculação e superacumulação em seu processo reprodutivo. De modo semelhante, GRESPAN (1999, p.27) lida com o conceito de crise “como negatividade imanente do capital, enquanto manifestação de uma contradição constitutiva do capital”.

HARVEY analisa a crise através de um conceito revelador: o *desenvolvimento geográfico pouco uniforme do capitalismo*. Como já discutido, a argumentação desse autor sugere que as crises são geradas a partir de constantes desequilíbrios entre os âmbitos implicados do capital: produção, distribuição, circulação e consumo, sendo que podemos situar o recorte desse autor no plano das relações mantidas do capital consigo mesmo, em suas diferentes manifestações e interesses. Assim, para aquele autor, o capital financeiro – crédito e juros, na esfera da expressão monetária do valor – e o capital produtivo – mercadorias produzidas no plano do trabalho concreto – muitas vezes mantém um equilíbrio instável. Com efeito, o movimento de passagem e metamorfose por que passa o capital no curso de sua realização – circulação, produção, consumo – tende a autonomizar aqueles momentos em que se colocam maiores possibilidades de ganho, como por exemplo a esfera da circulação (financeira) atualmente. HARVEY tem se dedicado a refletir o lugar da espacialidade e da produção do espaço no processo geral da reprodução do capital, interpretando os processos socioespaciais por meio da produção econômica do “meio ambiente construído”. Assim, HARVEY (1990, p.420) afirma que

El resultado es que el desarrollo de la economía espacial del capitalismo se ve asediada por tendencias contradictorias. Por un lado hay que derribar las barreras espaciales y las distinciones regionales, y por otro los medios para lograr esto provocan nuevas diferenciaciones geográficas, que forma nuevas barreras espaciales que hay que superar. La organización geográfica del capitalismo absorbe las contradicciones dentro de la forma del valor.

As tendências a que se refere HARVEY são por ele agrupadas como forças de concentração e de dispersão geográfica. No interior desse processo, esse autor escreve

que “la movilidad del dinero-crédito y la tendencia a eliminar las barreras espaciales han llegado a ser la clave para entender la rápida dispersión de la circulación de capital a través de la faz de la tierra” (1990, p.421). Diante disso, as ideias de HARVEY permitem entender que as diferenciações espaciais produzidas pela própria articulação desigual entre o capital financeiro e o setor produtivo nos diversos países e regiões – bem como os “níveis hierárquicos” estabelecidos entre esses diferentes capitais concentrados desigualmente no espaço – tornam-se uma fonte para a ampliação da circulação do capital. É desta maneira que podemos entender o processo do capital como um processo contraditório, portanto crítico, de articulação de espaços-tempos desiguais. Assim, a crise financeira originada no sistema imobiliário norte-americano espalha-se para os mercados do mundo em uma tentativa de salvar investimentos atrelados às instituições que estavam no epicentro da crise e que mantinham investimentos ao redor do mundo.

A dominância da esfera financeira na valorização do capital nas últimas décadas expõe as possibilidades e limites encontrados pela circulação do capital-dinheiro entre os diferentes espaços-tempos representados pelos países e regiões, o que amiúde operou transformações e reestruturações produtivas, como visto anteriormente. O regime de valorização financeira baseado no par crédito-juros tende a expandir as fronteiras da acumulação, inclusive estabelecendo redes bastante complexas e integradas que asseguram a circulação do capital, sendo um aparato para a sua realização. E é na conformação destas estruturas institucionais e jurídicas que entra em cena um sujeito central para o processo de regulação e coordenação capitalista: o Estado. A simples existência dos bancos centrais, refere HARVEY (1990), já expressa uma integração do capital financeiro com o Estado, sendo que o Estado seria ele mesmo responsável por fixar “la estructura legal e institucional (...) a través de los cuales circula el capital a interés para entrar a diferentes actividades como la deuda del consumidor, el financiamiento de la vivienda, el desarrollo industrial” (HARVEY, 1990, p.325). O autor segue chamando a atenção para o controle da circulação do capital a juros feita pelo Estado, reforçando a necessidade do controle estatal para o sistema de crédito.

Ora, o papel do Estado no processo de circulação capitalista parece se tornar mais evidente nos momentos de crise, talvez pelo fato de que sua atuação se torne aí ainda mais fundamental e mesmo imprescindível. Para HARVEY (1990), é o Estado que desenvolverá e coordenará novos arranjos entre os capitais e que tentará administrar as contradições internas ao capital, produzindo também contradições no plano de sua

relação com os próprios capitalistas financeiros e industriais. As recentes crises internacionais levaram à entrada da economia dos países capitalistas centrais – como os países da região do Euro, os EUA e o Japão – em uma forte recessão, o que exigiu dos governos desses países lançar pacotes de estímulo à economia e a destinar grandes volumes financeiros para salvar indústrias e grupos financeiros em dificuldades.

A partir de meados de 2008, os efeitos da crise começaram a ser sentidos de modo mais contundente também no Brasil. De lá para cá o que se viu no Brasil foi a arquitetura de medidas de auxílio à economia levadas a efeito pelo Estado. Senão vejamos, diante do quadro, em 2008, de tendência ao descontrole e aumento da inflação, o Comitê de Política Monetária (Copom), ligado ao Banco Central do Brasil, decide iniciar uma trajetória de elevação da taxa básica de juros (Selic) o que influencia na desaceleração da expansão do crédito. Aquele contexto macroeconômico de retração da atividade industrial, eliminação de postos de trabalho e retração do crédito poderia atingir com particular severidade o setor da construção civil, principalmente pela grande dependência do setor imobiliário em relação aos financiamentos.

É neste momento que observamos fortes revisões de meta quanto aos lançamentos imobiliários – que vinham em franca ascensão até agosto de 2008 –, o que se refletiu em uma saída dos investidores financeiros desse setor, refletindo em desvalorizações das ações das incorporadoras listadas na Bovespa. Neste contexto turbulento de crise do crédito muitas incorporadoras reavaliam suas parcerias e estratégias de mercado, optando por arriscar menos, como foi o exemplo da *Gafisa*, que, como se viu, se desvincula da *Odebrecht* na *joint venture Bairro Novo* e adquire a *Tenda* não exatamente para reformular sua atuação no segmento popular, mas para “queimar etapas” e ganhar vantagens diante de um cenário de agudização da crise. Curiosamente, como foi visto pelas entrevistas, mesmo a forte crise não foi capaz de fazer com que as incorporadoras alterassem o conteúdo de suas estratégias, apenas foi revisada a quantidade de lançamentos. Como já referi anteriormente, entendo a permanência da estratégia das incorporadoras na produção habitacional “popular”⁵⁷, mesmo diante da crise, pelo fato da moradia ser para muitos uma necessidade social prioritária e por terem se desenvolvido na última década no país algumas condições macroeconômicas favoráveis para a sua realização. Entre elas, o controle relativo da inflação, das taxas de juros, uma expansão dos mecanismos de financiamento

---

⁵⁷ O que não significa que as incorporadoras não mantenham uma diversificação de sua carteira de produtos, que contam com a produção residencial para todos os estratos sociais, inclusive os de alta renda.

habitacional via Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e mercado de capitais, um desenvolvimento das formas jurídicas que protegem os contratos de financiamento imobiliário, além de uma estabilidade relativa do emprego e dos rendimentos reais, como mostram os gráficos 7 e 8:

Gráfico 7 – Taxa de desocupação média anual no Brasil – 2002 a 2011

Fonte: IBGE; Elaboração: Danilo Volochko

Gráfico 8 – Rendimento médio real no Brasil – 2002 a 2010

Fonte: IBGE; Elaboração: Danilo Volochko

Portanto, os imóveis “econômicos” se configuram como um vasto mercado que apenas começa a ser explorado pelo setor imobiliário avançado capitalizado pelo setor financeiro. Não obstante essa continuidade em relação ao lançamento de “produtos mais populares”, houve impactos importantes ao setor imobiliário com a crise financeira. Então novamente entra em cena o Estado que, por meio do Copom, decide intervir na taxa básica de juros com vistas a estimular a economia do país. O gráfico 9 a seguir nos

mostra a evolução da taxa Selic no período pré-crise (março de 2008) bem como uma elevação para conter o início da inflação e o excesso de crédito (dezembro de 2008) e uma diminuição posterior para tentar reaquecer a economia (março de 2009 e de 2010). Traz também o aumento mais atual, objetivando conter a inflação (março de 2011):

Gráfico 9 – Evolução da taxa Selic – 2008, 2009, 2010 e 2011 (meses selecionados)

Fonte: <http://www.bcb.gov.br/?COPOM>; Reelaboração: Danilo Volochko

Mas a grande cartada do Estado para lidar com a crise no Brasil foi dada por meio do governo federal no dia 25/03/09: o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Trata-se de um ambicioso programa habitacional que destinava inicialmente R\$ 34 bilhões – R\$ 25 bilhões provenientes da União, R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 1 bilhão do BNDES – para a construção de 1 milhão de moradias em cerca de dois anos para famílias com renda de até 10 salários mínimos. Cerca de metade dos recursos seriam destinados a atender famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, que constituem a base do déficit habitacional no país e para as quais estava prevista a construção de 400 mil unidades habitacionais. Abaixo podemos conhecer algumas outras características do Programa⁵⁸:

os recursos serão distribuídos de acordo com os dados do IBGE sobre o déficit em cada região do país. As famílias com renda até 3 salários mínimos terão subsídio integral do seguro de vida. O objetivo da medida é reduzir o valor das prestações. As famílias com renda de 3 a 10 salários mínimos terão redução dos custos com o seguro e acesso a um fundo garantidor, variando de acordo com a faixa em que está (...) A primeira prestação será paga somente na entrega do imóvel, e a prestação deverá comprometer apenas 20% da renda familiar. (...) Para famílias com renda de até 3 mínimos, a prestação (...) pode

⁵⁸ Extraídas de <http://noticias.uol.com.br/cotidiano/2009/03/25/ult5772u3359.jhtm> em 25/04/09.

comprometer apenas 10% da renda. (...) Segundo a ministra Dilma, o programa prevê a simplificação da regularização fundiária urbana e terá a participação de Estados e municípios.

Trata-se de um amplo programa anticrise que estimulou uma retomada das vendas de imóveis e a recuperação relativa dos patamares de lançamentos imobiliários. Entre os subsídios oferecidos, estão: *a)* a redução nos juros atuais dos financiamentos imobiliários conforme a faixa de renda – 3 a 5 s.m. 5% a.a. + TR; 5 a 6 s.m. 6% a.a. + TR; 6 a 10 s.m. 8,6% a.a. + TR –; *b)* a criação de um fundo garantidor – que na prática funciona como um seguro desemprego e que garante o refinanciamento de parte das prestações atrasadas, sendo que de 0 a 3 s.m. todas as prestações poderão ser cobertas, de 3 a 5 s.m. 36 prestações, de 5 a 8 s.m. até 24 prestações e de 8 a 10 s.m. até 12 prestações; *c)* redução ou isenção dos gastos com o registro do imóvel – 0 a 3 s.m. gratuito, 3,1 a 6 s.m. 90% de redução e 6,1 a 10 s.m. 80% de redução –; *d)* assunção do seguro de vida pela União conforme faixas de renda e idade; *e)* criação de uma linha de financiamento de R\$ 6 bilhões destinados às construtoras, principalmente para os encargos de construção de infraestruturas; *f)* desburocratização para a aprovação de projetos e maior agilidade para licenciamentos ambientais.

Estes dois últimos aspectos são de particular importância para empresas como a *Bairro Novo*, cujo modelo de negócio está estruturado no desenvolvimento urbano de áreas periféricas com instalação de infraestruturas e que – segundo entrevista feita com a diretora de incorporação daquela empresa – muitas vezes encontra empecilhos quanto aos licenciamentos ambientais e à morosidade na aprovação dos projetos. Em artigo⁵⁹ para o jornal *VALOR* de 27/03/09 *Mônica Izaguirre* e *Claudia Safatle* escrevem que “com a MP⁶⁰ 459 (...) e uma resolução do Conama⁶¹ o governo pretende remover dois fortes empecilhos à execução do (...) programa Minha Vida, Minha Casa, relativos à regularização fundiária e à licença ambiental”. O artigo segue expondo que:

haverá redução de custos para o registro dos projetos de empreendimentos (...) A redução sobre os valores previstos nas tabelas estaduais será de 90%, 80% ou 75%, no caso de imóveis até 60 mil, 80 mil e 130 mil. Além disso, o empreendedor não precisará esperar pelo registro definitivo, que demora 30 dias, para iniciar a obra. A construção poderá ser iniciada a partir da concessão do número do registro pelo cartório. Pela resolução que será apreciada pelo Conama (...) o prazo máximo para expedição do licenciamento

⁵⁹ Extraído de <http://asn.interjornal.com.br/noticia.kmf?noticia=8285835&canal=36&total=83957&indice=0> em 17/04/09.

⁶⁰ Medida Provisória.

⁶¹ Conselho Nacional do Meio Ambiente.

ambiental será de 30 dias e os procedimentos serão mais simples e uniformes para as licenças destinadas a empreendimentos de até 100 hectares.

A intensa participação das grandes incorporadoras nas negociações em torno do pacote de medidas do governo fica evidenciado nos dois excertos seguintes. O primeiro⁶² aponta uma primeira articulação das empresas entre si e com o governo:

na segunda semana de janeiro, nomes de peso da construção, como Elie Horn, da *Cyrela*, João Rossi, da *Rossi*, Rubens Menin, da *MRV*, Walter Torre, da *WTorre*, e Eduardo Gorayeb, da *Rodobens* (...) estiveram reunidos com a ministra da Casa Civil, Dilma Rousseff, e com um time de técnicos para expor as necessidades do segmento. Depois disso, ficaram de enviar uma série de dados ao governo, que vão desde o tamanho do banco de terrenos disponível, custo de construção, receita, margem e rentabilidade. Segundo o *Valor* apurou, existe até uma cisão entre as empresas para vender o melhor modelo de projeto popular ao governo. De um lado, está o grupo das empresas que constroem habitações populares em terrenos urbanos, com infraestrutura já pronta, como *MRV*, *Tenda* (agora da *Gafisa*), *PDG Realty* e *Cyrela*. De outro, o grupo das companhias que criam bairros planejados e urbanizam terrenos grandes que não tinham infraestrutura, como *Rodobens*, *Bairro Novo* (*Odebrecht*) e *WTorre*.

O segundo excerto⁶³ traz um trecho de entrevista com *Walter Torre* e é mais desconcertante do ponto de vista de uma ingerência do setor imobiliário privado nas políticas econômicas do governo federal, deixando explícita a atuação política do setor imobiliário na elaboração de medidas de amplo alcance social que defendem seus interesses. Podemos até pensar que a produção habitacional de fragmentos da periferia, levada a efeito pelo programa Minha Casa, Minha Vida, coloca-se para o Estado primeiramente como uma resposta à necessidade da reprodução do capital – setor imobiliário e finanças – e de uma saída da situação de crise, as quais se ligam a uma necessidade social premente: a moradia. A reportagem segue da seguinte maneira:

em se tratando de negócios, pensamos num grande segmento que precisa ser desenvolvido e que fará bem para o País: um grande programa habitacional popular. Criamos algumas ideias e tivemos a ousadia de levar sugestões para o Governo, que comprou bastante essas ideias. Nós, *WTorre*, *Gafisa*, *Rossi*, *Rodobens* e *Bairro Novo*. E a *MRV* entrou agora. Agrupamos as principais empresas do segmento e criamos um pacote que trouxe toda a simplificação que o sistema

⁶² Extraído de <https://conteudoclipppingmp.planejamento.gov.br/cadastros/noticias/2009/2/27/companhias-fazem-propostas-ao-plano-habitacional-de-lula/> em 29/03/09.

⁶³ Extraído de <http://www.piniweb.com.br/construcao/habitacao/walter-torre-antecipou-plano-de-habitacao-do-governo-129663-1.asp> em 26/04/09.

precisava, desde aprovação. E parece que surtiu efeito. O presidente assumiu compromissos de que as aprovações dos empreendimentos vão ser extremamente rápidas. (...) As sugestões simplificam toda parte de cartório e também criam o fundo garantidor para que o mutuário possa comprar e entrar imediatamente na casa. Com essas medidas, o ciclo – que era de dois anos e meio a três entre comprar um terreno, obter a licença, construir, conseguir os financiamentos (...) – reduzirá para seis meses, a gente acredita.

Destarte, o Estado, através do Programa Minha Casa, Minha Vida⁶⁴, viabiliza a reprodução imobiliária e financeira facilitando a valorização e produção de fragmentos espaciais de áreas metropolitanas periféricas e assegurando a continuidade das estratégias privadas. A ponto de um dos atuais gerentes de incorporação da *Tenda*, *Iury Lima*, dizer que “o grande alavancador disso aí [do mercado imobiliário popular] não foi o mercado de capitais, foi o Programa Minha Casa, Minha Vida (...)” A condição de pobreza e em parte de déficit habitacional é então amarrada pelo Estado à acumulação capitalista, que fica assim cada vez mais encarregada da produção da urbanização. Com o Programa Minha Casa, Minha Vida, o Estado (governos Lula e Dilma) canaliza os recursos públicos para aquela produção/acumulação capitalista ocupada com a satisfação de parte das necessidades da reprodução da força de trabalho: a produção imobiliária da habitação para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias. Pode-se ver a seguir duas imagens⁶⁵ que apresentam alguns dos resultados (obtidos à época do lançamento do MCMV) na esfera da valorização financeira das ações de algumas das principais incorporadoras, como *Gafisa* e *Cyrela*. Nas figuras, que representam o preço das ações, vemos uma elevação a partir dos meses de março e abril de 2009, mês de lançamento do Programa habitacional Minha Casa, Minha Vida:

⁶⁴ A segunda fase do Programa Minha Casa, Minha Vida, o MCMV 2, foi lançado em 2011 e buscará construir até 2 milhões de moradias até 2014. O investimento total será de R\$ 125,7 bilhões (72,6 bi para subsídios e 53,1 bi para financiamentos). Houve o aumento do teto dos financiamentos, que passaram a incluir imóveis de até R\$ 170 mil, num sinal de que o MCMV estaria acompanhando valorização imobiliária.

⁶⁵ Extraídas dos sítios das referidas incorporadoras em 19/04/2010.

Imagem 11 – Ações da Gafisa

Imagem 12 – Ações da Cyrela

Diversas têm sido as críticas de geógrafos, arquitetos, sociólogos e intelectuais de esquerda ao MCMV, que caminham no sentido da constatação, após dois anos e meio de andamento do programa, de muitos problemas e retrocessos e pequeníssimos avanços em relação aos seus objetivos. As críticas convergem para o seguinte ponto: quando se observa o quadro do déficit habitacional⁶⁶ no Brasil, se vê que 89,6% deste

⁶⁶ “Déficit” cuja definição guarda um amplo debate de metodologias que não irei aqui aprofundar. Atenho-se à definição da Fundação João Pinheiro (FJP): “A partir do conceito mais amplo de *necessidades habitacionais*, a metodologia desenvolvida pela FJP trabalha com dois segmentos distintos:

déficit diz respeito à famílias com renda mensal entre 0 e 3 salários mínimos, faixa para a qual foram contratados menos financiamentos⁶⁷. O MCMV estaria tendo algum efeito, assim, sobretudo na faixa de renda entre 3 e 5 salários mínimos, que na RMSP concentra 11,3% do déficit habitacional, enquanto muito pouco se realiza para a faixa de 0 a 3, que na RMSP concentra 84,2% do déficit (dados do Ministério das Cidades e da FJP). A arquiteta Ermínia MARICATO, em alguns de seus depoimentos⁶⁸, aponta que o governo Lula teria, com o MCMV, “rifado” a questão urbana, caminhando para o entendimento de que o MCMV retrocede os avanços conquistados pelo Estatuto da Cidade e entrega ao setor privado das construtoras o poder sobre a realização da habitação popular. Também é possível encarar o MCMV como um processo que abriga uma desmobilização das lutas pela moradia ao prever um “atendimento” das reivindicações. NASCIMENTO & TOSTES (2011), em artigo sobre o MCMV, descrevem o funcionamento do programa e apontam uma avaliação crítica:

os projetos desses empreendimentos são apresentados pelas construtoras, em *parceria* (ou não) com estados, municípios, cooperativas e movimentos sociais, analisados e contratados pela Caixa Econômica Federal (CEF) (...). que recebe os recursos alocados pela União. (...). Os Estados e municípios que oferecerem maior contrapartida financeira, infraestrutura para o empreendimento, terreno, desoneração fiscal de impostos, menor valor de aquisição das unidades habitacionais, bem como receberem impactos de grandes empreendimentos (usinas, hidrelétricas, portos etc.), serão priorizados na alocação de recursos.
(...).

Este processo reflete a inversão de papéis, atribuições e objetivos relativa à política habitacional e à política urbana: a produção da cidade está de fato nas mãos do mercado privado, responsável pelos loteamentos de periferia. Planos de habitação para a baixa renda que não forem acompanhados por instrumentos capazes de alterar o ciclo

---

o *déficit habitacional* e a *inadequação de moradias*. Como déficit habitacional entende-se a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento. Por outro lado, o conceito de inadequação de moradias reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim às suas especificidades internas.” Os componentes do *déficit habitacional* incluem, segundo a FJP: habitações precárias, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados; e os componentes da *inadequação de domicílios* incluem: adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios, carência de serviços de infraestrutura, inadequação fundiária urbana, inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva e cobertura inadequada. In: Ministério das Cidades, *Déficit habitacional no Brasil 2008*, Brasília, 2011. Em: http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=1100&Itemid=192, acessado em 04/10/2011.

⁶⁷ Há uma enorme dificuldade na obtenção de dados oficiais mais atuais sobre os resultados do Programa Minha Casa, Minha Vida, seja no Ministério das Cidades, seja na Caixa Econômica Federal.

⁶⁸ Entrevista ao *Correio da Cidadania*, obtida em <http://www.viomundo.com.br/voce-escreve/erminia-maricato-questao-urbana-foi-rifada-pelo-governo-lula-pelo-pt-e-aparentemente-pelo-governo-dilma%E2%80%9999.html>, acesso em 06/10/2011.

da especulação imobiliária e o acesso ao solo urbano vão continuar sendo um paliativo para o problema do morar nas cidades brasileiras. (...). Em tese, os recursos do PMCMV poderiam ser direcionados para a produção de moradias em terrenos bem localizados e dotados de infraestrutura. Na prática, o poder público alimenta o setor imobiliário na medida em que cabe às construtoras não só definir terreno e projeto (localização e tipologia) bem como aprovar legalmente o empreendimento.

Cabe uma reflexão sobre como o MCMV se insere no campo da *crise*. Neste sentido, a crise da cidade pode ser lida através do processo de produção imobiliária do espaço, entendendo-a como o processo lógico-espacial da reprodução capitalista. Neste sentido, a produção do mercado imobiliário é entendida como a própria espacialização da forma lógica da mercadoria e do valor – obviamente não sem a mediação central do Estado. Essa espacialização da forma lógica da mercadoria e do valor enquanto produto imobiliário manifesta-se sobretudo como uma forma crítica da relação entre a valorização fundiária e a propriedade privada do solo, a qual por vezes se constitui em uma barreira para o avanço da valorização, ligando-se assim à questão da raridade do espaço. É preciso demarcar os conteúdos dessa relação crítica no interior do próprio movimento de acumulação do capital, e pontuo que a acepção do termo “crítica” remete à ideia de contradição.

A crise aqui pensada não está situada apenas na esfera do econômico, já que a compreensão da urbanização atual é proposta através da análise da produção do espaço urbano como movimento contraditório entre a lógica reprodutiva do capital, da racionalidade do Estado e da vida cotidiana. Assim, a problemática espacial e urbana atuais evidenciam o esgarçamento das contradições saídas da relação *entre* e *intra* níveis da *práxis* (o econômico, o social, o político), os quais se apóiam sobre diferentes espaços-tempos em sua dinâmica reprodutiva no espaço. Com isso, ensaio entender de modo mais abrangente a crise como crise do capital, do Estado e da vida social, uma crise que não se coloca de modo absoluto e generalizado, mas que compõe um movimento contraditório entre crise-superação como dimensão da reprodução do capital, do Estado e da sociedade. Abordemos brevemente essa ideia a partir do processo que estou estudando.

A relação entre a valorização fundiária e a propriedade privada do solo parece aqui manifestar de modo marcante uma forma crítica e contraditória no interior da própria acumulação capitalista. Pelo que se viu até aqui, poder-se-ia dizer que a crise está posta como momento interno e constitutivo do processo de reprodução do espaço

urbano, na medida em que o espaço revela os conflitos entre o econômico, o político e o social na espacialização de suas estratégias. Do ponto de vista da análise teórica, a crise situa um apreensão dialética da produção do espaço, porque põe em evidência a natureza contraditória (conflituosa) desse processo. Desta maneira, do ponto de vista da reprodução do capital, poderíamos dizer que o RVVC expressa a um só tempo uma crise da reprodução espacial do capital – a centralidade da valorização imobiliária do espaço residencial na cidade de São Paulo contribuiu para a produção de uma raridade e uma sobrevalorização do espaço – e uma possibilidade de sua superação através da produção de novos empreendimentos em espaços metropolitanos periféricos, que irão, depois de um tempo, recolocar essa contradição novamente, num outro patamar.

Do mesmo modo, trata-se de uma crise do espaço de sociabilidade potencialmente vivida a partir deste tipo de empreendimento, que acentua a segregação. Assim a crise, articulada à ideia de superação, pode ser pensada como uma forma reprodutiva inerente ao capital, visto em si mesmo como um processo crítico, cujo conteúdo ou fundamento lógico é a desigualdade, que se materializa (não sem conflitos) no espaço social através da propriedade privada como o outro da apropriação. Portanto, trata-se de uma crise financeira, imobiliária, espacial, do Estado, mas também pode se revelar como uma crise social enquanto crise da apropriação do espaço público – na medida em que potencialmente aprofunda a desigualdade em áreas periféricas através de práticas de segregação e enclausuramento. O geógrafo GEORGE *et al.* escreve (1980, pp. 269 e 271) que “os novos grupos de construções, 1.000 a 10.000 alojamentos, possuem a população de uma cidade mas adquirem dificilmente sua armadura, mais dificilmente ainda sua vida social (...), e segue afirmando que “a pior das políticas urbanas parece ser a que termina de preencher os vácuos do mapa por novas implantações técnicas e imobiliárias” (1980, p.271). A lógica de fabricação habitacional nos espaços periféricos empreendida pelo setor privado em conluio com o Estado se coloca como uma realidade e uma tendência futuras, uma possibilidade espacial de reprodução econômica.

É fundamental entender que o MCMV estabelece ele mesmo um marco para a valorização/capitalização dos espaços metropolitanos periféricos, ao inaugurar uma verdadeira “corrida para a periferia” das grandes incorporadoras, ávidas por grandes terrenos, o que resultou numa elevação dos preços de tais terrenos, e também foi encarecendo o preço dos imóveis produzidos o que, somado à especulação, tem “desincentivado” os negócios imobiliários para as camadas de menor renda dentro do

MCMV (0 a 3 salários mínimos), exigindo que o setor público aumente sua participação, com incentivos maiores de prefeituras às construtoras como a doação de terrenos, por exemplo. Com esta ainda maior participação do Estado em seus níveis municipais/estaduais, evitar-se-ia a concentração dos investimentos nas frações inferiores das classes médias – que apresentam uma capacidade de pagamento um pouco melhor – e se garantiria a continuidade da expansão imobiliária para as rendas mais baixas.

2.4 A financeirização imobiliária e as novas espacialidades: a metropolização em curso

O ponto de vista do mercado – genericamente agrupado como mercado imobiliário – nos remete àquele da lógica espacial e das estratégias dela derivadas adotadas pelos sujeitos econômicos em sua reprodução, o que envolve a busca incessante pela valorização do solo urbano tornado mercadoria possuidora de valor. A lógica espacial da valorização fundiária urbana é comandada pela condição de mercadoria – ancorada na propriedade privada do solo como forma social, política e jurídica – que envolve virtualmente o espaço inteiro, e as ações que se desenrolam no sentido de materializar essa condição de mercadoria geradora de valor e de lucros. Mas não se tratando de uma mercadoria qualquer, a valorização do solo urbano e dos imóveis obedecem a um processo socioespacial complexo, no qual múltiplos elementos sociais estão imbricados e no qual a localização participa de modo importante.

Quais são os sujeitos agrupados sob o rótulo de “mercado imobiliário”? É importante identificar um emaranhado de empresas que atuam em dois diferentes planos quanto à reprodução espacial do valor/valorização: o *plano das representações* (empresas de consultoria, mapeamentos, geomarketing, corretoras) e o plano da *produção/construção material* (construtoras e incorporadoras).

Talvez um primeiro passo para se pensar o sentido da dinâmica do mercado e da produção estatística que este faz seja procurar desenvolver a relação existente entre os estudos mercadológicos do espaço – levantamento de informações, identificação, mapeamento, avaliações diversas – como sendo parte integrante da capitalização do solo urbano. Então se trata de pensar como as técnicas de mensuração e avaliação do espaço se articulam na construção de uma *representação* sobre a valorização (suas direções, tendências) e como essa representação pode participar na própria valorização efetiva do espaço. Isto significa, em primeiro lugar, que as informações detalhadas sobre o

mercado imobiliário não são facilmente disponibilizadas, sendo comercializadas por valores bastante restritivos. Para o caso dessa pesquisa, o acesso aos dados sobre o mercado imobiliário foi possível por meio da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB – da Prefeitura de São Paulo, que me disponibilizou os dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (*EMBRAESP*) atualizados.

No caso da *EMBRAESP*, tentei entender o porquê e o modo como são feitos os levantamentos sobre os lançamentos imobiliários, buscando entender como esses dados e informações sobre os lançamentos e sobre os projetos aprovados se articulam com as estratégias de mercado no processo de construção dos novos empreendimentos e na valorização espacial deles decorrente. A *EMBRAESP* possui séries históricas sobre todos os empreendimentos novos ou em lançamento na RMSP com dados digitalizados desde 1992 em diante, o que é relevante. Além de dados detalhados, conta com endereços completos, o que foi importante para realizar o mapeamento atualizado da dinâmica imobiliária na RMSP e em Cotia.

Assim, caminhei inicialmente na direção de entender o papel dos dados no conhecimento/desvendamento da realidade e o seu papel como representação/estratégia das empresas de consultoria/construção no mercado para a produção efetiva do espaço. A análise dos dados da *EMBRAESP* procura desneutralizá-los, uma vez que o dado produzido e veiculado pela *EMBRAESP* é, ele mesmo, um instrumento da valorização do espaço, servindo de base para as estratégias das empresas e elaborando uma representação da atividade imobiliária e das suas direções e localizações na metrópole. Por outro lado, a complexidade da urbanização contemporânea nos apresenta a dificuldade de separar o que seria uma representação da valorização e o que seria o processo efetivo de valorização, haja vista que muitas vezes a realização do processo se confunde com sua representação, daí a importância das capitalizações, ligadas às especulações e ao jogo fictício dos preços. Neste sentido, o dado carrega a ambiguidade de ser representação e realidade ao mesmo tempo, sendo que a valorização do espaço apareceria pretensamente como um positividade para a sociedade inteira – inclusive potencialmente orientando investimentos públicos nas áreas de investimento imobiliário – quando o resultado concreto dessa urbanização seria, entre outras coisas, uma reprodução privada que acentua a segregação. Do ponto de vista da análise geográfica, os dados da *EMBRAESP* dão uma referência, no espaço global da metrópole, dos diferentes momentos e movimentos de investimento e produção pelo setor imobiliário.

Ao analisar a base de dados da *EMBRAESP*, constatei que ocorreu um total de 8.436 lançamentos de empreendimentos residenciais verticais (prédios) e horizontais (condomínios com casas e prédios baixos) de todos os números de dormitórios no município de São Paulo e nos demais municípios da RMSP desde janeiro de 1992 até dezembro de 2010, correspondendo a um total de 766.160 unidades habitacionais lançadas em 19 anos. O gráfico 10 mostra a distribuição anual dessas unidades:

Gráfico 10 – Distribuição anual das unidades habitacionais lançadas em São Paulo e Região Metropolitana – 1992 a 2010

Fonte: *EMBRAESP*; Elaboração: Danilo Volochko

O gráfico acima nos permite identificar claramente dois momentos em que despontam o número de unidades lançadas: o biênio 1996-1997 e o quadriênio 2007-2008-2009-2010. Seria necessário refletir sobre quais são os motivos que podem explicar esses dois “saltos” na produção imobiliária residencial. Em meados da década de 1990 e dez anos depois, em meados dos anos 2000, ocorrem importantes aproximações entre o setor imobiliário e o capital financeiro, que caminham no sentido de incluir cada vez mais os negócios imobiliários no âmbito dos negócios financeiros, como atesta, de acordo com BOTELHO (2007, p.166), o surgimento de novos instrumentos de financiamento como a securitização imobiliária, que permitiu a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários: os Fundos de Investimento Imobiliário e os Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Também não podemos esquecer que, conforme BONDUKI (2008, pp.78-79), em 1995 há uma retomada dos financiamentos habitacionais a partir dos recursos do FGTS

após um período significativo de paralisação, o que ocorre, segundo BONDUKI, adotando alguns avanços tais como a flexibilidade, a descentralização, o reconhecimento da cidade real, entre outros, que apontavam para um ganho em relação aos programas habitacionais convencionais. Ganha destaque, nesse momento, a atuação das diversas cooperativas habitacionais. Segundo BONDUKI (2008, pp.78-79):

(...) dentre os programas criados no governo FHC e que continuaram a existir no primeiro ano do governo Lula, incluiu-se (...) a criação de programas de financiamento voltados ao beneficiário final (carta de crédito, individual e associativa), que passou a absorver a maior parte dos recursos do FGTS”.

Já a partir de 2006 há um forte movimento de abertura de capital na *Bovespa* por parte das maiores incorporadoras, com significativa presença de investidores estrangeiros. Podemos dizer, com isso, que os dois “picos” de atividade imobiliária coincidem de algum modo com uma intensificação da relação entre o setor imobiliário e o mercado financeiro – bancário e acionário – em São Paulo. Entretanto, se faz necessário verificar as características dos empreendimentos lançados no período de análise para que possamos estabelecer algumas relações e hipóteses preliminares entre os movimentos financeiros e o perfil da urbanização. Para o biênio 1996-1997 e o quadriênio 2007-2008-2009-2010, verifica-se que cada lançamento foi responsável por gerar em média mais blocos (prédios) em comparação com os demais anos:

Gráfico 11 – Relação entre o número total de lançamentos e o número total de blocos lançados – 1992 - 2010

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

Pode-se perceber que o número de lançamentos ano a ano oscila menos em comparação com o número total de edifícios. Isto sinaliza o fato de que apenas nos anos de 1996, 1997, 2007, 2008, 2009 e 2010 houve distanciamentos mais significativos do número de lançamentos e do número de edifícios, indicando que foram momentos em que cada empreendimento lançado possuiu em média mais prédios, sendo assim potencialmente empreendimentos de maior porte. O gráfico 12 expressa a evolução dos lançamentos de imóveis com 4 dormitórios ou mais, o que auxilia a entender a dinâmica dos investimentos em empreendimentos de “alto padrão” e permite imaginar as direções tomadas pelo mercado imobiliário:

Gráfico 12 – Porcentagem de imóveis com 4 ou mais dormitórios sobre o total de imóveis lançados em São Paulo e Região Metropolitana – 1992 a 2010

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

O gráfico acima mostra que principalmente os anos de 1996 e 1997, bem como 2007, 2008, 2009 e 2010, representam momentos de uma inversão mais acentuada de tendência em relação ao lançamento de empreendimentos com 4 ou mais dormitórios, o que significa que imóveis luxuosos estavam provavelmente saturados e que imóveis menos luxuosos passaram a ser mais frequentemente lançados nestes períodos. Embora haja outros momentos de queda do lançamento dos imóveis de 4 dormitórios (1994, 1999 e 2003), essas quedas não são seguidas de novas quedas, o que é o caso dos anos 1996-1997 e em especial 2007-2008-2009-2010. O auge dos lançamentos de empreendimentos de 4 ou mais dormitórios ocorre em 2006, quando quase um terço (32,79%) dos imóveis lançados apresentavam 4 ou mais dormitórios. Os anos de 2007,

2008, 2009 e 2010 representam uma consolidação da inversão de tendência de se lançar imóveis de alto padrão que, muito provavelmente se manterá nos próximos anos.

Além da tendência para o lançamento de empreendimentos com menos dormitórios, voltados para um morador que apresenta rendimentos mais modestos, vale constatar dois elementos: o primeiro remete ao fato de que, em média, os terrenos consumidos nos empreendimentos lançados em 1996-1997 e em 2007-2008-2009-2010 possuem uma metragem maior e foram lançados em grande número – conforme os gráficos 13 e 14 e o mapa 3 a seguir –, sendo a queda de 2009 atribuída à retração imobiliária devido à crise do segundo semestre de 2008; e o segundo é a tendência à localização mais periférica desses empreendimentos, conforme gráfico 15 posterior.

Gráfico 13 - Área média dos terrenos por lançamento, em m² – 1992 a 2010

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

Gráfico 14 – Percentual de empreendimentos (sobre o total lançado) que consumiram mais de 4.000 m² de terreno – 1992 a 2010

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

**Mapa 3 – Lançamentos que consumiram mais de 5.000 m² de terreno em 2010,
São Paulo e RMSP**

Os gráficos acima nos permitem verificar que nos últimos anos os empreendimentos tendem a ser maiores em área, apontando um processo de metropolização da atividade imobiliária, em que se destaca a produção de imóveis com 2 dormitórios, seguido por 3 dormitórios. O gráfico 15 revela esta metropolização:

Gráfico 15 – Distribuição percentual das unidades (imóveis) lançadas no município de S. Paulo e na RMSP – 1992 a 2010

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

Se se considera mais detalhadamente os dados dos anos apresentados, o gráfico 15 acima permite observar a tendência, a partir do ano de 2006, de uma relativa saída dos lançamentos imobiliários do município de São Paulo em direção às áreas mais periféricas como a RMSP. Entre 2008 e 2009 observamos uma queda geral dos lançamentos imobiliários, sendo que a retração foi de -10,9% para a cidade de São Paulo e de -23,1% para o conjunto da RMSP. Com isso, observa-se que no momento de crise os investimentos imobiliários tendem a se concentrar em áreas um pouco menos afastadas, mas que mesmo assim não chegaram a ser áreas centrais e valorizadas. Isso pode ser verificado pelo fato de que, nestes anos, a maioria dos lançamentos ocorridos na cidade de São Paulo na verdade se localizaram em áreas periféricas do município, muitas vezes próximas às outras cidades da RMSP.

Um outro momento nos chama a atenção no gráfico acima: o biênio 1996-1997, que apresenta uma concentração de unidades lançadas na RMSP em detrimento da capital. Porém, trata-se da ação das Cooperativas Habitacionais nesses anos, que contribuíram imensamente para a localização periférica dos lançamentos residenciais, com empreendimentos cujas características se assemelham aos novos e atuais produtos

imobiliários. A tabela 4 a seguir evidencia a participação das Cooperativas Habitacionais no total de unidades lançadas nesses anos:

**Tabela 6 – Participação das Cooperativas Habitacionais nos Lançamentos Imobiliários
1996 e 1997**

1996	Unidades lançadas
Total	54.936
Cooperativas Habitacionais	23.755
% Unidades de Coop Hab / Total	43,25
1997	Unidades lançadas
Total	63.410
Cooperativas Habitacionais	29.692
% Unidades de Coop Hab / Total	46,82

Fonte: Embraesp; Elaboração: Danilo Volochko

A investida no espaço metropolitano e em áreas periféricas é constatada pelo fato de que em 2005, por exemplo, a cidade de São Paulo contava com cerca de 73,97% do total dos imóveis novos lançados – 24.915 dos 33.682 – e em 2010 “apenas” 55% – ou 37.304 dos 67.775 imóveis lançados – localizavam-se no município paulistano. A comparação entre os Mapas 4 e 5 da próxima página, de Lançamentos Imobiliários Residenciais em S. Paulo e na RMSP em 1992 e em 2010, respectivamente, permite visualizar esse processo de alargamento e metropolização das atividades imobiliárias. Embora haja alguns grandes empreendimentos lançados em 1992 (com muitas unidades) – o que se repete principalmente em 1997, devido à ação das cooperativas habitacionais –, há uma tendência de que os lançamentos atuais comportem, em média, mais unidades. Assim, enquanto a média em 1992 é de 78,55 imóveis por lançamento, em 2010 essa média é de 128,6 imóveis por lançamento. Além disso, é preciso atentar para o fato de que cada lançamento na RMSP via de regra é responsável por mais unidades. Também existem lançamentos na RMSP em 1992, concentrados no ABCD paulista e em Guarulhos, sendo que em 2010 destaca-se, além dessas áreas, também a região de Mogi das Cruzes, Suzano e Itaquaquecetuba e a região de Osasco, Barueri, Carapicuíba e Cotia (no ano de 2010 a quantidade de lançamentos em Cotia foi igual e menor (o que não aparece no mapa de lançamentos de 2010) que em 2007 e 2008, respectivamente. Os empreendimentos desses períodos podem ser vistos nos mapas 6 e 7 adiante).

Mapa 4 – Lançamentos imobiliários S. Paulo e RMSP, 1992

Mapa 5 – Lançamentos imobiliários S. Paulo e RMSP, 2010

As novas localizações dos investimentos imobiliários privilegiam áreas mais periféricas, próximas a rodovias e cidades da RMSP. Outro aspecto central que pude verificar a partir da análise que realizei dos dados da *EMBRAESP* é que embora haja uma valorização média constante dos imóveis novos lançados, essa valorização não ocorre igualmente no tecido urbano. A valorização, assim, pode ser pensada em grande medida como um processo ao mesmo tempo tendencialmente constante/diferenciador, já que áreas como por exemplo o Butantã apresentam valorizações mais recentes e áreas já altamente valorizadas, como Moema, também seguem apresentando um crescimento no preço dos imóveis. Há uma valorização diferenciada do solo urbano que expressa algumas estratégias imobiliárias e podem contribuir para o debate sobre as novas formas de segregação em curso, o reforço de algumas centralidades através da valorização de áreas já valorizadas e também a criação de alguns novos espaços de valorização. Os gráficos seguintes ajudam a entender essa valorização que na média geral é constante, mas que se apresenta diferentemente nos espaços da metrópole:

Gráfico 16 – Evolução dos valores médios (por m²) anuais dos imóveis lançados no conjunto do município de São Paulo e da RMSP – 2000 a 2010

Fonte: *EMBRAESP*; Elaboração: Danilo Volochko

**Gráfico 17 – Evolução dos valores médios anuais dos imóveis lançados no Butantã –
2000 a 2010**

Fonte: EMBARESP; Elaboração: Danilo Volochko

**Gráfico 18 – Evolução dos valores médios anuais dos imóveis lançados em Moema –
2000 a 2010**

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

Quando analisamos o comportamento do município de Cotia na última década, observamos que existe um aumento do valor dos imóveis que se acentua a partir de 2006, principalmente em relação ao m² de área útil/construída, mas que cai um pouco em 2009, para voltar a subir em 2010, como mostra o gráfico 19 a seguir:

**Gráfico 19 – Evolução dos valores médios anuais dos imóveis lançados em Cotia –
2000 a 2010**

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

Por fim, pode-se ter uma ideia do impacto a ser gerado no município de Cotia o lançamento de novos condomínios, entre eles o RVVC. Se na última década foram lançados um total de 10.093 imóveis novos em Cotia, apenas nos anos de 2007 e de 2008 foram lançados 4.160, ou 41,2% do total da década. Quanto ao terreno consumido pelos novos empreendimentos, temos que de 2000 a 2010 os novos lançamentos consumiram um total de 1.776.279,04 m² de área, sendo 708.350,69 m² apenas nos anos de 2007 e 2008, o que representa cerca de 40% do total para a década inteira. O enorme salto dos anos de 2007 e 2008 está vinculado ao processo de espraiamento imobiliário que estou analisando, sendo que o empreendimento RVVC lançou, sozinho, 1.006 imóveis no período, o que significa quase 10% do total de lançamentos imobiliários em Cotia na última década. Já o ano de 2009 representa uma queda em relação ao patamar extraordinário obtido em 2007-2008, que se recupera em 2010, como mostra o gráfico 20 da página seguinte:

Gráfico 20 – Cotia – Número de imóveis residenciais lançados – 2000 a 2010

Fonte: EMBRAESP; Elaboração: Danilo Volochko

Uma análise dos lançamentos imobiliários ao longo dos últimos 19 anos em Cotia permite perceber que apenas nos últimos 4 anos ocorreram quase 40% desses lançamentos, e que neste período (2007-2010) foi lançado 44,3% de todos os imóveis lançados em Cotia desde 1992 (13.822). Observe-se os mapas 6 e 7 da página seguinte.

Mapa 6 – Espaço-tempo dos lançamentos imobiliários em Cotia, 1992 a 2010

Mapa 7 – Porte e localização dos empreendimentos imobiliários em Cotia, 1992 a 2010

O que os mapas 6 e 7 mostram? Em primeiro lugar, do ponto de vista do volume de lançamentos, tem-se um amplo predomínio dos últimos nove anos (2002 a 2010) e sobretudo dos últimos seis anos (2005 a 2010) em relação à década anterior (1992 a 2001). Observa-se que a Granja Viana (porção leste do município de Cotia) atrai investimentos durante todo o período de análise, sendo que os lançamentos mais recentes são aí divididos entre empreendimentos menores e empreendimentos maiores. Os empreendimentos mais recentes (2005-2007 e 2008-2010) praticamente predominam nas áreas mais próximas da cidade de Cotia, que receberam poucos lançamentos antes desse momento. Mas estes empreendimentos recentes também estão presentes em outras áreas do município. Do ponto de vista do porte dos lançamentos, tem-se que os maiores empreendimentos estão concentrados no período 1996-1998 (época de forte atuação de cooperativas habitacionais) e nos períodos atuais, 2005-2007 e 2008-2010. Nestes últimos dois períodos (de empreendimentos grandes) incluem-se a maioria dos empreendimentos voltados às frações populares e às frações inferiores das classes médias, mas também incluem-se alguns loteamentos e condomínios voltados às classes médias e média-altas (com destaque para a região de extensão sudoeste da Granja Viana, nas proximidades do município de Embu). Assim, no município cotiano, nos períodos mais recentes, há uma ampliação, de modo geral, da quantidade de empreendimentos lançados bem como um aumento do número de empreendimentos de maior porte, que dividem sua localização entre áreas mais desvalorizadas e afastadas de São Paulo – voltados, nesse caso, para o perfil social aqui analisado – e áreas mais valorizadas e próximas de São Paulo – voltados então para famílias mais abastadas.

Portanto, através da análise dos dados da *EMBRAESP* observa-se que existe uma tendência atual para a produção de empreendimentos residenciais de porte maior – com mais unidades e terrenos maiores (condomínios) –, notadamente com uma tendência a se localizar em áreas mais periféricas (se comparadas ao padrão de localização “usual” dos investimentos imobiliários). Penso que este processo poderia estar vinculado a uma maior aproximação, na última década, entre o setor imobiliário e o capital financeiro (seja ele bancário ou acionário), através da mediação central de políticas macroeconômicas e habitacionais do Estado (MCMV), o que supostamente garantiria uma estrutura mais ampla de financiamento e crédito tanto para os mutuários, no plano do consumo, quanto para as incorporadoras, no plano da produção dos imóveis. O mapa 8 a seguir localiza na mancha urbana de Cotia (especificando os usos do solo) os lançamentos dos últimos 20 anos.

Mapa 8 – Cotia, uso do solo e localização dos lançamentos imobiliários, 1992 a 2010

A raridade crescente dos terrenos incorporáveis, aliado a uma valorização crescente das áreas já valorizadas (por exemplo Moema), surgem como uma barreira a ser superada pelas ações imobiliárias e financeiras, o que poderia explicar a valorização fundiária mais recente de fragmentos urbanos mais periféricos (grandes terrenos). O processo permite verificar a existência atual (mas em certa medida também pretérita) de áreas privilegiadas para a localização dos lançamentos imobiliários: espaços de desindustrialização, áreas periféricas com grandes terrenos (tecido urbano fragmentado) e próximas a vias rápidas, e cidades da RMSP. No Mapa 8, pode-se verificar que os lançamentos – que nitidamente acompanham a Rodovia Raposo Tavares, como de resto a própria mancha urbana – ocorrem muitas vezes nas “bordas” do tecido urbano do município de Cotia.

Então, se num primeiro momento as periferias urbanas e os espaços metropolitanos constituem a formação do valor na passagem da terra de rural – sobre a qual incide o ITR Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – para terra urbana – sobre a qual é cobrado o IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano –, em que ocorre já um processo de valorização fundiária ao incorporar virtual ou fisicamente atributos urbanos aos terrenos que serão loteados – equipamentos urbanos como rede elétrica, de água, de esgoto, arruamento, entre outros, que em verdade expressam a materialização do trabalho humano na cidade – nos últimos anos as grandes empresas do setor imobiliário e da construção civil, juntamente com as finanças externas e nacionais e através das ações estatistas, vêm impulsionando a produção habitacional em grande medida em áreas (mais) periféricas. Trata-se de um momento de reprodução espacial da metrópole que vem sendo definido pelas necessidades econômicas de reprodução da valorização financeira através da reprodução/valorização do valor do solo formado na metrópole paulistana, seja em áreas já altamente valorizadas seja, principalmente, nos últimos anos, em áreas menos valorizadas.

2.5 Os termos da valorização do espaço a partir do lugar e possíveis derivações

Pois no campo do espaço parece existir algo como um equivalente do capital financeiro (...), a especulação imobiliária. (JAMESON, 2001, p.174).

Através dos documentos e dados levantados durante a pesquisa construí um entendimento, não acabado, acerca de alguns elementos da dinâmica da produção do RVVC enquanto uma nova espacialidade que se diferencia do lugar onde foi (e está sendo) construído. Uma análise desse material – uma Certidão Vintenária de imóveis inscritos no empreendimento, uma planta do loteamento e a Certidão do Valor Venal do terreno – me permitiu conhecer os movimentos de compra e venda das glebas, os valores negociados, a dinâmica de remembramento dos lotes, e as características urbanísticas do loteamento – distribuição das áreas verdes, sistemas de lazer, áreas institucionais, lotes comerciais, áreas não-edificáveis, em parte já descritos. Os lotes iniciais foram reconfigurados e reunidos para a construção dos prédios, reunidos depois aos pares em pequenos condomínios, mesmo porque o empreendimento foi vendido como um condomínio fechado. Mas, do ponto de vista legal, o RVVC trata-se ainda hoje, em seu conjunto, de um loteamento composto por condomínios (como já visto, perto de 70 condomínios de cerca de 35 imóveis cada), que foi “fechado” ilegalmente para “realizar” o produto que fora vendido.

A trajetória da valorização fundiária daquelas terras revela que em 30 de março de 2004 a *Kawana Empreendimentos Imobiliários Ltda* compra as glebas I, II e III dos antigos proprietários, um terreno que totaliza 475.055,05 m². O valor global da transação foi de R\$ 3.200.000,00, o que fornece, em uma conta bastante simplificada, um valor médio de cerca de R\$ 7,00 por m², lembrando que este valor remete a um terreno sem nenhuma benfeitoria e ainda não loteado. De 2004 para 2005 o loteamento é aprovado pela Prefeitura de Cotia, e no início de 2006 sua inscrição no *INCRA* é cancelada. Portanto, a primeira transação feita pela *Kawana* revela que o terreno foi comprado como uma área cuja inscrição constava ainda no *INCRA*, e que seria loteado e vendido como urbano.

Então o terreno, sem quaisquer obras de loteamento, é vendido em lotes (já urbanos) pela *Kawana* à *Bairro Novo* em 2007, sendo que o valor pago pela *Bairro Novo* por cada lote – que varia de 130m² a 200 m² – foi R\$ 13.516,28, o que nos dá uma média de cerca de R\$ 80,00 por m². Vê-se com isso que apenas a inscrição do imóvel como urbano e seu loteamento – não efetivado ainda – garante uma valorização importante. Assim, levando em conta que a *Kawana* compra o terreno por R\$ 3.200.000,00, e que foram vendidos à *Bairro Novo* cerca de 1.149 lotes – que ocupavam uma área de 185.235,33 m² – a um valor médio de R\$ 13.516,28, é possível supor que o valor global de venda do terreno – já com lotes urbanos – à *Bairro Novo* tenha atingido

os R\$ 15.000.000,00. Então, o processo de loteamento e a passagem do terreno de rural para urbano multiplica por 5 o seu valor.

É possível saber, por meio da Certidão Vintenária coletada, que a *Bairro Novo* pagou por 16 lotes que totalizavam 2.779,44 m² o valor de R\$ 216.260,48, e que estes 16 lotes foram unificados para a construção de 3 torres com 4 pavimentos e 16 apartamentos cada, totalizando 48 unidades (imóveis). Sabemos que cada apartamento foi inicialmente comercializado pela *Bairro Novo* por cerca de R\$ 70.000,00. Se todos os apartamentos da área em questão tivessem sido vendidos à vista, eles gerariam à *Bairro Novo* um montante de R\$ 3.360.000,00, valor semelhante ao que foi pago inicialmente pela *Kawana* pelo terreno todo. Se se considera um desconto de 40% – para se ter uma ideia o CUB⁶⁹ em São Paulo em julho de 2007 era de R\$ 723,78 m² – desse lucro total relativo aos valores gastos pela empresa no processo construtivo, ter-se-ia ainda assim um retorno de R\$ 2.016.000,00, o que nos dá uma ideia do quão lucrativo pode ser o processo de produção imobiliária. Ao final, como cada apartamento tem uma área privativa de cerca de 45 m², temos que, depois de construídos, os imóveis estavam sendo vendidos por cerca de R\$ 1.500,00 o m² de área útil, sendo cerca de R\$ 900,00 o m² de área total de cada imóvel. No final do processo, o VGV – Valor Geral de Vendas – das 2.386 unidades do empreendimento chega a R\$ 170.000.000,00, e se descontarmos os 40% de despesas com a construção e os 15.000.000,00 pagos à *Kawana*, teremos ainda assim um lucro líquido de cerca de R\$ 85.000.000,00!

Trata-se de um processo nítido de valorização do espaço a partir da construção e venda dos novos imóveis, que tem provocado – como se pode constatar em pesquisa de campo – uma valorização do solo residencial no entorno empobrecido. O trajeto que culmina na construção do condomínio estudado não foi outra coisa que um processo de sucessivas valorizações, necessárias para atingir um patamar que tornasse viável a rentabilidade econômica do empreendimento e assim realizar as novas estratégias imobiliárias e financeiras. Alguns terrenos grandes, vazios e próximos ao

---

⁶⁹ O “CUB” (custo unitário básico) “constitui um parâmetro para o cálculo do metro quadrado de construção de uma obra de edificação. Este indicador é calculado e divulgado pelos Sinduscons [Sindicatos das Indústrias de Construção] de acordo com a Lei Federal número 4591/64 e com a Norma técnica NBR 12.721:2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas. A metodologia do CUB leva em conta os lotes básicos de materiais de construção, equipamentos, despesas administrativas e mão de obra, com os seus respectivos pesos constantes na referida NBR. A estes coeficientes de materiais, mão de obra, despesas administrativas e equipamentos, aplica-se preços médios ou medianos, sendo que os salários das categorias de mão de obra pesquisadas incluem encargos previdenciários e trabalhistas e, em alguns casos, também os benefícios sociais”. Disponível em www.cbicdados.com.br/cub.asp.

empreendimento podem se valorizar bastante, seja para abrigar novos empreendimentos, seja pela possibilidade de instalação de um novo comércio para atender a população do bairro. Um relativo revigoramento ou expansão do pequeno comércio existente ocorre (as fotos 67 e 68 mostram como o pequeno comércio vai se constituindo, até mesmo em imóveis residenciais). Também existe alguma valorização geral dos imóveis contíguos aos novos empreendimentos, que não possuem, a princípio, o ritmo frenético da valorização dos grandes terrenos. A valorização dos terrenos maiores para a instalação de comércio pode ser apreendida na fala de *Dona Maria José*, moradora e comerciante no Jardim Ísis, quando ela se refere à área comercial do RVVC, que segue vazia: “seria... tá reservado para área comercial, desde que alguém pague o que eles querem por... pelo preço que eles querem vender, se alguém quiser comprar eles estão vendendo”.

Foto 67 – novo comércio que surge aos poucos, Mirante

Foto do autor

Foto 68 – comércio que se revigora aos poucos, Jd. Ísis

Foto do autor

Neste sentido, a valorização do espaço entraria não apenas como um resultado final desse processo, mas como um meio e uma condição necessária à reprodução imobiliária e financeira. Sem que haja uma valorização fundiária de fragmentos periféricos desvalorizados – de terrenos como o do RVVC – os novos condomínios mais ou menos populares não seriam viáveis, pois não seriam comercializados de acordo com os níveis de rentabilidade exigidos – mesmo essa rentabilidade sendo menor no caso dos empreendimentos com esse perfil. Assim, penso que estes condomínios se constituem primeiramente em si mesmos como um foco acentuado de valorização (impactando o lugar onde se instalam do ponto de vista da dinâmica do bairro), sendo que posteriormente uma valorização nas áreas vizinhas ocorre. As fotos que seguem captam as melhorias lentamente realizadas pelo poder municipal de Cotia

na Estrada do Morro Grande, ao lado do RVVC. Vale lembrar que as primeiras unidades começaram a ser entregues no final de 2008 e início de 2009.

Foto 69 – melhorias na Estrada do Morro Grande

Fotos do autor

Foto 70 – Estrada do Morro Grande recuperada

Fotos do autor

No plano da financeirização, existe uma capitalização das incorporadoras (via Bolsa de Valores e lançamento de ações, entre outros) assim como das famílias (via crédito bancário). Mediadas por políticas como o MCMV, estas capitalizações se colocam como condição da realização de uma valorização do solo (e dos imóveis) necessária à realização lucrativa do negócio imobiliário (construtivo, produtivo). O imobiliário tem que se ver com o processo de valorização do solo (da preparação do terreno à construção do condomínio) para realizar parte de seus lucros. Neste percurso, há uma valorização inicial: de R\$ 7,00/m² da gleba desocupada para R\$ 1.500,00/m², R\$ 1.700,00m² e até R\$ 2.000,00m² dos imóveis finais, uma elevação de preços que corresponderia aos custos e lucros da construção, mas também, em medida crescente, às ideologias envolvidas, como a da casa própria, da sustentabilidade, da segurança etc., que poderiam funcionar como uma capitalização simbólica assessória. Esta forte valorização/capitalização fundiária que se inicia pelos grandes terrenos se espalha, com uma força um pouco menor, para áreas contíguas aos novos condomínios, constituindo mais fragmentariamente os terrenos desocupados próximos (eles sim!) como excelentes oportunidades de grande valorização.

No processo atual e particular que estudo a valorização parece se complexificar. No plano imediato do lugar, quando o novo condomínio possui uma vizinhança já consolidada por áreas de autoconstrução, a sobrevalorização fica mais restrita ao interior do grande empreendimento, cercado que está o novo condomínio por bairros periféricos cujas extensões de desvalorização ele não poderia valorizar *in loco* e tão rapidamente,

embora uma valorização/capitalização também se generalize. Quando o condomínio é construído em meio a bairros autoconstruídos porém mais centrais, ladeados por outros terrenos vazios, novos investimentos podem ser atraídos para esses terrenos vazios, e um novo ciclo de valorização se realiza. Numa escala um pouco mais ampla, se a região possuir grandes glebas e terrenos localizados próximos a rodovias e estiverem disponíveis este espaço inteiro se capitaliza ficticiamente pela simples compra de terras ou pela simples perspectiva das incorporadoras construírem nesses locais. Daí haver um processo de capitalização geral – dado pelo momento de se investir nas regiões metropolitanas – dos terrenos que servirão aos novos negócios que nada tem a ver, de início, com a construção, já que a elevação de preços ocorre antes mesmo de qualquer construção. Assim, a construção propriamente dita gera a valorização como condição e como meio do negócio, e também consoma a capitalização final. Este processo pode se realizar também em outros espaços próximos, muitas vezes não contíguos. Desse modo parece ocorrer a valorização no processo em tela, a partir da fragmentação dos espaços vazios e da pouca valorização do espaço periférico, inserindo-o numa nova complexidade reprodutiva. Sintetizando: a) o espaço (aqui também o metropolitano) se capitaliza potencialmente nesse momento e b) a valorização ocorre sobretudo a partir dos terrenos/glebas onde se constroem efetivamente os condomínios, e dos terrenos por ser ocupados, se espraiando com mais ou menos intensidade. Há uma grande valorização que se dá no interior do próprio empreendimento, edificado em grande área e lançado em fases; já uma valorização excessiva das áreas vizinhas já construídas também ocorre, embora seja mais lenta e de intensidade um pouco menor.

A valorização, nestes termos e para o processo particular estudado, atualizaria sua reprodução repondo a contradição entre a necessidade de ampliação dos grandes lucros imobiliários e a necessidade de produzir habitação mais acessível para uma população com recursos financeiros limitados. Essa contradição é em parte resolvida pelo Estado (através do Minha Casa, Minha Vida), que paga ao setor privado a capitalização do espaço e garante a demanda. Daí a saída pelo grande volume de habitações, que demanda grandes terrenos – para se reduzir o valor unitário das unidades e ao mesmo tempo garantir a rentabilidade pela massa – que por sua vez está comprometida em resolver outra contradição: a raridade do espaço em áreas centrais⁷⁰.

---

⁷⁰ Há um debate, proposto por Paulo César Pereira, acerca da necessidade de se diferenciar os termos *raridade* e *escassez*. Sobre isso, penso que a raridade do espaço é um conceito que sai da dinâmica histórica da produção da cidade e da urbanização, e a escassez estaria no interior desta raridade como

Por outro lado e, paralelamente, loteadores, pequenas e médias construtoras e o próprio Estado (COHABs, CDHU) atuam na produção do espaço metropolitano periférico, produzindo loteamentos, imóveis, condomínios fechados, conjuntos habitacionais, seja para um público com rendas mais elevadas, seja para o mesmo perfil de renda que é preferencialmente alvo das grandes incorporadoras no momento atual, ou inclusive para famílias mais empobrecidas. O RVVC se insere neste processo, que vai constituindo – através dos investimentos da *Tenda (Gafisa)* e de outras incorporadoras capitalizadas, como a *Trisul*, a *Living (Cyrela)*, a *Tecnisa* e também de empresas menores e locais, como a *Hoga*, ou mesmo os loteamentos e casas vendidos para setores de classe média e popular nas proximidades da Raposo Tavares – esse espaço metropolitano particularmente detentor de glebas pouco edificadas como uma região atrativa para novos (e velhos) negócios imobiliários.

Retomemos alguns pontos. O espaço (aqui situo o metropolitano) está capitalizado⁷¹. A valorização, como já dito, se dá a partir de terrenos maiores e desocupados onde as grandes construtoras capitalizadas produzem condomínios para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias. Esta valorização é intensa, embora entremeada por espaços já ocupados e construídos, frequentemente autoconstruídos, onde ela também agirá, embora com menos potência. Nos interstícios desses bairros consolidados mais ou menos distantes do centro glebas ou terrenos vazios vêm atraindo novos investimentos. A valorização do espaço aí é flagrante, constituindo uma nova franja de valorização imobiliária, que pode ocorrer sem expulsão da população mais pobre a curto prazo (mas potencialmente alijando-a das possibilidades de comprar um imóvel nessas áreas), e produzindo novas segregações. Paralelamente, podemos perceber também uma dinamização de construções/vendas de casas em geral para famílias de classes populares e por vezes para as classes médias nos terrenos menores, que são loteados e edificados por pequenas construtoras ou construtoras locais, por vezes pelos próprios compradores dos lotes. A seguir alguns exemplos dessa dinamização imobiliária local:

---

escassez de terrenos que realizem os níveis de rentabilidade esperados no setor imobiliário, seja para fins residenciais ou não residenciais. Sobretudo, a raridade parece sim mais evidente do ponto de vista do eixo terciário-moderno e do mercado de prédios de escritórios – já que está posta a centralidade como condição desses negócios –, mas pode se constituir também, no caso pesquisado, como raridade de grandes terrenos não edificados e baratos, capazes de abrigar os novos condomínios.

⁷¹ A capitalização atual não atinge apenas o espaço metropolitano, mas os espaços urbanos como um todo, e dentro deles as áreas centrais, os bairros já valorizados, as áreas de desindustrialização, não sem diferenças.

Foto 71 – Estande anunciados lotes e casas, arredores do RVVC

Foto do autor

Foto 72 – Casas construídas por pequenos construtores, próximo ao RVVC

Foto do autor

Foto 73 – Conjunto de casas novas, próximo ao RVVC

Foto do autor

Foto 74 – Pequeno condomínio fechado, próximo ao RVVC

Foto do autor

Foto 75 – Casas geminadas novas, próximo ao RVVC

Foto do autor

Foto 76 – Casas em construção, bairro da Graça, Cotia

Foto do autor

Pelas visitas a campo e pelas conversas (*on-line* e presenciais) com corretores, constatei que em Cotia, no bairro da Graça, mais próximo ao centro e distante cerca de 2 km do RVVC, há pelo menos 6 novos empreendimentos em construção, realizados por grandes incorporadoras, como *Tecnisa*, *Trisul*, *Living* (*Cyrela*) e também por

construtoras menores, como a *Hoga*. Em geral, são condomínios fechados construídos em terrenos grandes e compostos por casas (sobrados) e apartamentos em prédios de até quatro andares, apresentam metragens entre 45 e 75 m² e valores que vão de R\$ 100.000,00 a R\$ 150.000,00. Dos 6 empreendimentos analisados, 2 estavam dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida (o *Vida Plena Cotia*, da *Trisul*, e o *Condomínio Jardim Europa II*, da *Hoga*), e outros 4 não estavam. Os que se enquadram no Minha Casa possuíam valores médios de R\$ 115.000,00, que com o subsídio de até R\$ 23.000,00 e dedução do FGTS cai para algo em torno de R\$ 90, R\$ 85 mil. De qualquer modo, as características urbanísticas/arquitetônicas daqueles condomínios que se enquadram e daqueles que não se enquadram no Minha Casa, Minha Vida são muito similares, apenas as áreas úteis são maiores nos empreendimentos mais caros. A figura 3 abaixo traz um quadro com os lançamentos imobiliários em Cotia nos últimos três anos, especificando suas características, como o incorporador, a quantidade de pavimentos (note-se que são do tipo térreo mais 3 ou 4 pavimentos (T+3, T+4) com no máximo seis andares), as áreas úteis (em geral reduzidas, em média 50 m²), os preços do m² (pouco acima de R\$ 2.000,00 em média) e a situação geral das vendas:

Figura 3 – Lançamentos em Cotia, 2008 a 2010

Empreendimentos	Endereço	Bairro	Incorporador	Data de Lanç	Pav.	Dorms.	Total de unidds	Área (m ²)	Preço (R\$/m ²) INCC	Vendas	% Vendas	Preço Médio
Vale Verde Cotia	Estrada Do Morro Grande	Cotia	Tenda	abr/11	T+3	2	80	44	2.557	-	-	112.500
RES VIDA PLENA COTIA - 1ª F	Aparecida F De Jesus Doming	COTIA	Trisul	mai/10	6	2	110	45	2.139	110	100%	96.491
COND JARDIM EUROPA I	Graciano Soares De Araújo (Ru	COTIA	Hoga	jun/09	T+3	2	48	50	2.008	48	100%	100.593
RES VIDA PLENA COTIA - 2ª F	Aparecida F De Jesus Doming	COTIA	Trisul	jun/10	6	2	242	45	2.276	242	100%	102.640
RESORT DA GRANJA	Aldeia, Da (Estr) 1 001	COTIA	Arbore	jul/09	T+4	2	120	52	1.973	120	100%	102.850
RES VISTA VERDE	Sao Vicente (Rua) 1 071	COTIA	BLM	jun/08	6	2	76	54	1.920	57	75%	103.656
VALE VERDE COTIA	Estrada Do Morro Grande	COTIA	Tenda	jun/10	T+3	2	2.162	44	2.432	2.134	99%	107.000
RES BOSQUE CLUBE	Brasil (Av) 835	COTIA	Living	out/08	6	2	180	52	2.154	180	100%	111.481
RESERVA NATUREZA	Antonio Mathias De Camargo (	COTIA	Trisul	jul/08	T+4	2	203	46	2.463	201	99%	113.534
COND JARDIM EUROPA II	Graciano Soares De Araújo (Ru	COTIA	Hoga	jun/10	T+3	2	158	50	2.285	117	74%	114.462
RES VISTA VERDE	Sao Vicente (Rua) 1 071	COTIA	BLM	jun/08	6	2	20	54	2.159	15	75%	116.613
BOSQUES DA VILA - 3ª FASE	Coqueirais, Dos (Rua) 236	COTIA	Tecnisa	ago/10	T+4	2	30	61	2.249	30	100%	136.433
RES BOSQUE DOS ESQUILOS	Galdinos, Dos (Estr) 250	COTIA	TG/CON	ago/10	6	2	144	54	2.554	144	100%	137.904
BOSQUES DA VILA - 1ª e 2ª F	Coqueirais, Dos (Rua) 236	COTIA	Tecnisa	mai/10	T+4	2	50	61	2.286	50	100%	138.694
RESERVA NATUREZA	Antonio Mathias De Camargo (	COTIA	Trisul	jul/08	T+4	3	70	64	2.426	70	100%	154.076
RES BOSQUE CLUBE	Brasil (Av) 835	COTIA	Living	out/08	6	3	120	65	2.385	120	100%	154.410
BOSQUES DA VILA - 3ª FASE	Coqueirais, Dos (Rua) 236	COTIA	Tecnisa	ago/10	T+4	3	30	74	2.188	30	100%	161.879
BOSQUES DA VILA - 1ª e 2ª F	Coqueirais, Dos (Rua) 236	COTIA	Tecnisa	mai/10	T+4	3	110	74	2.286	61	55%	169.173

Fonte: Tenda/Gafisa.

É possível observar, com isso, que nos grandes terrenos desocupados, próximos e/ou distantes do centro de Cotia e espalhados em meio a bairros residenciais em geral empobrecidos – alguns de aspecto quase rural – uma atividade imobiliária ganhou importância, produzindo condomínios para um grupo social que abarcaria tanto as frações populares quanto as frações inferiores das classes médias. Ou seja, abarcam um

perfil de renda familiar que varia, grosso modo, entre 3 a 8 salários mínimos (ou R\$ 1.635,00 a R\$ 4.360,00), sendo que, frequentemente, pode ocorrer uma mescla de distintos perfis de renda num mesmo empreendimento, dado o seu tamanho. As fotos que seguem apresentam tais empreendimentos:

Foto 77 – Condomínio da *Living*, mais próximo do centro, Cotia

Foto do autor

Foto 78 – Condomínio da *Hoga*, mais próximo ao centro de Cotia

Foto do autor

Foto 79 – Loteamento da *Tecnisa*, bairro da Graça, Cotia

Foto do autor

Foto 80 – Condomínio da *Trisul*, Jd. Petrópolis, Cotia

Foto do autor

Foto 81 – Estande de vendas da *Trisul*, Cotia

Foto do autor

Foto 82 – Parte de empreendimento *Trisul*, Jd. Petrópolis, Cotia

Foto do autor

A valorização fundiária e imobiliária, nos termos em que vêm ocorrendo não apenas nas periferias (tratadas acima) como também nas áreas centrais das cidades, tem suscitado questionamentos sobre a existência de uma possível “bolha imobiliária”.

Leandro Parente, da *Tenda/Gafisa*, emite a seguinte opinião sobre isso:

eu acho que bolha a gente não tá vivendo não, a gente... que ainda tem uma fartura de crédito, a nossa dívida imobiliária... dívida de crédito imobiliário sobre o PIB ainda é baixa comparada a outros países, a gente tem... tá com um país ainda com boas perspectivas, tem massa salarial, tem... os... o consumidor tá mais seguro, ele tá com o emprego mais seguro, então acho que isso não é o problema, haveria se não tivesse tido aumentado real de salário, se não tivesse... não tivesse com gente empregada, não tivesse com confiança, se a nossa dívida sobre o PIB... essa dívida de crédito imobiliário tivesse muito alta, então acho que bolha não tem não, mas sem dúvida nenhuma acho que já entrou num momento de desaceleração desse crescimento absurdo (...).

Entretanto, *Leandro Parente* e *Iury Lima* avaliam que a valorização fundiária vem sim se tornando um empecilho para a continuidade dos investimentos imobiliários no mercado popular, pela elevação dos custos dos terrenos. Mas o que surpreende é que mais uma vez o setor imobiliário é isentado de qualquer responsabilidade sobre esta valorização. Segundo sua fala:

porque valorizou, agora todo dono de terreno acha que o terreno dele vale ouro, vale ouro, então todo mundo puxou o preço pra cima e agora aquela coisa, tem até um momento que você consegue puxar o preço pra cima, agora tá chegando no teto, então quer dizer, vai ter que voltar... vai voltar realmente a renegociar aquele terreno, vai valer a pena conversar com aquele proprietário ver se ele aceita uma coisa um pouco menor (...).

(...)

as construtoras hoje elas são vítimas da especulação imobiliária, você tem donos de terreno que muitas vezes você poderia é... você poderia melhorar né o... o aspecto urbano da cara dos bairros e das cidades, você poderia transformar e os donos de terrenos estão sentados no terreno deixando... achando que aquilo é ouro que cresce cada vez... é um ovo de ouro que cresce cada vez mais, e as construtoras são... elas estão surfando na onda do crescimento imobiliário só que ao mesmo tempo elas estão vítimas dessa especulação imobiliária, porque a construtora não compra terreno pra especular, ela compra terreno pra lançar empreendimento.

Como pude observar em campo e que me parece ser da maior importância, o processo inserido na construção de habitações para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias vai se constituindo como um processo particular de

valorização fundiária (a partir de grandes terrenos) que vai se impondo e com isso procura fixar em espaços cada vez mais distantes os envolvidos (frações populares e frações inferiores das classes médias), e ao mesmo tempo carrega a possibilidade de afastar para mais longe os mais pobres entre os empobrecidos (ou de mantê-los afastados da propriedade), numa espoliação potencial do solo urbano nessas áreas para estes últimos e da centralidade urbana para os envolvidos aqui analisados. Este processo pode se realizar, embora nem sempre, a partir de um acesso à propriedade privada (formalizada) do solo para as frações populares (mais dificilmente) e para os estratos inferiores das classes médias (talvez mais frequentemente). Vislumbro a produção de uma nova segregação ou de uma segregação ampliada como produto do processo que vim analisando, já que tais condomínios são produzidos em lugares cujos moradores são via de regra um pouco mais empobrecidos que o novo público comprador/morador, o que tende a ampliar a fragmentação e hierarquização nas periferias. Uma segregação ampliada que passa a “refinar” ainda mais os níveis de separação dos habitantes das periferias ao multiplicar o espectro social de sociabilidades fechadas que se realizam através de espaços e práticas socioespaciais crescentemente exclusivas, como atestam os condomínios habitacionais fechados que vem marcando a paisagem urbana e a morfologia dos lugares nas periferias metropolitanas, em Cotia como alhures.

Primeira hipótese: a atual reprodução capitalista (imobiliária-financeira-estatista), envolvendo o espaço, produz a moradia homogênea e a capitalização/valorização dos espaços metropolitanos periféricos como condição e meio de sua própria reprodução

Para se ter uma ideia inicial do dinamismo imobiliário e financeiro ligado à construção habitacional no país, tome-se brevemente os seguintes dados⁷². Diante do crescimento de 7,5% do PIB (Produto Interno Bruto) verificado no Brasil em 2010, chama a atenção o crescimento do setor da construção civil, que foi o setor da economia que mais cresceu, com elevação de 11,6% em relação ao ano de 2009. Outro dado que ganha destaque foi a elevação do consumo das famílias brasileiras, que subiu pelo sétimo ano seguido. Em relação a 2009, o crescimento do consumo foi de 7%, o que remete claramente a um mecanismo de oferta barata e abundante de crédito naquele

---

⁷² Fontes: Folha de São Paulo (reportagem do Caderno Mercado de 04/03/2010 e IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), Bloomberg e institutos nacionais de estatísticas.

momento, grande parte dele voltado à construção e compra de imóveis. Dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (*Abecip*) e do Banco Central do Brasil (*BACEN*) apontam que nos últimos sete anos a concessão de crédito imobiliário para a construção e a aquisição vem aumentando. Em 2009, por exemplo, foram financiados a construção e a compra de 302.680 imóveis, que corresponderam a um valor total de R\$ 34,02 bilhões. Em 2010 os mesmos dados apontam para 421.386 imóveis financiados para a construção e para a compra, correspondendo a um montante de R\$ 56,2 bilhões, um aumento de cerca de 65% em relação aos valores financiados e de quase 40% em relação ao número de imóveis financiados para construção e compra. Portanto, pode-se observar um nível ascendente das atividades imobiliárias e financeiras no país, que inclusive, penso, têm contribuído significativamente para a elevação/manutenção das taxas de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro em contextos de riscos de recessão econômica e crise financeira mundiais. Esta dinâmica dos financiamentos imobiliários (construção e aquisição) no Brasil pode ser observada pelo gráfico 21 abaixo:

Gráfico 21 – Financiamentos Imobiliários Concedidos Recursos SBPE – 1994 a 2010

Fonte: Estatísticas Básicas SBPE-SFH/BACEN; Elaboração: Banco de dados CBIC; Reelaboração: Danilo Volochko

Apesar desse grande crescimento, atualmente o crédito imobiliário representa no Brasil cerca de 5% do PIB, porcentagem considerada pequena por diversos analistas. Enquanto no México e no Chile o crédito imobiliário supera os 10% do PIB, na África do Sul ele chega a 30% do PIB, na Alemanha e na França a cerca de 40%, na Espanha 60%, nos EUA 65% e na Holanda e na Suíça o crédito imobiliário alcança 100% do PIB

(BACEN, 2011). O que nos sugere o vasto campo de expansão dos negócios imobiliário-financeiros no Brasil.

As estratégias espaciais atuais do setor imobiliário em São Paulo buscam combater a raridade do espaço, por meio de algumas modalidades, tendo em vista o mercado residencial: a produção dos condomínios habitacionais nas periferias metropolitanas – o que coloca para o setor imobiliário o desafio político de barganhar com o Estado a mobilidade/transporte como infraestrutura (capital fixo) a ser custeada pelo setor público, além dos subsídios concedidos pelo governo federal para garantir a demanda habitacional, como o Minha Casa, Minha Vida –, investimentos em áreas centrais degradadas (como no caso da região da Luz e das ruas Augusta e Frei Caneca, objetos de “renovações”), utilizando o capital fixo existente (equipamentos do centro) mas barganhando ao Estado mudanças quanto às legislações de uso do solo, realização de operações urbanas, remoção de cortiços, instalação de melhorias etc., e a revalorização de áreas de desindustrialização (Barra Funda, Vila Leopoldina, Santo Amaro), que apresentam amplas áreas (ex-terrenos de galpões industriais) conversíveis à homogeneidade e à produtividade dos espaços de valorização.

Assim, o capitalismo se reproduz produzindo novos espaços em novas ou velhas localizações – novas ou velhas localizações entendidas do ponto de vista da presença histórica mais ou menos intensa dos capitais e dos investimentos –; então a presença de investimentos “populares” visando a produção do espaço habitacional metropolitano, no volume atual, pode ser considerada uma nova localização; já as áreas do centro em processo de revalorização e as áreas de desindustrialização (cf. demonstram, entre outros, os trabalhos de PADUA (2007) e RAMOS (2001) são consideradas velhas localizações, pois tais espaços já possuíram, em outros momentos da urbanização, ciclos mais consolidados de investimentos e acumulação, seja imobiliário, industrial, terciário. No caso estudado, tratar-se-ia de uma nova produção do espaço homogêneo/produtivo em novas localizações metropolitanas e periféricas, voltada em grande parte às aqui denominadas frações populares e frações inferiores das classes médias.

Se pensarmos nos termos do conceito de HARVEY de “desenvolvimento geográfico pouco uniforme do capitalismo”, podemos pensar que, no plano mundial, o capitalismo necessita de diferenciações socioespaciais (emprego, renda, instituições) para seguir se reproduzindo. Então há um processo mundial de investimentos de capital (capitalizações, rentabilizações) entre países ricos, menos ricos e pobres, processo este que deve manter estas desigualdades, senão ampliá-las. Portanto, é problemática a ideia

de uma nova ascensão social das grandes massas populares no Brasil contemporâneo, uma vez que isto está implicado numa dinâmica quantitativa, de um aumento/crescimento do poder de consumo/endividamento dessa população – de um aumento da base social do capitalismo –, mais do que num processo de avanço no sentido de um desenvolvimento social das frações sociais em análise, com a plena e concreta inclusão à cidadania e às garantias sociais como educação, saúde, cultura, além de uma moradia e de um bairro mais justos.

O caso do RVVC expressa um processo em que há o parcelamento (via loteamento) de glebas e terrenos do entorno metropolitano. Há uma capitalização necessária dessas propriedades, no sentido de uma produtividade já urbana e mais do que isso metropolitana desses espaços, tornados espaços de uma fabricação habitacional, só possível pela anterior concentração da propriedade e em parte pelas carências habitacionais – principalmente nos espaços marginais e periféricos –, que recolocam a contradição segundo a qual ao se pulverizar (financeiramente e relativamente, como analisarei adiante) a propriedade privada do solo intensifica a homogeneização do espaço, acentuando sua fragmentação. As empresas privadas que constroem os novos condomínios lhes conferem uma padronização arquitetônica, com a repetição das formas, com a homogeneidade, o que impacta bastante a morfologia urbana. Os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado para as “classes populares” e pobres também apresentaram essa homogeneização. O processo em tela lidaria com uma tentativa de resolução crítica das contradições do espaço, que envolvem um jogo entre a propriedade privada do solo e a raridade do espaço, em que para a primeira vislumbra-se a possibilidade de uma mobilização relativa mínima – muitas vezes efêmera, e que acompanha discursos que amplificam ou desprezam esse movimento novo (dominado por velhos elementos) – de modo a permitir uma nova onda de expansão, reprodução e concentração do capital. Voltarei a esse debate complicado adiante. Além disso, a produção de uma nova morfologia urbana, a partir da produção de novos espaços habitacionais, leva à produção de uma nova paisagem cotidiana, marcada por uma nova prática socioespacial.

PARTE 3 – A NOVA PROBLEMÁTICA COMO AMPLIAÇÃO DA DOMINAÇÃO DO ESPAÇO SOCIAL

3.1 Feições da produção habitacional para os mais pobres, para as frações populares e os setores inferiores das classes médias: novos elementos da (velha) aliança econômico-estatista na urbanização contemporânea

Os conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB-SP nas periferias da metrópole paulistana trata-se de um momento em que o Estado (governo militar) assume a produção habitacional para as classes menos abastadas, visando a “extensão do controle estatal, e do Estado, repousando sobre o cotidiano” (DAMIANI, 1993, p.17), sendo que a autora afirma também que “(...) parte da população urbana estaria sendo, assim, capturada por dado modo de vida. A alternativa era a seguridade social da casa própria, protegida pelo investimento estatal” (DAMIANI, 1993, p.85). Porém a autora pondera que “no limite último (...) o conjunto habitacional pode representar a instalação no cotidiano? Nem sempre. Há casos em que apesar da estrutura urbana implantada, da casa própria assegurada, o cotidiano, para milhares de pessoas, não foi atingido.” DAMIANI (1993, p.21).

Tais considerações me permitiram ensaiar semelhanças e dessemelhanças – como também continuidades, descontinuidades e novas configurações –, entre a dinâmica de produção habitacional das COHABs – que poderia até certo ponto ser generalizada como produção estatista, à semelhança de outras companhias, como a CDHU – com o processo que venho estudando. Por exemplo, inicialmente em relação às articulações da COHAB-SP com empreiteiras privadas da construção civil (embora nesse caso não se tratassem de incorporadoras capitalizadas internacionalmente), métodos construtivos racionalizados, monotonia (cf. a entende JACOBS, 2000) dos projetos arquitetônicos que realizaram/realizam a concepção da separação e da funcionalização, articulação com agentes financiadores externos como o BID no caso da COHAB-SP versus novos investidores estrangeiros acionistas das incorporadoras envolvidas. É preciso observar a existência de uma “fronteira de indistinção entre as formas pública e privada de produção” (cf. SHIMBO, 2010) em relação à habitação de interesse social no Brasil, em que há, segundo a autora, uma aproximação (muitas vezes promíscua) entre a habitação social e a habitação de mercado, o que a leva a desenvolver a idéia de uma “habitação social de mercado” (SHIMBO, 2010).

Penso ser não apenas possível como também necessário pensar a noção de um cotidiano que busca se impor aos diferentes setores da sociedade de um ponto de vista progressivo-regressivo. Neste sentido, tal noção, para as frações sociais em questão (ou para parte delas), possuiria/revelaria um desenvolvimento histórico no Brasil cujas origens remontariam, no limite, à massificação da produção habitacional iniciada pelo regime militar, via atuação das COHABs. Assim, a noção com a qual busco trabalhar se desenvolve como uma complexidade espacial produzida a partir da industrialização, que potencializa o urbano e o faz passar para uma problemática francamente espacial, de onde vem se desdobrando nos últimos anos. Antes do início dessa massificação (antes da década de 1960), a lógica era a da habitação produzida para o alojamento (via aluguel) do trabalhador, para o operário, para a constituição da indústria e do homem urbano-industrial, como já procurei tratar. Esse momento anterior faria parte de um primeiro ciclo da produção dos espaços periféricos, momento no qual a reprodução se ligava mais às condições de produção através da reprodução da força de trabalho. A noção que anuncio como segunda hipótese ao final desta Parte 3 caminhou no sentido de partir da situação presente para tentar entender retrospectivamente algumas mediações que a história foi colocando, sobretudo a partir da década de 1960, para o seu desenvolvimento (da noção em gestação apresentada posteriormente). Portanto, penso a minha pesquisa como um momento atual e particular da constituição dessa noção, que evidentemente possui uma historicidade, cujos marcos iniciais são a criação do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964. Para MELO (*apud* BOTELHO, 2007, p.110):

somente quando se atinge um estágio específico de desenvolvimento capitalista pode-se efetivamente consolidar um sistema financeiro da habitação. A consolidação da industrialização após o Plano de Metas (1956-61) e a implementação de um parque industrial diversificado no país garantiu essas condições no período pós-64.

A formação do espaço periférico no Brasil e particularmente em São Paulo, que seguiu o desenvolvimento e a consolidação da industrialização até meados da década de 1980, nos tornou conhecidos de processos/interpretações como a macrocefalia, a crise habitacional, a periferização, a favelização. Na trajetória que busco reconstituir, é preciso estar atento para o fato de que, durante a ditadura militar (1964-1985), não houve um maior investimento do fundo público no Brasil para a população mais pobre, supostamente representado pela existência (seguramente não imune à diversos

problemas) de uma política habitacional sistemática, que no discurso procurava atender aquela população mais pobre, mas que na prática foi se voltando para frações menos carentes. A política habitacional iniciada no regime militar respondeu, assim, sobretudo à necessidade de uso utilitário de tal fundo para controlar uma população potencialmente transgressora do regime político, e também, de acordo com BOTELHO (2007, p.110), “para criar uma forma de financiar a produção capitalista da moradia através de uma racionalidade de mercado.” Como expõe BOTELHO (2007, p.111), entre as faixas de atendimento do BNH constavam (além do mercado médio, voltado à famílias que recebiam melhor):

a) o mercado popular: para famílias com rendimento de um a três salários mínimos, faixa posteriormente ampliada para cinco salários. Os agentes para o atendimento dessa população seriam as companhias habitacionais (Cohabs) (...) b) o mercado econômico: para famílias com renda de três a cinco salários mínimos (faixa depois ampliada para entre cinco a 10 salários mínimos). Os agentes que atenderiam a essa faixa seriam as cooperativas habitacionais (...).

BOTELHO (2007, p.113) segue descrevendo a atuação das COHABs, que repassavam os recursos do BNH para as empreiteiras, que por sua vez construíam as moradias, mas que, devido às dificuldades financeiras dos seus mutuários, foram se dirigindo a clientelas com maiores rendimentos. Um ponto de continuidade no processo analisado hoje desde a perspectiva de sua historicidade pode ser apreendido quando CASTRO (*apud* BOTELHO, 2007, p.116) conclui que “o Estado financiou as grandes construtoras, tanto por meio dos investimentos públicos com recursos orçamentários, como pela transferência dos fundos das poupanças.” E as continuidades não param por aí, pois, de acordo com PONTUAL e BONDUKI (*apud* BOTELHO 2007, p.117), na década de 1980 se prosseguiu com a “construção de edificações em terrenos mais distantes dos centros e sem infra-estrutura e na diminuição do tamanho dos apartamentos construídos, além do uso de materiais de pior qualidade”. Por fim, BOTELHO (2007, p.120) sintetiza que:

o sistema SFH/BNH foi uma forma de intervenção do Estado no âmbito do financiamento e produção habitacionais, mas guiado pela lógica do mercado e da iniciativa privada, beneficiando os capitais envolvidos no mercado financeiro e imobiliário, em detrimento da população de baixa renda, o alvo do discurso inicial do programa habitacional do governo.

Como se pode perceber facilmente, são muitos os “velhos” elementos presentes nos “novos” negócios que analiso, embora eles não sejam exatamente os mesmos. O regime político é outro, a financeirização/internacionalização da economia e do setor imobiliário é distinta nesses momentos. Sobretudo, o Estado anteriormente buscava e de certo modo produzia um sentimento de “tutela” com a COHAB, sendo que, em certa medida, realizava-se *um certo* enquadramento das frações populares e das frações inferiores das classes médias à cotidianidade, embora, evidentemente, com inúmeras dificuldades. Diante disso, considero este momento que vai de meados da década de 1960 a meados da década de 1980 como um primeiro ciclo de realização da reprodução de *um certo* cotidiano para essas frações sociais. E se antes houve de certa forma um comando do político sobre o econômico (sem descartar os interesses específicos das partes), hoje este último parece exercer um poder maior no comando/direcionamento das ações políticas, que seguem sendo centrais mas que se doham às pressões de um empreendedorismo (cf. pensa Amélia DAMIANI) urbano cada vez mais acentuado. Desse ponto de vista, ensaia-se uma outra descontinuidade (que não deixa de estar ligada a elementos anteriormente presentes): o poder do capital financeiro na produção imobiliária de mercado e o estabelecimento e expansão da sociedade do consumo (e suas representações) acrescentariam novos elementos.

E quais são os outros novos elementos? Como mencionado em outro momento, a atual entrada do setor imobiliário avançado no mercado da habitação “popular” ou “econômica” não se restringe (embora se concentre por enquanto) à produção habitacional para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias: abarca também os mais pobres entre os empobrecidos. Porém, aí a necessidade de uma articulação com o político (Estado) se faz mais direta e premente. De saída, uma nova e inusitada relação da COHAB-SP se inaugura com as grandes incorporadoras no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, já que esta companhia passa hoje também a prestar-se ao agenciamento dos negócios das grandes incorporadoras, divulgando aos seus cadastrados os empreendimentos delas no sítio da Secretaria da Habitação de São Paulo, como mostra a imagem 13, trazendo o novo conceito de Imobiliária Social⁷³:

---

⁷³ Sobre a imobiliária social como parceria do Estado com o econômico, no site http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/cohab/ofertas_cohab/index.php?p=751 se lê: “O que é Imobiliária Social? É uma parceria entre a COHAB-SP e empresas privadas, previamente credenciadas pela Cohab-SP. Através desta parceria as famílias que preencheram a Ficha de Demanda Habitacional, terão maior acesso à compra da casa própria, tanto na Capital quanto na Região Metropolitana de São Paulo. Às empresas privadas compete a edificação de unidades habitacionais e à COHAB-SP informar aos cadastrados, através do correio eletrônico (e-mail) informado no cadastro, os empreendimentos

Imagem 13 – Imobiliária Social

Já existem, no entanto, parcerias mais diretas entre algumas COHABs e as grandes incorporadoras, dentro desse processo, quando os governos municipal (Prefeituras, Secretarias de Habitação, COHABs) e federal (Caixa Econômica Federal via Programa MCMV) contratam essas grandes empresas para a construção de conjuntos habitacionais para as faixas de renda mais baixas (0 a 3 salários mínimos). Vejam-se dois exemplos interessantes, associados a essa dinâmica, desempenhados pela empresa *Bairro Novo/Odebrecht* e *HM Engenharia/CCDI* – que estão entre as empresas estudadas neste trabalho – atestando essas novas alianças. A prefeitura de Campinas e COHAB-Campinas, em parceria com a Caixa Econômica Federal (MCMV), contrata a *Bairro Novo/Odebrecht* para a construção de 2.380 moradias no empreendimento “Residencial Jardim Bassoli”, e a empresa *HM Engenharia/CCDI* para a construção de outras 140 (com previsão de 784 no total) moradias no empreendimento Residencial Parque Campinas – Gleba B1, ambos visando atender famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em “projetos de demanda garantida”, como se referem a esse mercado, pelo fato de se incluírem não apenas no MCMV como representarem a parceria com o agente “habitacional” público. Abaixo as fotos dos empreendimentos:

---

residenciais compatíveis com suas necessidades (preço, bairro, etc.). A COHAB-SP não fará nenhuma interferência na negociação”.

Foto 83 – Residencial Jardim Bassoli

Foto extraída do sítio da *Bairro Novo/Odebrecht*.

Foto 84 – Residencial Parque Campinas

Foto extraída do sítio da *HM/CCDI*.

Em Brasília, se constituiu o que o mercado propagandeou como sendo a “primeira parceria público-privada habitacional” do país com o consórcio (ganhador de licitação) formado pelas empresas *Bairro Novo*, *Villela e Carvalho*, *Silco Engenharia*, *Soltec Engenharia*, *Emplavi* e *GeoLógica*, que investirão cerca de R\$ 900 milhões na construção de 8.000 moradias do empreendimento Jardins Mangueiral, em área de cerca de 2 milhões de m² que incluirá casas e apartamentos com preços iniciais entre R\$ 89 mil e R\$ 120 mil. Do lado público da parceria, temos a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CodHab-DF) e a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Governo do Distrito Federal.

Foto 85 – Jardins Mangueiral em construção

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=835606>

Com isso, se constata que a lógica dos grandes conjuntos habitacionais produzidos pelas COHABS nas décadas de 1960 a 1980 – que foram inicialmente destinados às camadas mais pobres da população, embora tenham também abrigado estratos menos carentes – é retomada e expandida para as aqui chamadas frações

populares e frações inferiores das classes médias, as quais autoconstruíam e/ou alugavam sua habitação. Se o tamanho do RVVC corresponde ao de alguns conjuntos habitacionais da CDHU ou da COHAB, lembrando também algumas grandes cooperativas habitacionais da INOCOOP-SP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo), alguns dos novos condomínios habitacionais metropolitanos podem aparecer como uma versão piorada dos conjuntos habitacionais. Com o Estado regulamentando/coordenando a construção dos conjuntos habitacionais, tinha-se – não obstante seu peso fortemente segregador, paternalista e autoritário – um compromisso pelo menos retórico com a qualidade desses espaços, que abria uma brecha para lutas e contestações pela melhoria contínua desses espaços e do seu entorno, como a instalação de equipamentos urbanos. Hoje, esse compromisso para o setor privado (que produz muitos dos novos conjuntos) simplesmente desapareceu, não existe mais, perdeu-se como um empobrecimento aceito e desejado por muitos. Quando comparo a concepção do RVVC com a de alguns outros conjuntos da COHAB-SP ou da CDHU, fica claro a perda de espaços de lazer, sem contar o descaso com os equipamentos urbanos necessários para atender os novos habitantes.

Parece haver um consenso social em torno da ideia de “exceção” para os conjuntos habitacionais, de um problema habitacional que, apesar de tudo, era assumido pelo Estado, o que poderia reforçar uma estigmatização dos seus moradores por um lado, mas possibilitava a identificação de um agente para o qual se podia exercer pressão. No processo estudado, há um “projeto consensual implícito de cidade”, a cidade produzida pelo mercado, não se tratando de uma exceção. E como são os promotores privados aqueles que constroem as novas espacialidades, a mobilização em torno das melhorias dos edifícios e casas torna-se dispersa, frágil, atomizada e individualizada. Trata-se de um processo de descentralização do agente produtor dos grandes espaços habitacionais, o que potencialmente acentua a alienação e a dificuldade de união em torno às reivindicações. Não descartaria a ideia de que se trata, por isso mesmo, de uma estratégia de desmobilização social em torno da luta pela moradia, com força de cooptação de alguns movimentos sociais.

3.2 Algumas mediações para o debate do conceito de cotidiano no Brasil: modernidade, Estado e desigualdades sociais

Partindo da obra de LEFEBVRE sobre a vida cotidiana, e tendo em vista que este autor se debruça sobre a realidade francesa e em certa medida norteamericana, tentarei articular o que considero os principais elementos que envolvem a crítica da vida cotidiana deste autor com alguns elementos próprios da realidade brasileira, que assim constituir-se-ão como mediações necessárias. O próprio autor já sinaliza para esta necessidade, quando pergunta (LEFEBVRE, 1972, p.38) se “¿hay, a escala mundial, homogeneización de lo cotidiano y de lo moderno? ¿O existen diferencias crecientes?”, ou quando indaga, a propósito do cotidiano: “¿nos dirigimos hacia una homogeneidad mundial que engendrará un sistema único y absoluto? ¿O bien las diferencias y resistencias se acentuarán hasta la desestructuración de esta estructura?” (LEFEBVRE, 1972, p.87). Com isso, busco abordar a complexidade da totalização – há um sentido de colonização, organização, estruturação e integração – do cotidiano a partir dos elementos e mediações contraditórias que o espaço nacional, como particularidade necessária, aporta ao espaço global do modo de produção capitalista.

LEFEBVRE se refere ao cotidiano como o não-filosófico, ou como aquilo que o pensamento filosófico deixou de fora, e que se faz necessário conhecer caso se queira superar as limitações de uma teoria que desconsidera o vivido. Segundo LEFEBVRE (1972, p.41):

tratándose de lo cotidiano, se trata, pues, de caracterizar la sociedad en la que vivimos, que engendra la cotidianidad (y la modernidad). Se trata de definirla; de definir sus cambios y sus perspectivas, conservando de los hechos aparentemente insignificantes algo esencial, ordenando los hechos. La cotidianidad no solamente es un concepto, sino que puede tomarse tal concepto como hilo conductor para conocer la sociedad. Y esto, situando la cotidianidad en lo global: el Estado, la técnica y la tecnicidad, la cultura (...).

Para o autor, o cotidiano se trata de um produto histórico – o que mais uma vez exigiria pensá-lo a partir da uma realidade concreta –, uma base, um campo programado e programável da reprodução do modo de produção capitalista, onde o Estado exerce seu controle, onde o espaço tem prioridade sobre a temporalidade. Ao mesmo tempo, o cotidiano abriga o resíduo desta dominação, o que lhe escapa, na vida cotidiana. Assim entendido, o cotidiano se põe como relação (mediação) entre o universal e o particular, entre o local e o global, mas com aspirações de erigir-se como sistema total. Ele figura entre as modernas produções do modo de produção capitalista, nos dizeres do autor: “this mode of production has, in particular, created the developed world market, the

‘scientific and technological revolution’ (...), the world state system, a specific space, massive urbanization, a planetary division of labour and, finally, an everydayness.” (LEFEBVRE, 2008a, p.84). E segue: “the production of daily life, which is opposed to daily life as *oeuvre*, thus includes the production of everyday space and time, as well as the objects that fill up the everyday, the mass of objects intended to fill time and space” (LEFEBVRE, 2008a, p.134), o que remete à produção do consumo ampliado e de um espaço-tempo da cotidianidade, nos termos do que o autor chama de sociedade burocrática do consumo dirigido. Escreve LEFEBVRE (1972, p.102-103):

el fin (...) de tal sociedad, es la satisfacción. Nuestras necesidades conocidas, estipuladas, son o serán satisfechas. En qué consiste la satisfacción? En una saturación lo más pronta posible (...). La necesidad se compara a un vacío, pero bien definido, a un hueco bien delimitado. Se (el consumo y el consumidor) llena este vacío, se cubre el hueco. Es la saturación. (...) Para que la necesidad resulte rentable, se la estimula nuevamente de forma apenas diferente. Las necesidades oscilan entre la satisfacción y la insatisfacción, provocadas por las mismas manipulaciones.

A vida cotidiana, lugar da miséria (privações, humilhações) e da grandeza (apropriação, gozo, obra), da ambiguidade, das abstrações (dinheiro, mercadoria, Estado, representações), mas também do imaginário (dos signos, simbolismos, da linguagem), vai assumindo as feições do cotidiano: repetição, quantificação e programação das atividades e momentos no espaço e no tempo. Para esta programação, alguns objetos e mercadorias ganham importância, como o automóvel. Como escreve LEFEBVRE (1972, p.128), “lo que el automóvil conquista y estructura no es la sociedad, sino lo cotidiano. Le impone su ley. Contribuye fuertemente a consolidarlo, a fijarlo sobre su plan: a planificarlo.” No plano de sua realização, a cotidianidade parece encontrar formas espaciais “propícias” a sua organização mais eficaz, como os grandes bairros de blocos uniformes, conjuntos habitacionais, e também os subúrbios residenciais unifamiliares, à exemplo das cidades norteamericanas. A habitação, melhor dito, sua carência, fez, no contexto analisado pelo autor, parte do terrorismo (que sustentou a passividade) através do qual o cotidiano pode programar-se e expandir-se para as classes médias inferiores.

E este sistema de equivalências vai se instalar, segundo LEFEBVRE, a partir de uma média social, daí adquirir centralidade para ele a análise das classes médias como o

lugar privilegiado de onde partiria a expansão da cotidianidade. Então, para LEFEBVRE (2008a, p.160):

it is within the middle classes – in the middle of this middle – that modern daily life is constituted and established. This is where it becomes a model; starting from this site, it is diffused upwards and downwards.” (...) “So that we have had to distinguish infra- and supra-daily life from daily life itself. This situates it. (...). As a model or mode of consumption (...), but also as insertion and integration into the social, daily life thus has a highly determinate place of origin and formation.

Situando as classes médias como epicentro da cotidianidade, haveria uma modulação ou níveis de integração à cotidianidade, por ele definidos como infracotidiano e supracotidiano. Mas o que sustenta esta análise, sublinho novamente, é a realidade francesa. Se para LEFEBVRE a cotidianidade na França se liga à modernidade, às classes médias e ao Estado, como pensar seu desenvolvimento na realidade brasileira, inserida na globalidade capitalista? Seria preciso considerar, ainda que não exaustivamente, alguns traços da história de nosso país, os quais apontariam algumas particularidades de nossa sociedade em sua inserção na totalização capitalista como um dos países mais desiguais do mundo, com uma péssima distribuição de renda.

RIBEIRO (1995, p.209) fala de um sistema “autoperpetuante” na estrutura de classes brasileira, que organiza o povo e que reproduz a ordem social vigente, sendo que (RIBEIRO, 1995, p.212):

a estratificação social gerada historicamente tem também como característica a racionalidade resultante de sua montagem como negócio que a uns privilegia e enobrece, fazendo-os donos da vida, e aos demais subjugando e degrada, como objeto de enriquecimento alheio. Esse caráter intencional do empreendimento faz do Brasil, ainda hoje, menos uma sociedade do que uma feitoria, porque não estrutura a população para o preenchimento de suas condições de sobrevivência e de progresso, mas para enriquecer uma camada senhorial voltada para atender às solicitações exógenas.

Para o autor, nas metrópoles, há agravamentos e abrandamentos da situação de pobreza e miséria para as camadas oprimidas e subalternas, já que “se podem distinguir famílias se esforçando para ascender e outras tantas soterradas cada vez mais na pobreza, na delinquência e na marginalidade.” (RIBEIRO, 1995, p.213). Este autor também analisa as instituições políticas brasileiras como engajadas com a manutenção desse empreendimento (a desigualdade social), o que comprometeu a garantia de

padrões de vida “mesmo modestamente satisfatórios” para a maioria da população. MARTINS (2008, p.28) vai na mesma direção ao pensar a sociedade brasileira:

sociedade organizada da escravidão e da desigualdade étnica e social institucionalizada nos estamentos, em que as corporações de ofício foram extremamente débeis, mais um instrumento de controle do rei sobre o povo do que um instrumento de afirmação dos direitos do povo em face da monarquia absoluta, nunca dispôs de um código de direitos sociais. Foi mais a sociedade do castigo e da privação do que a sociedade do privilégio. Sociedade estamental, Portugal regulamentou no Brasil as relações sociais apenas onde fosse necessário para assegurar os privilégios de elite branca e católica e as diferenças sociais em que se fundavam. E mesmo o Brasil independente, até o Brasil republicano, foi e tem sido lento e tardio no reconhecimento da igualdade social de todos, negros e brancos, mulheres e homens, pobres e ricos.”

A este respeito, são valiosas também as ideias de CHAUI (2001), que identifica um sujeito triplo (todos exteriores) na fundação (da Nação) do Brasil: Deus, a Natureza e o Estado, sendo que, desses (CHAUI, 2001, p.42):

os dois primeiros são não só exteriores, mas também anteriores a ela; o terceiro, o Estado, tenderá por isso a ser percebido com a mesma exterioridade e anterioridade que os outros dois, percepção que, aliás, não é descabida quando se leva em conta que essa imagem do Estado foi construída no período colonial e que a colônia teve sua existência legal determinada por ordenações do Estado metropolitano, exterior e anterior a ela.

Este traço histórico do Estado como exterior ao próprio povo segue, para a autora, com a República, que “histórica e materialmente (...) exprime a realidade concreta e os rearranjos de poder no interior da classe dominante”, distante da realidade da maioria da população. Isso é possível graças à concepção e à uma prática segundo a qual, na política brasileira (CHAUI, 2000, p.86):

os representantes, embora eleitos, não são percebidos pelos representados como *seus* representantes e sim como representantes *do Estado* em face do povo, o qual se dirige aos representantes para solicitar favores ou obter privilégios. Justamente porque a prática democrática da representação não se realiza, a relação entre o representante e a população é de favor, clientela e tutela. E é exatamente isso que se manifesta na força do populismo na política brasileira.

É por isso que, para a autora, os governantes no Brasil, enquanto “donos do poder, do saber e da lei”, via de regra agem sem mediações institucionais, encarnado em sua figura pessoal as próprias instituições públicas, num poder de tipo autocrático, no qual se “ênfatizam o personalismo, o narcisismo e o intimismo, de sorte a oferecer a pessoa privada de um político como sua pessoa pública.” (CHAUI, 2000, p.87). Uma “cultura senhorial”, nos termos da autora, baliza as relações sociais como relações “mando-obediência”: quem é reconhecido como igual é tratado com cumplicidade e compadrio, e aqueles não reconhecidos recorrem a favores, não sendo, em qualquer dos casos, reconhecidos como sujeito de direitos (CHAUI, 2000, p.89). Neste raciocínio, escreve CHAUI (2000, p.94), os direitos sociais (como educação, saúde, habitação) se transformam em serviços privados, adquiridos no mercado e submetidos à sua lógica.

Esta gama de elementos vindos de nossa história vai matizar decisivamente nossa modernidade, como de resto a da América Latina, como “constituída ao mesmo tempo por temporalidades que não são as suas”, que “incorpora também efetivas relações sociais datadas, vestígios de outras estruturas” (MARTINS, 2008, p.20), alçando ao primeiro plano, quando este autor pensa em nossa modernidade, as ideias de uma modernidade frágil, difícil, híbrida, inconclusa, incompleta, liminar, anômala, superficial e aparente. As especificidades do desenvolvimento da vida privada no Brasil, que muitas vezes não se separa dos momentos da vida pública, nos fez conhecidos de processos como o mandonismo, o clientelismo, o paternalismo, o apadrinhamento, o privilegiamento, tratados por sociólogos, cientistas políticos, filósofos e historiadores; entre os últimos destacaria HOLANDA (1995), que escreve sobre o caráter personalista das relações na sociedade brasileira. Trava-se, neste momento, um embate entre a História e o cotidiano, e mais que isso, entre a História brasileira e o cotidiano como noção aberta. Neste embate o importante parece ser não dissociar as particularidades e contradições postas à universalidade da reprodução global do modo de produção capitalista.

Se a modernidade no Brasil é anômala (cf. MARTINS, 2008), isto se liga também ao caráter da constituição do Estado em nosso país, representante das elites econômicas no campo e na cidade. Parece fundamental, a esta altura, avaliar o sentido do Estado moderno europeu (mas também norteamericano) do pós-II Guerra (até pelo menos a década de 1990) para a sobrevivência e reprodução do capitalismo, o que retoma o debate sobre a cotidianidade. Para isso, me baseio no trabalho de OLIVEIRA (1998), para quem o *Welfare State* – chamado pelo autor de Estado-providência – se

tratava de um mecanismo de financiamento público da economia capitalista baseada na ampliação do “salário indireto”, que ocorria por meio dos vultosos investimentos públicos e que ampliou as garantias nos direitos sociais nas relações trabalhistas, na previdência, na educação, na saúde, na habitação (aluguéis sociais sobretudo na França, Alemanha, Inglaterra), transformando-se “em liberação do salário direto ou da renda para alimentar o consumo de massa.” (OLIVEIRA, 1998, p.22). Segundo OLIVEIRA (1998, p.27) “o padrão de financiamento público do *Welfare State* operou uma verdadeira ‘revolução copernicana’ dos fundamentos da categoria do valor como nervo central tanto da reprodução do capital quanto da força de trabalho.” É aí que este autor situa a importância do fundo público (incentivos, subsídios) como o que chama de “antivalor”, isto é, o componente negativo do valor (que não gera mais-valia) essencial para a circulação capitalista e para o consumo da força de trabalho. Nos dizeres de OLIVERIA (1998, p.53):

o fundo público, portanto, busca explicar a constituição, a formação de uma nova sustentação da produção e da reprodução do valor, introduzindo, mixando, na mesma unidade, a forma valor e o antivalor, isto é, um valor que busca a mais-valia e o lucro, e uma outra fração, que chamo antivalor, que por não buscar valorizar-se por si, pois não é capital, ao juntar-se ao capital, sustenta o processo de valorização do valor.

Esta função do fundo público (antivalor) representado pela atuação do Estado de bem-estar social para a dinamização da economia, se se realizou nos países capitalistas avançados – inclusive ampliando o papel das classes médias – não se realiza no Brasil, onde, segundo OLIVEIRA (1998), se produz historicamente um Estado de “mal-estar”, assistencialista, caritativo, como já comentado. Pode-se pensar que naquelas sociedades do Estado de bem-estar produziu-se o cotidiano – nos termos de uma modernidade que ampliou o papel do consumo e o acesso dos trabalhadores aos bens e serviços indispensáveis – e que, na sociedade do Estado de mal-estar não se produziu, portanto, o cotidiano? Não exatamente. Penso nos termos da produção de uma forma contraditória e desigual do cotidiano para grande parte dos brasileiros, não como uma forma incompleta ou subdesenvolvida, mas como a forma mesma necessária do cotidiano inscrito em nossa sociedade desigual. Sociedade esta que, no entanto, apresenta ao cabo das décadas algumas “melhoras” nas condições materiais de vida da população. Portanto, não se trata de definir se as frações populares e frações inferiores das classes médias (que estão no centro dos processos que analiso) estariam ou não vivendo o

cotidiano a partir do (ou de algum) acesso à propriedade privada do solo e a uma habitação formalizada (e das implicações que isto gera), mas de admitir que sim elas vivem cada vez mais a cotidianidade, mas uma cotidianidade que se realiza como desigualdade, como nova pobreza.

A certa altura, o próprio LEFEBVRE entrevê a existência de “circuitos” na economia capazes de atender os pobres e os mais pobres entre eles. Desse modo, escreve que “it is a well-known fact that parallel or secondary circuits, networks and channels are established among those ‘outside the system’: an underground economy that makes it possible for people to survive, without always avoiding degradation.” (LEFEBVRE, 2008a, p.86). Esta complexidade do movimento de reprodução da economia e da sociedade é amplamente tratada na teoria dos dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos de SANTOS (2004), que contribui enormemente para o entendimento do espaço no Terceiro Mundo. Para SANTOS (2004, pp.20-22):

os espaços dos países subdesenvolvidos caracterizam-se primeiramente pelo fato de se organizarem e reorganizarem em função de interesses distantes e mais freqüentemente à escala mundial. (...). Por outro lado, as forças da modernização (...) são extremamente seletivas. (...) Trata-se de uma história espacial seletiva. A cada modernização, novos pontos ou novas zonas são conquistadas ao espaço neutro e tornam-se uma nova porção de espaço operacional. (...) Enfim, o espaço dos países subdesenvolvidos é marcado pelas enormes diferenças de renda na sociedade (...). Essas disparidades de renda são menos importantes nos países desenvolvidos e influenciam muito pouco o acesso a um grande número de bens e serviços. Ao contrário, nos países subdesenvolvidos, a possibilidade de consumo dos indivíduos varia muito. O nível de renda também é função de localização do indivíduo (...). Criam-se dois circuitos econômicos, responsáveis não só pelo processo econômico mas também pelo processo de organização do espaço.

Embora possa haver, por parte de LEFEBVRE, uma identificação de um circuito secundário com o nível *infra* do cotidiano, e por parte de SANTOS, uma leitura mais atenta ao entendimento da relação entre a organização do espaço urbano pela economia (em que ganha peso a concentração técnica na forma de uma divisão territorial do trabalho, por exemplo), penso, para os fins do debate que procuro tecer e considerando a natureza do capitalismo, que tratar-se-ia não de um “cotidiano secundário”, ou inferior, mas do próprio cotidiano reproduzindo-se como desigualdade (nas e pelas desigualdades sociais), como o outro necessário e constitutivo do seu inverso: o

cotidiano mais plenamente constituído para as classes médias, no Brasil (em menor grau) e no mundo “desenvolvido” (mais amplamente).

Se é certo que só o Estado pode “retirar” do infracotidiano absoluto os mais pobres entre os pobres, não parece menos verdade que mesmo aquelas famílias que percebem melhoras mais ou menos significativas continuam necessitando da ação do Estado, cuja ausência – à exceção de programas isolados como o Minha Casa, Minha Vida, mais afeito à novas mobilizações/apropriações capitalistas do fundo público – não leva a garantia de direitos sociais, não levando, portanto, ao que seria uma “plena” cotidianidade. Assim, há um processo mais amplo, tendencial e contraditório em seu desenrolar espacial, que produz uma nova rodada de reprodução do capital através de frações sociais específicas (populares e das camadas médias inferiores) postas a consumir, o que expressa uma *certa* instalação dessas pessoas no cotidiano. Uma *certa* cotidianização foi colocada como novo campo de reprodução do imobiliário, do financeiro, do estatista. Neste processo, um consumo intensificado se estende ao espaço (moradia), e quando isto ocorre, no nível do espaço, há um enquadramento tendencial do modo de viver, de habitar, que representa um consumo intensivo, que pode chegar a comprometer 50% ou mais das rendas familiares por 30 anos, o que não exatamente supõe pensar que tais famílias deixarão de consumir outras mercadorias (embora isso possa ocorrer também), mas que provavelmente irão precarizar suas já complicadas condições de acesso à educação, à saúde, à mobilidade urbana.

Poder-se-ia pensar então em alguns termos auxiliares que buscam contrapor-se à ideologia do progresso e da “nova classe média brasileira”: nova pobreza, sobrevivência ampliada ou miséria enriquecida (cf. DEBORD, 1997). O processo em curso revelaria uma atualização do modo como, no Brasil, se reproduz o capital e ao mesmo tempo se intensificam ou se mantêm as grandes desigualdades sociais, convertendo-as em vigorosas fontes reprodutivas. Nesta forma particular necessária, o cotidiano para essas parcelas da sociedade se realiza contraditoriamente, como presença-ausência do Estado, como realidade-representação, em que emerge não uma ascensão social mas o compromisso do Estado de ao mesmo tempo ampliar a base social da reprodução econômica e manter/intensificar as desigualdades historicamente constituídas. Insisto: a forma do cotidiano desigual é a forma mesma do cotidiano para a maioria da população no Brasil, como reprodução necessariamente desigual e contraditória do capitalismo. Este cotidiano desigual vai também sofrendo transformações, adquirindo novos elementos, tornando-se mais povoado de objetos e mercadorias, até a propriedade

privada do solo para uma parcela se vislumbra, mas tudo na medida de um crescimento sem um efetivo desenvolvimento social.

O processo que venho analisando revela, como refere DAMIANI (1992), o movimento das contradições no urbano. Hoje, ao tipo de integração das populações via ação (mais direta) do Estado com as COHABs, os CDHUs, soma-se outro: um negócio “de ponta” com populações que autoconstruíam suas casas nos lotes periféricos de suas famílias ou pagavam aluguel. A integração dessas populações através de uma forma habitacional que repete os grandes conjuntos habitacionais passa a ser um mercado potente para os setores imobiliário e financeiro avançados, incluindo diferenças em relação às COHABs, os CDHUs e também às Cooperativas Habitacionais. Os elementos reproduzidos – permitidos pela atual financeirização e pelo posicionamento do Estado que divide com os negócios capitalistas de ponta a integração e reprodução das “camadas populares” – tais elementos desdobram-se no mundo do consumo/endividamento ampliados, e nas representações envolvidas, entre elas a de uma própria vida cotidiana assentada numa casa própria legalizada, numa propriedade privada do solo, que realizaria o “ser proprietário”.

Tratar-se-ia hoje da proposição/aceitação de uma nova concepção urbanística dirigida às frações populares e às frações inferiores das classes médias, distinta daquela materializada pelos conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado? Muitas vezes, se trata até de uma concepção piorada, visto que o MCMV se coloca como uma concepção urbanística do não urbanismo, ou do urbanismo ausente, em que o “planejamento” se resume simplesmente em conferir à lógica privada do mercado imobiliário a capacidade de uma ação livre/liberada nas periferias urbanas. A reprodução das contradições envolve hoje uma população que já vivia um limite superior da pobreza, mas dentro de uma pobreza urbana que, embora permitisse a moradia, não permitia a reprodução das representações do habitat das classes médias, da propriedade privada legalizada, oficial, enfim, não avançava no caminho de um enquadramento a um cotidiano consumista, programado, separado, funcionalizado e ao mesmo tempo desigual, capaz de manter (reproduzindo em um novo patamar) muitas das desigualdades urbanas. A ideia da produção, para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias brasileiras, de formas contraditórias de integração-desintegração, marcadas por um cotidiano desigual, realiza-se como negação ao mesmo tempo do infracotidiano e do cotidiano (pleno). Se algo melhora, também piora. Se a casa melhora – e isto é um fato não obstante a qualidade construtiva muito duvidosa e das metragens reduzidas dos

novos empreendimentos –, não significa que a cidade ou a urbanidade tenham atingido uma outra qualidade para eles; pelo contrário, para essa população, sobretudo para os mais pobres e também para as frações populares, a nova casa tem ser mínima, e tem de estar nos confins do urbano, nos confins da centralidade.

3.3 A propriedade privada do solo: suas (novas) complexidades e relações com o cotidiano

Pensar a propriedade privada do solo, em qualquer contexto ou país, trata-se de uma tarefa hercúlea, a qual apenas começo a enfrentar com as reflexões aqui apresentadas. Antes de tudo, pensar a propriedade privada do solo envolve um recorte: o âmbito do capitalismo, uma vez que ela lhe é anterior. Autores como MARX (1998; 2004) e ENGELS (2002) analisam a trajetória da propriedade da terra na história, passando pela propriedade tribal (povos nômades), pela propriedade comunal e do Estado (Grécia e Roma), pela propriedade feudal (Idade Média) para reconhecer as transformações (e persistências) pelas quais passou a propriedade até que ela pudesse desembocar na moderna propriedade privada (capitalista). Em suas formas pretéritas, havia uma identificação da propriedade como uma relação entre sujeitos que trabalhavam e suas condições de produção como algo interno (MARX, 2004, p.93-94).

Parto então das considerações que se dão no seio da fórmula trinitária do capital concebida por MARX em sua obra, em que pese o fato de suas reflexões estarem centradas na realidade do campo inglês do século XIX, o que inclusive poderia sugerir que a “terra” no urbano pode ganhar um sentido diferente daquele que possui no campo⁷⁴. Neste sentido, a terra representa, juntamente com o capital e o trabalho, os elementos que permitem ao capital reproduzir-se e realizar-se enquanto capital. A separação destes elementos se realizou na história capitalista, com a acumulação primitiva, na qual a expropriação da terra dos seus produtores consumou a possibilidade da separação entre a força de trabalho e seus meios de produção, produzindo o trabalho assalariado. Portanto, se vê que a propriedade da terra jogou já de início um papel central para a reprodução do capital enquanto relação social de exploração do trabalho abstrato alheio. Como escreve MARX (2004, p.67):

---

⁷⁴ Refiro-me ao debate sobre a “renda” da terra (esta última entendida como meio de produção e dádiva da natureza) na realidade do campo *versus* o “valor” do solo no espaço urbano produzido, uma discussão central colocada por CARLOS em seus trabalhos, entre eles *A (Re)produção do Espaço Urbano* (2008), em que a autora problematiza essas questões.

si un supuesto del trabajo asalariado (...) es el trabajo libre y el cambio de este trabajo libre por dinero (...), otro supuesto es la separación del trabajo libre con respecto a las condiciones objetivas de su realización (...). Por lo tanto, ante todo, separación del trabajador con respecto a la tierra (...), disolución de la pequeña propiedad de la tierra, así como también de la propiedad colectiva de la tierra basada en la comuna oriental.

Ao realizar essas separações, realizou-se também um movimento crescente de abstração da propriedade privada da terra como algo externo e exterior ao trabalho, como algo que, a partir de um determinado momento, deve ter adquirido algum mecanismo que lhe permitia manter-se afastada dos trabalhadores para além da pura violência física. A potencialização de sua condição de mercadoria neste momento poderia exercer essa barreira, uma vez que a exploração da força de trabalho realiza-se de tal modo que era capaz de manter distantes os trabalhadores da propriedade privada do solo, francamente incluída na reprodução da riqueza social.

Realizando um salto arriscado, penso que nas atuais condições de reprodução capitalista (em sua fase financeira) a propriedade privada do solo ganha uma nova centralidade e complexidade. A relação entre a terra e o capital a juros marcaria, para HARVEY (1990), a forma propriamente capitalista da propriedade privada do solo, quando se comercializaria a terra crescentemente como capital financeiro. Segundo este autor “el crecimiento del intercambio de mercancías, la difusión de las relaciones monetarias y el crecimiento del sistema de crédito forman condiciones conceptuales favorables para que se trate a la tierra cada vez más como un bien financiero” HARVEY (1990, p.351). Assim, de acordo com HARVEY (1990, p.351), foi para revolucionar as forças produtivas sobre a terra e abri-la à corrente de capital que se reduziu a propriedade territorial a um bem financeiro puro. Isto porque a terra e sua propriedade privada (sua concentração), ao ser um dos pilares da acumulação capitalista, representou também, contraditória e ciclicamente, e em certos contextos, uma enorme barreira à própria expansão da economia capitalista, motivo pelo qual haveria a necessidade de algumas mobilizações em torno dela.

LEFEBVRE (2008a) analisa a propriedade privada do solo na França como uma continuidade, como algo que liga as famílias e indivíduos ao solo, os enraíza, produzindo estabilidades, e que, portanto, teria alguma atuação no desenvolvimento da cotidianidade. Mas é preciso lembrar que, como já referido anteriormente, o Estado (de Bem-Estar Social) em muitos países da Europa assegurou até recentemente a moradia

como base estável da instauração do habitat na vida cotidiana mesmo sem a necessidade de uma distribuição da propriedade privada do solo tão evidente, já que com o “aluguel social”, por exemplo, se permitia uma ampla inclusão das camadas médias e até de setores populares a uma habitação social nesses países. Ao mesmo tempo, LEFEBVRE (2008a, p.51) refere que a propriedade privada do solo é um fenômeno de massa “extending to the working class, and the result of a strategy long planned within the framework of the mode of production”. Seguindo estas ponderações, poder-se-ia afirmar que haveria, para a reprodução capitalista, uma necessária e contraditória extensão da propriedade privada do solo para os estratos menos abastados das diversas sociedades? Dito de outra forma, a propriedade privada do solo, que sempre esteve concentrada e que representa um entrave ao desenvolvimento capitalista em muitos países, teria sido mobilizada – isto é, generalizada até certo ponto – na história, para que, de tempos em tempos, avançasse a concentração da propriedade do capital e da riqueza? Indo mais além, até que ponto poder-se-ia dizer que no Brasil a dinâmica da propriedade privada do solo revela-se de modo similar?

Segundo dados do PNAD 2009 (IBGE), quase 74% das famílias brasileiras moram em domicílios próprios. Isto significa que 74% das famílias no Brasil detêm um título de propriedade imobiliária? Certamente não. Boa parte dessa população vive em domicílio próprio ou de parentes próximos, mas em áreas ocupadas e ilegais do ponto de vista da propriedade fundiária. Trata-se de um dado que pode levar a equívocos. Desde 1850, com a Lei de Terras – quando a propriedade privada do solo foi desvinculada da posse e vinculada a um título –, realiza-se uma acumulação de tipo patrimonialista em nosso país, em que a terra passa a concentrar-se ainda mais nas mãos das elites urbanas e rurais, como condição da reprodução da riqueza social por elas apropriada. No Brasil, os proprietários fundiários se confundem com as elites agrárias e com a burguesia urbana, portanto não há, como nos países da Europa, uma separação (vinda da história) entre o proprietário e o capitalista, e mesmo, penso, uma distinção tão clara entre o proprietário fundiário, o capitalista e as elites políticas. Desse modo, pensar sobre a propriedade privada no Brasil requer a percepção de que por aqui ela não representou um entrave à acumulação capitalista, pelo contrário, foi, até certo ponto, o seu fundamento. E este fundamento permanece nos dias de hoje, embora se depare com novas contradições, que o impelem a atualizar-se para seguir reproduzindo-se como tal.

Volto a atenção para a realidade urbana. LEFEBVRE em suas obras aponta para o fato de que o capitalismo só pode reproduzir-se através da produção do espaço, o que

implicou a sua “conquista” pelo mercado, uma vez que segundo LEFEBVRE (2008b, p.142) “na prática, como na representação, a produção do espaço tem entraves oriundos das relações de produção e, sobretudo, da propriedade privada do solo.” Assim, o autor escreve que (LEFEBVRE, 2008b, pp. 126; 127; 152):

a mobilização do espaço tem exigências severas. Ela começa pelo solo (...). O espaço deve receber um valor de troca (mesmo aproximativo, mesmo se os preços se afastam dos ‘valores’). Ora, a troca implica e supõe a intercambialidade. (...). O valor de troca, Marx o mostrou para os produtos-coisas, se exprime em dinheiro. Cada lugar cambiável figura, então, no encadeamento da oferta e da procura (...).

a comparabilidade indispensável foi alçada pela produção de ‘células’ quase intercambiáveis. (...). A teoria e a prática de ‘módulos’ permitem repetir indefinidamente a célula tomada como ‘modelo’. (...). Os volumes são tratados de uma maneira que reduz o espaço ao solo, possuído a título de propriedade privada.

(...).

a economia política torna-se economia política do espaço. O que isso quer dizer? De início, a mobilização do solo, do espaço, enquanto outrora se falava de riqueza ‘imobiliária’. O mercado da habitação se generaliza. (...). Digo que o mercado da habitação se generaliza nos grandes países capitalistas, isso quer dizer que o espaço é tratado de maneira a torná-lo homogêneo. Por quem? Pelos construtores, pelos arquitetos, pelos promotores imobiliários (...). As parcelas do espaço, transformadas em migalhas, tornam-se cambiáveis. A subordinação do espaço ao dinheiro e ao capital acarreta uma quantificação que se estende da avaliação monetária e da comercialização de cada lote, ao espaço inteiro.

É possível dizer que a relação da inserção estratégica do espaço na lógica da troca (da mercadoria) e de sua generalização guardaria, além de uma relação necessária com uma mobilidade relativa da propriedade privada do solo – levada a efeito pela sua mobilização financeira –, uma relação com a colonização da vida cotidiana através da cotidianidade? Para LEFEBVRE (2008b, p.135) “o comprador de um volume ‘habitável’ adquire um tempo cotidiano (...)”. No caso estudado, em primeiro lugar, é preciso perguntar: em que termos os moradores do RVVC teriam acesso à propriedade privada do solo urbano? Na forma de uma dívida financeira (financiamento imobiliário via Caixa Econômica Federal), portanto, a uma propriedade privada do solo que corre o risco de não se consumir, principalmente para as frações populares. Neste processo, as modalidades de financiamento imobiliário se aperfeiçoam e se flexibilizam, justamente para poder tentar extrair rendimentos das frações populares e das frações inferiores das classes médias, o que se apóia amplamente em ações estatistas como o MCMV.

Torna-se importante considerar, a este propósito, o trabalho de MARTINS (2011), que discute o “endividamento imobiliário urbano” no bojo de um processo de mundialização financeira em que, amparado em legislações como a da referida Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (Lei 9.514/1997, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)), desdobra a “moderna propriedade privada da terra” em *posse e propriedade*. Esta operação, segundo coloca a autora, tem como objetivo liberar a propriedade abstrata à circulação (na esfera dos negócios financeiros mundializados), deixando ao devedor uma *posse direta*, que revelar-se-ia “uma figura frágil”, “um disfarce que o acesso impossível à propriedade imobiliária usa desde então” (MARTINS, 2011, p.145). Assim, considerando a problemática da ampliação da escala de atuação do setor imobiliário articulada às novas complexidades da propriedade imobiliária, escreve MARTINS (2011, p.151):

podemos associar a ampliação nacional da formação dos bancos de terras com a expansão dos lançamentos para as periferias. Temos assim um quadro que parece reiterar que a obrigação do aumento nos números de lançamentos remete a uma superprodução do espaço. Esta superprodução induz de forma abarcadora as populações urbanas do país como um todo a consumir a habitação de forma homogênea e a ter a propriedade somente por meio de um acesso precário, uma posse que talvez nunca se resolva na propriedade.

Assim, a autora considera que o endividamento seria “uma condição estrutural de expulsão dos moradores de suas futuras casas, uma vez que o endividamento de longo prazo esteja se constituindo em uma sociedade de empregos raros”, sinalizando que este processo também realizaria uma intensificação do trabalho (MARTINS, 2011, p.158), uma vez assentado na expectativa dos trabalhos futuros, pressuposto da realização do crédito. Para MARTINS (2011), é nesta dinâmica que ganham realidade os leilões de imóveis, como momento, segundo a autora, em que se encontram os limites da posse diante da propriedade. Mas além deste mecanismo expropriatório para o contingente para o qual a *efetiva* propriedade privada do solo está bastante vulnerabilizada pelo endividamento, haveria, simultaneamente, um processo custoso de integração de uma parcela, mesmo que pequena, à propriedade privada do solo, sobretudo das aqui denominadas frações inferiores das classes médias. Isto não retira em nada a existência de um grande contingente que será apenas efemeramente manipulado nesses negócios, mas sinaliza que no interior dessa complexidade alguns chegarão à propriedade privada do solo e nela se manterão por mais tempo, embora seja

difícil quantificá-los. O MCMV aqui ganha alguma importância, uma vez que possui mecanismos como o fundo garantidor, que prevê a inadimplência e que procura auxiliar no pagamento das parcelas do financiamento em atraso.

Foi interessante notar que no RVVC o não pagamento das taxas de condomínio e das parcelas do IPTU – cerca de 40% dos moradores estariam em atraso – já sinalizam essa dificuldade, assim esta inadimplência pode configurar-se como uma estratégia para manter-se no financiamento. Quando os envolvidos não consomem a propriedade privada do solo (principalmente as frações populares), antes de ir a leilão buscarão vendê-la transferindo o financiamento ou ainda recorrem aos “contratos de gaveta” ou a outras formas para buscar essa realização, como alugá-las (formalmente ou não) para terceiros, sendo que nesse caso o mutuário voltaria para a condição de moradia anterior, na casa de parentes ou então pagando aluguéis mais baratos, e só ao final do financiamento poderia realizar a propriedade. Trata-se, de todo modo, de um processo de longo prazo – os financiamentos chegam a se arrastar por trinta anos – que seria necessário acompanhar para verificar em que medida trata-se de um acesso (sem dúvida precário) que também levaria a uma expulsão das frações populares (e parte das frações inferiores das classes médias) da propriedade privada formal do solo. Pensando nestas famílias, há as que se tornarão proprietárias ao final desse custoso e dramático processo, e há, certamente, aquelas que não o serão.

O que parece central é que o processo estudado supõe uma ampla metamorfose espacial da habitação para as aqui denominadas frações populares e frações inferiores das classes médias, metamorfose esta que altera intensamente a vida e o modo de habitar. A título de comparação, o processo de regularização fundiária, em curso através de programas de algumas prefeituras como a de São Paulo, em si mesma pouco metamorfoseia a vida cotidiana ao não transformar profundamente o espaço, sendo mesmo assim um passo a mais na capitalização das pessoas que terão mais acesso ao crédito, ao consumo, e terão a propriedade do solo. No entanto, do ponto de vista da reprodução de uma cotidianidade e com ela dos novos negócios imobiliário-financeiros, a regularização fundiária em si não é suficiente, já que sempre parece ser necessária a produção de novos espaços. Se o processo de regularização fundiária estiver implicado numa nova produção do espaço, como conjuntos habitacionais, estaremos diante de outra modalidade de produção de uma certa cotidianidade, em que o Estado é o agente produtor direto. O caso das urbanizações de favela que contam com deslocamentos e construção de novos conjuntos pode ser visto como outra modalidade, que muitas vezes

atesta a ação lucrativa dos setores imobiliário-financeiro na produção da habitação para setores ainda mais empobrecidos, como mostra MARTINS (2006).

E qual seria o papel da propriedade privada do solo – quando esta por ventura se efetivar ou mesmo no caminho crítico da tentativa de sua efetivação – para o desenvolvimento da cotidianidade? Tratar-se-ia da racionalização e redução de uma prática essencial, o habitar, a outra prática, o habitat, mais acorde com a programação dos momentos da vida cotidiana no mundo do consumo. Como a propriedade privada do solo auxilia na efetivação das separações dos tempos da vida, das programações, das normatizações, em uma palavra, da cotidianidade? Por meio do aprofundamento da produção da cidade como espaço privado/privatizável, da identificação abstrata da possibilidade do habitar e da vida urbana nos espaços privados, aprofundando uma consciência privada e individualismos. O repetitivo encontra na propriedade privada do solo sua formalização espacial. A propriedade privada do solo encerra o habitar no nível da homogeneidade, da lógica, da racionalização do espaço, em lugar das relações diferenciais. Há uma relação da propriedade privada do solo com a fragmentação do espaço, sua divisibilidade e intercambialidade (venda) em pedaços maiores ou menores. Penso que a propriedade privada do solo não é em si mesma condição para o desenvolvimento do cotidiano, mas uma necessidade de sua expansão relativa (momentânea, precária, contingente) reforçaria certo enquadramento de setores da população à cotidianidade, com todas as desigualdades recolocadas num novo patamar.

Assim, o acesso à casa própria por meio da propriedade privada do solo representaria um momento importante na configuração da cotidianidade. A nova casa, moradia fixa (e pertencente à determinada família), pode estabelecer, de modo mais definitivo, um centro geométrico do mundo para tais indivíduos, a partir do qual se fortalecem as articulações espaciais cotidianas com um determinado lugar. Assim, o acesso à propriedade privada do solo – mesmo durante o tempo do pagamento de parcelas do financiamento imobiliário, mesmo enquanto posse – realiza a casa própria enquanto expectativa de superação da provisoriedade do “viver de aluguel” ou na casa de parentes, da falta de um “endereço fixo” e o que isso pode representar em nossa sociedade.

Num mundo em que a vida cotidiana é marcada pela estruturação do mundo da mercadoria, pelo consumo, a casa cada vez mais comprada e cada vez menos alugada ou autoconstruída representaria para certas frações sociais – para além de uma importância para o indivíduo e sua família – um signo de entrada definitiva na vida urbana – ou pelo

menos de uma maior aproximação com uma vida mais estruturada – e mais do que isso representaria a possibilidade de uma entrada numa vida de maior consumo. Paralelamente à aquisição da casa (dívida financeira e nova materialidade presente), vislumbra-se, para os que conseguem manter-se pagando os financiamentos, a formação de um “lastro” para a aquisição de novas mercadorias, novos produtos para novas necessidades num novo jeito de morar, um novo mobiliário, a sensação de uma nova inserção no mundo. A nova casa requer novos objetos que combinem com ela, novos endividamentos. Mas essa nova coleção de coisas implica a destituição da urbanidade pretensamente adquirida com a casa: novas distâncias, novas precariedades quanto aos serviços e equipamentos urbanos. Então o que está em jogo é a efetivação da propriedade privada do solo em troca, muitas vezes, de uma “qualidade” menor na educação, na saúde, na alimentação, nos divertimentos etc.

A casa própria autoconstruída representava ao mesmo tempo a impossibilidade de acesso ao mercado formal da habitação e uma apropriação, uma identidade mais concreta talvez, alguma sociabilidade a partir da necessidade concreta de se morar. A casa própria adquirida, se representa para alguns um novo e penoso acesso ao mercado formal, também representa um aprofundamento da abstração da mercadoria para eles, que não vislumbravam a aquisição de um imóvel edificado nos moldes da legalidade/formalidade. A casa nova representa uma grande mudança na vida cotidiana, que os encaminha para um cotidiano mais organizável – até porque instaura, via *terrorismo*, uma subordinação estendida e intensificada ao trabalho (pagamento das prestações) –, que não se realiza plenamente, mas desigualmente (reproduzindo desigualdades). A casa própria adquirida e estruturada dentro de um padrão e a propriedade privada do solo, quando se realizam – e no caminho da tentativa de sua realização –, podem representar uma descontinuidade para eles, trazendo novas práticas, novos simbolismos.

Em alguns países do mundo desenvolvido, como na Espanha e nos EUA, desenvolveu-se com alguma intensidade real e ideológica o que LÓPEZ HERNÁNDEZ & RODRÍGUEZ LÓPEZ (2010) denominam uma “sociedade de proprietários”, base de um consenso social fundamentado num tipo de capitalismo cuja financeirização teria levado, depois de um longo ciclo, à formação de uma ampla classe média proprietária (até bem recentemente). Esta sociedade de proprietários, realidade que se revelou mais ideológica que concreta, chegou a integrar por um período consideravelmente grande parte da população à propriedade privada do solo, através do crédito expandido. Houve,

segundo os autores, uma identificação “propriedade imobiliária/família/classe média” nesta sociedade de proprietários (2010, p.467), que por muito tempo teria sustentado uma acumulação proletarizante, haja vista o mascaramento do empobrecimento social (dos direitos) pela sensação de consumo garantida pelo endividamento. Inclusive, isto gerou/tem gerado uma urbanização “dispersa” ou “difusa”, como costuma-se denominá-la. Nos dizeres de LÓPEZ HERNÁNDEZ & RODRÍGUEZ LÓPEZ (2010, p.438):

el triunfo de la ‘propiedad’ sobre cualquier pretensión socializante en la tenencia de vivienda, los usos del suelo y, en general, la producción urbana, no son sólo el producto de nuevas formas de experiencia urbana, constituyen también el principal factor en la constitución material de una nueva modalidad de ciudad. La masiva construcción de viviendas, el nuevo predominio de los modelos de la ciudad dispersa, la extensión del crédito y la dilatación de las desigualdades sociales (...) han tenido la suficiente potencia como para dibujar geografías sociales y ecológicas bastante distintas de la ciudad industrial clásica.

Num processo anterior e bastante similar, HALL (2002) discute a formação dos subúrbios nos EUA, argumentando que o *boom* suburbano estava baseado em quatro pilares (HALL, 2002, pp. 344-345):

as novas estradas que penetravam por terras situadas fora do alcance do velho trólebus e do transporte de interligação sobre trilhos”; o zoneamento dos usos do solo (...); as hipotecas, que, garantidas pelo governo, possibilitavam prazos longos e juros baixos absorvíveis pelas famílias de renda modesta; e a explosão de natalidade que ocasionou um súbito aumento na demanda de casas (...).

A explosão suburbana nos EUA adiantou em muitas décadas o que hoje se vive no mercado imobiliário brasileiro, do ponto de vista de “uma nova espécie de construtor” (HALL, 2002, p.349):

voltado para obras de grande escala, exigente no tocante à economia e à eficiência, capaz de construir casas como se fabricam geladeiras e automóveis (...). produção em série, divisão do trabalho, projetos e lotes padronizados, novos materiais e ferramentas, máximo uso de componentes pré-fabricados, crédito fácil, bom gerenciamento de venda.

Mas o autor ressalta que “suas casas estavam hipotecadas a gigantescas instituições financeiras; e sequer lhes ocorria constituírem-se uma sociedade de vigorosos e auto-suficientes proprietários” (HALL, 2002, p.344). Em que pese o fato de

ser estranho ao Brasil a ideia de uma “cidade industrial clássica” (como referido pelos autores espanhóis) ou pela “explosão suburbana” (como refere o autor norte-americano), vê-se que parece existir uma correspondência mundial aos processos espaciais articulados à reprodução dos capitais financeiros, que produzem, segundo aqueles autores, morfologias urbanas como reflexos dos ideais antiurbanos da sociedade de proprietários (LÓPEZ HERNÁNDEZ & RODRÍGUEZ LÓPEZ, 2010, p.440). As recentes crises nestes países, tornadas crise social e representadas pela elevação do desemprego, dilapidação dos direitos, etc., chegam a uma situação que, como presenciada em Barcelona, aponta para uma expropriação financeira tornada imobiliária, na qual a propriedade privada do solo de muitos vai para as mãos dos credores das hipotecas.

Poder-se-ia aventar, no Brasil, a ideia de que uma “sociedade de proprietários” estaria se estruturando, muito em função, inclusive, dos processos que aqui analiso? Evidentemente, nosso país nunca se constituiu como uma sociedade de proprietários, nem mesmo ideologicamente, pois a maioria da população sempre esteve apartada inclusive do consumo e do endividamento pelo crédito, o que mudou recentemente. Portanto, não se trataria do mesmo processo, dadas as já apontadas particularidades/especificidades de nosso país no interior do modo de produção global. Muito mais ideologicamente, hoje, do que concretamente, o processo em questão realizar-se-ia no Brasil nos termos de uma pretensa sociedade de proprietários, pois, na prática, esta sociedade de proprietários se realizaria parcial e criticamente, num primeiro momento, para depois provavelmente desconstituir-se. Do ponto de vista de uma análise global e cíclica dos movimentos contraditórios do capitalismo, o Brasil apareceria como um dos lugares e momentos em que este processo pode e deve ocorrer. E se daria da seguinte forma: parte daqueles que estariam sendo “incluídos” à propriedade privada do solo via financiamento/dívida imobiliária nem sequer chegará a concluir o financiamento e efetivar a propriedade, serão espoliados antes disso. A parcela que o fizer – que por ventura efetivar a propriedade privada do solo – não estará livre de uma expropriação futura, haja vista o desenvolvimento dos imperativos econômico-financeiros que podem os colocar numa situação de endividamento ampliado, na qual, mesmo realizada, esta propriedade estaria assim ameaçada. Isto comporia um quadro em que, nos novos espaços estudados, o cotidiano, um cotidiano desigual, justamente por isso poderá ser perdido para muitos, para poder se reproduzir novamente.

3.4 Novos objetos, novos signos: a produção das representações cotidianas e do cotidiano como representação

Atenho-me neste momento a expor alguns elementos que constituem objetos que buscarão povoar o consumo das frações populares e das frações inferiores das classes médias, consumo este ligado não apenas à casa nova mas também às melhorias nas casas onde vivem. Segundo reportagem especial Moradia Popular da *Revista Exame PME* (Manual do Pequeno e Médio Empresário), de setembro de 2010, “pequenas e médias empresas estão aproveitando o boom da moradia popular”. De que modo? Vendendo produtos que se ligam à construção, compra e reforma da casa. É o caso da *Casa do Construtor*, que identifica que “mais de 20 milhões de famílias devem fazer pequenas reformas ou serviços de alvenaria até o final de 2011”, e que é caracterizado na reportagem como “um trabalho típico de formiguinha”, pois se realizam aos poucos para essas classes. Diante disso, a estratégia da empresa foi a de “alugar ferramentas para pessoas físicas”, que incluem furadeiras, brocas etc.

Outro caso é o da empresa *Leduca* (que constrói edifícios populares), que “parcelou a entrada dos imóveis em seis vezes sem juros no cartão de crédito”, uma vez que, segundo Paulo Marques (dono da construtora), ele não poderia “correr o risco de o cliente pedir um tempo para pensar”. Outro exemplo é o empresário Sandro Schuback, que organiza e promove “feiras de decoração com objetos de baixo custo”. Diante do “maior acesso à casa própria”, a perspectiva é de que “as famílias devem gastar cada vez mais com itens de decoração”, que incluem produtos como torneiras e chuveiros populares (por exemplo da Lorenzetti) e outros “objetos de decoração bonitos e baratos”. “Diferentemente das mostras de decoração mais chiques, na *Morar Mais por Menos* há etiquetas com preços em todos os produtos expostos, dos sofás às painéis”. Assim, diz Schuback, “os visitantes saem da feira com uma ideia bastante clara de quanto gastariam para montar uma sala ou uma cozinha parecida com aquela que acabaram de ver”. A reportagem introduz o texto sobre essa feira de decoração como “Cafofo cheio de charme”.

Um outro exemplo de empresa média que vem “pegando carona” “no mercado aberto por 26 milhões de famílias” é a pernambucana *Iquine*, que produz tintas a preços reduzidos. A reforma da casa ou mesmo a casa nova inclui a pintura das paredes, e a estratégia dessa empresa foi inventar cores novas e chamativas com nomes regionais

(por exemplo Oxum para amarelo berrante, Xingu para verde-musgo, Tapioca (branco-amarelado), além de preços acessíveis, para atrair os consumidores. Segundo a reportagem, “para esse pessoal [classes C, D e E] uma casa colorida é sinal de status”, e segue citando Alan Souza (um dos sócios da *Iquine*) “até há bem pouco tempo, só gente rica tinha acesso a cores como o roxo e o verde-limão, que tinham que ser preparadas na hora, elevando o custo.” O texto, que escreve que “a igualdade é colorida”, segue: “para atender o público de baixa renda, desde 2006 a *Iquine* passou a produzir em larga escala – e entregar prontas nas lojas – tintas de tons fortes, como laranja-cítrico, azul-petróleo e verde-bandeira”.

Por estes exemplos vê-se como se dá a expansão de novas mercadorias para o mundo sobretudo das frações inferiores das classes médias, num processo que se liga menos a um aumento das rendas dessas famílias e mais a um grande aumento na oferta de crédito. Mas mais do que isso, pode-se ver como o possível acesso à moradia nova ou a uma moradia em melhores condições (reformas) implica uma gama de objetos novos, de um novo mobiliário, diretamente ligado à vida cotidiana, que adquire um novo visual (nova decoração), novas cores (novas tintas), novos gostos (que passam a incluir o delivery, o marmitex). Novos objetos que os moradores comprem para se diferenciar, mas que homogeneízam acima de tudo, como é o caso dos pisos tipo carpete de madeira, observados em muitos apartamentos e casas que visitei no RVVC. Para CERTEAU *et al.* (2009, p.204):

um lugar habitado pela mesma pessoa durante um certo tempo esboça um retrato (...), a partir dos objetos (presentes ou ausentes) e dos costumes que supõem. O jogo das exclusões e das preferências, a disposição do mobiliário, a escolha dos materiais, a gama de formas e cores (...), a ordem e a desordem, o visível e o invisível, a harmonia e as discordâncias, a austeridade ou a elegância (...), tudo já compõe um ‘relato de vida’, mesmo antes que o dono da casa pronuncie a mínima palavra.

Há um mimetismo da vida cotidiana e do cotidiano de classes mais abastadas, e esse mimetismo, no plano das casas das pessoas mais empobrecidas, produz uma estética pré-fabricada e massificada como aparência de ascensão social, que revela uma “miséria enriquecida” nos termos de DEBORD (1997), uma nova pobreza, materialmente mais organizada, mas que segue sendo pobre. Mas o que parece desconcertante é o fato dessa simulação ser, na verdade, uma representação da representação, no sentido de ser uma representação, projetada pelos envolvidos, *sobre* a

classe média, a qual já se baseia, ela mesma, em representações sobre as classes mais abastadas: os ricos, famosos, artistas, celebridades... Portanto, estamos aqui diante de uma representação no segundo grau, que multiplica e complexifica as abstrações.

Um aspecto já mencionado desse enganamento, dessas representações, pode ser apreendido pelo fato dos moradores do RVVC terem “comprado” um “condomínio fechado” e terem levado outra coisa: um loteamento formado por condomínios, que tenta imitar a morfologia de um condomínio fechado, sem muito sucesso. É interessante constatar que *Dona Maria José*, moradora e comerciante no Jardim Ísis, de imediato percebe o novo condomínio não como um condomínio fechado, ao dizer: “Olha, eu não vejo isso aí como um condomínio fechado (...), aí pra ser condomínio precisava ter pelo menos um muro, eles nem muro não tem, eles têm uma cerca (...)”. Muitos outros empreendimentos produzidos periferias afora, mais ou menos similares ao RVVC e que vendem-se como “condomínios fechados” – no sentido de serem murados –, muitas vezes não contam, como também já apontei, com os pressupostos de realização desse modo de habitar, principalmente o automóvel, já que parte significativa de seus moradores pode não dispor de automóvel.

A entrevistada Débora Rapoport, gerente de marketing institucional da *Gafisa/Tenda*, detalha aspectos que são trabalhados no sentido do fortalecimento do peso da “marca” nas decisões de compra de imóveis. Segundo Débora, a marca da construtora vem tentando substituir o nome do produto (do empreendimento), em algo que seria parecido com trocar o “more no Residencial Valle Verde Cotia” pelo “more num *Tenda*”. Aliás, quando do momento inicial das vendas do então *Bairro Novo Cotia*, eu percebia pelas primeiras entrevistas que os nomes da *Gafisa* e da *Odebrecht* eram valorizados pois foram citados nas entrevistas. Para que fosse possível uma projeção nacional e popular da *Tenda*, suas campanhas de comunicação foram feitas no *Programa do Ratinho* em 2008, 2009 e também em 2010, tornando-se o que Débora chama de uma marca *top of mind*, que é a primeira a ser lembrada quando se fala de um produto. A entrevistada define o perfil popular dos compradores da *Tenda* como aqueles que dizem “essa é pra mim, essa eu consigo”, fortalecendo os objetivos de marketing dessa construtora como uma marca acessível, diminuindo, segundo Débora, o receio das pessoas mais simples “em ser postas em xeque” nos standes de venda, trabalhando, portanto, com o fortalecimento da autoestima dessas pessoas, que estão, em sua maioria, buscando comprar um imóvel pela primeira vez. Assim, se vê que, como refere LEFEBVRE (1972, p.134), a publicidade cumpre uma função de ideologia, se apóia na

existência imaginária das coisas (melhore de vida, mude para uma casa nova, mesmo que nos confins do urbano!), e se realiza como um discurso objetivo em que o ato de consumir é tanto imaginário como real.

Outro elemento revelador dessa dinâmica das representações é a recente reformulação da programação da Rede Globo de televisão com vistas a atender o que chamam de “a nova classe C”. Em longo artigo publicado no sítio da UOL em 09/05/2011, Octávio Florisbal, diretor geral da Globo, discorre sobre as novas estratégias da emissora na reformulação dos programas de telenovelas, humor e jornalismo com vistas a “deixar a programação mais popular” diante de uma nova necessidade segundo a qual a nova classe C “quer se ver retratada nas telas”. Para Florisbal, “há aquelas pessoas que migraram da classe D para a classe C e estão vivenciando um novo momento. Estão muito felizes, mas têm muito receio de voltar, de perder o que conquistaram”. E segue dizendo que “você tem que atendê-los melhor. Eles têm que estar mais bem representados e identificados na dramaturgia, no jornalismo. Antes, você fazia uma coisa mais geral. Hoje, não. (...) Eles têm que ver a sua realidade retratada nos telejornais. Eles querem ter uma linguagem mais simples, para entender melhor.” Quanto às novelas, Florisbal expõe que “a próxima novela, do Aguinaldo Silva, “Fina Estampa”, vai se passar na periferia. A novela que virá depois, do João Emanuel Carneiro, vai ser centrada na Baixada Fluminense”. Na sequência afirma que “no jornalismo é a mesma coisa. Tanto em São Paulo quanto no Rio estamos procurando nos telejornais locais fazer uma coisa mais coloquial, uma linguagem mais familiar, mais informal, no jeito de colocar e de se vestir”. O entrevistado constata ainda uma queda acentuada da audiência aos sábados, e relaciona isto com o fato de que a “classe popular” estaria saindo mais de casa nos finais de semana, consumindo mais, gastando mais. Esta estratégia da Globo também busca minimizar as recentes perdas de audiência para emissoras centradas no público popular, como Record e SBT.

Com isso percebe-se que um enquadramento das práticas ao cotidiano envolve a produção de *representações* sobre esse mesmo cotidiano, de imagens que se ligarão a novas mercadorias, a novas formas de gastar o tempo e usar o espaço na busca das satisfações. A identificação da “classe C” colocada pelo diretor da Globo não se trata, a meu ver, de uma afirmação das possíveis *diferenças* e de uma identidade dessa “classe popular”, mas de uma vontade de reconhecer-se enquanto classe média, portadora dos mesmos “direitos” de consumo além de um novo “status” conferido por uma suposta ascensão social. É só assim que o conjunto habitacional, que antes representava uma das

formas (precárias) de inserção à propriedade privada do solo para eles (além da autoconstrução e do aluguel), hoje se realiza em parte através dos condomínios habitacionais fechados, desejados e aceitos. Desse modo, a espacialização da forma lógica da mercadoria através das novas habitações interioriza o fetiche ao nível do espaço (cf. coloca Amélia DAMIANI), o que nos colocaria não apenas diante do desafio de se pensar o fortalecimento de uma consciência privada (e de uma alienação urbana), mas de também considerar, dialeticamente, a possibilidade do surgimento de uma “consciência cotidiana” (de acordo com Amélia DAMIANI) dos envolvidos.

3.5 Novos condomínios habitacionais fechados: espaços de homogeneização, normatização e privatização/privação

Tomo algumas considerações sobre a noção de “bairro” para prosseguir uma contraposição desta noção com o habitat que se revela na proposta do RVVC. Assim, para CARLOS (2001, p.244), o bairro ilumina, numa escala micro, a prática socioespacial, configurando-se como uma dimensão concreta onde se estabelecem vínculos entre os habitantes – relações de solidariedade, amizade –, a partir do uso que estes habitantes fazem desse espaço que é uma referência para eles. Para MAYOL (2009, pp.41-43):

o bairro é uma noção dinâmica, que necessita de uma progressiva aprendizagem, que vai progredindo mediante a repetição do engajamento do corpo do usuário no espaço público até exercer aí uma apropriação. (...) O bairro constitui o termo médio de uma dialética existencial entre o dentro e o fora. E é na tensão entre esses dois termos, um dentro e um fora, que vai aos poucos se tornando um prolongamento de um dentro, que se efetua a apropriação do espaço. Um bairro, poder-se-ia dizer, é assim uma ampliação do habitáculo (...). Quanto ao bairro, ele é também o lugar de uma passagem pelo outro, intocável porque distante, e no entanto passível de reconhecimento por sua relativa estabilidade. Nem íntimo, nem anônimo: vizinho.”

Como espaços de reprodução da metrópole e de suas periferias, os novos condomínios habitacionais – sejam eles maiores ou menores, dirigidos às frações populares ou às frações inferiores das classes médias – atestam a justaposição simultânea entre distintas temporalidades no/do urbano, que explicitam as relações entre o lugar e a metrópole. É quando a metrópole chega, com todo o seu peso, nos bairros do Jardim Ísis e do Mirante. Escreve CARLOS (2001, p.214):

a metrópole tem uma especificidade concedida pela história de uma relação com a sociedade em seu conjunto, que contempla temporalidades diferenciadas que se revelam em uma ordem próxima, no plano das relações entre pessoas e grupos. As metamorfoses se referem a uma ordem distante, que se mostra no plano de um espaço mais abrangente, uma vez que o lugar se integra com as totalidades mais amplas, revelando a sociedade urbana em constituição, com seus valores, comportamentos, seu modo de vida (...). Sem se reduzir a esse plano, interfere na ordem próxima, em que estão relações de imediatez (...), ligadas a um modo de viver, de habitar, de modular a vida cotidiana – e que iluminam o plano do lugar.

O “novo bairro” se perfila como mais uma ideologia presente já de saída no nome do empreendimento “Bairro Novo Cotia”, justamente quando o conteúdo desse espaço privatizado se afirma – pela sua concepção e pelas práticas até então observadas – pela negação da contiguidade das ruas (muros, guaritas) e por certa indiferença em relação aos bairros do Jardim Ísis e do Mirante. LEFEBVRE (1973a, p.197-198) afirma que “podría ser, incluso, que no hubiera ya Barrios, y sólo supervivencias y restos de barrios!”, sendo que, “como forma de organização concreta do espaço e do tempo na cidade” (LEFEBVRE, 1973a, p.200), o bairro deveria fundar-se “na cidade como totalidade e não como conjunto de elementos ou coleção de seus aspectos” (LEFEBVRE, 1973a, p.199). O RVVC parece se realizar precisamente como uma unidade autonomizada da cidade (mas que cidade? Cotia? São Paulo?), num contexto urbano e metropolitano que problematiza a concepção (e a realidade como tal) de bairro descrita por LEFEBVRE (1973a, p. 201):

[o bairro] es el más grande de los pequeños grupos sociales y el más pequeño de los grandes. (...) el tránsito de lo accesible al individuo sujeto al suelo (el habitante) al inaccesible en cuanto tal. Es el microcosmos de un peatón que recorre un espacio (...) sin tener necesidad de tomar un coche.

O RVVC, como um novo “pseudobairro” que se constrói rapidamente, revela conteúdos e racionalidades distintas e indiferentes ao lugar onde é implantado. A fala do gerente de relacionamento do RVVC, Alexandre, alude à normatização, à rigidez criativa, à despersonalização do espaço, à especialização e à burocratização das mínimas alterações no RVVC:

a Tenda construiu uma casa com um quintal, mas as casas são pequenas, então muita gente colocou sua máquina de lavar no lado de fora, só que a chuva e o sol vão estragar esse equipamento que para eles é um bem importante, com certeza, então muita gente precisava [do] telhadinho, só que muita gente fez sem consultar um técnico na

área, por exemplo, furaram a parede da cozinha, e como ela é uma parede de sustentação ela causa... entrou muita umidade, então mofo, e a Tenda, a construtora, ela disse que perdeu a garantia, por que? porque você furou uma infraestrutura que não era permitido (...). É então na verdade esse condomínio ele foi mal gerido, ficou muito abandonado e muitos moradores fizeram à revelia do que a convenção ou a própria lei municipal permite (...) [os] telhadinhos dessas construções todas são todas hoje são irregulares, por que? porque tudo num condomínio ela tem que ser homogêneo, tem que ser igual para todos, então que que nós fizemos, como já havia muitas pessoas construindo nós vamos formalizar, legalizar isso, então é uma assembleia, convoca os moradores, projeto único igual para todos, ele é aprovado na assembleia por um arquiteto, por um arquiteto, um especialista na área, ele faz a planta, então as pessoas pagam para ele, ele dá o alvará de construção, e aí no final da obra o habite-se, ou seja, nós temos tudo legalizado, então nós pegamos todos esses problemas, hoje nós conseguimos fazer a assembleia, estamos partindo para a legalização dos telhadinhos (...).

Abaixo seguem algumas fotos das (talvez) “micro transgressões” à normatização, que servem muitas vezes para quebrar a monotonia e mesmo para facilitar a identificação das casas pelos moradores:

Foto 86 – “Telhadinhos” construídos nos fundos dos sobrados

Foto do autor

Foto 87 – Muros construídos pelos moradores

Foto do autor

Foto 88 – Diferenciando a entrada da casa

Foto do autor

Foto 89 – Diferenciando a entrada do apartamento

Foto do autor

Foto 90 – Normas afixadas no hall de prédio do RVVC

Foto do autor

Foto 91 – Placa oferecida pela Tenda, afixada na porta de alguns apartamentos

Foto do autor

Foto 92 – A repetição das formas no RVVC

Foto do autor

Há aqueles moradores, como o *Senhor Massao*, que identifica na normatização aspectos positivos, quando diz que no outro condomínio onde morava “é muito bagunçado né, não tem controle das coisas, à noite vai dormir não acaba a bagunça, jogando bola no meio da rua, e aqui não tem não (...)”. Outros, no entanto, não escondem sua irritação com o que consideram um exagero das regras, como Daiane:

(...) é esquisito que a gente não pode fazer nada, a gente é proibido de fazer tanta coisa, proibido... que nem eu mexo com artesanato passou das dez eu já não posso ligar mais meu secador, não posso fazer barulho mais (...) ou senão, implicam muito com o meu marido, porque não sei se vocês viram tem uma placa de trinta quilômetros (...) ali, aí dá trinta quilômetros aí daqui a pouco aí começa a embaçar por que é dez, aí começa a brigar com a gente por causa que é dez, ah (...). Muita regra para um condomínio que não tem nada.

Com os idosos ou para pessoas doentes, ou deficientes físicos, a má qualidade da planta das casas fica evidente, como retratado na fala de Daiane, que explica a fala de sua mãe, que está reclamando ao fundo:

[Daiane] ela mesma tá respondendo, foi um pesadelo ter comprado isso daqui, foi o sonho da casa própria agora virou o pesadelo. (...) todo mundo que você entrevistar vai falar mal (...)
[mãe] não tem banheiro embaixo, nunca vi isso (...).
[Daiane] Não, o de dois... é, o de dois... dois cômodos, dois quartos não tem banheiro embaixo (...) mas é onde a gente conseguiu comprar, fazer o quê, ficamos esperando, tem que ficar, não tem jeito.
[marido] quem sabe futuramente a gente não consegue uma coisa melhor (...).

No condomínio RVVC, não obstante suas características urbanísticas de mescla de conjunto habitacional (blocos de edifícios) e condomínio horizontal fechado (conjuntos de sobrados), se verifica igualmente nos sobrados ou nos blocos de prédios a mesma homogeneização e as mesma excessiva normatização dos usos. A propriedade privada do solo (sua posse pelo menos), no nível da vida privada, pode até permitir alguma privacidade, mas no nível da vida pública (da rua, do bairro, da cidade) esta apropriação se precariza. Ainda mais quando há uma verdadeira privatização do espaço público através da instalação de muros e guaritas num espaço, como o do RVVC, que por lei é público, tratando-se não de um condomínio fechado mas de um loteamento “que se fechou” por pequenos condomínios, como já dito. Isto pôde ser constatado tanto através dos documentos oficiais que pude analisar quanto pela fala de Alexandre:

na verdade este é um loteamento, é uma gleba de terras (...), na época a Odebrecht, fez o loteamento, separou, e todas as vias que existem aqui são públicas, são... é a Prefeitura que tem que dar toda a manutenção, toda assistência, então essa é uma ideia de bairro novo, é uma concepção de novos bairros com urbanização, com meio ambiente, e isso é difícil, por que?, porque muitos corretores venderam para os moradores dizendo que era um condomínio fechado, só que legalmente eu não posso fechar este condomínio, então eu tenho duas cancelas lá na portaria que você vê, entrada, saída (...).

os muros, os muros não poderiam ter na verdade, então mas a construtora conseguiu essa liberação junto à prefeitura, então a gente hoje, por exemplo, tem o controle de acesso que é feito por porteiros, que não são seguranças né, isso é uma outra dificuldade de entendimento, porteiro é uma coisa, segurança é outra, a gente tem esse controle de acesso, a gente... por exemplo, eles querem muito segurança armada aqui dentro, segurança armado aqui não posso, porque são vias públicas, e por serem vias públicas a segurança é uma obrigação do Estado, só que o Estado, em Cotia, ele tem quatro

viaturas, a polícia militar tem quatro viaturas, então ela não consegue atender a demanda dos problemas de segurança pública, então a gente quer ronda motorizada sem arma para minimizar, pra pegar o morador que tá lá fazendo uma festinha fora do horário (...).

É interessante perceber pela fala de *Alexandre* que a segurança dentro do RVVC está ligada, em primeiro lugar, ao próprio controle interno das práticas, e só depois apareceria como uma proteção dos seus moradores em relação a uma possível violência externa. De todo modo, isto acarreta uma privatização e uma produtividade de manutenção – via empresas de serviços terceirizadas – daquele enorme espaço: seguranças privadas, limpeza e coleta de lixo privadas em vias públicas, etc. As fotos abaixo reproduzem essas características:

Foto 93 – cancelas sobre vias públicas

Foto do autor

Foto 94 – separação do espaço público por “muros”

Foto do autor

Como já apresentei anteriormente, na fala de quase todos os entrevistados há um discurso de propriedade que acompanha o da casa própria, neste novo universo de privatização que revelaria um sentimento e uma representação de inclusão, uma consciência privada que se intensifica. Um certo discurso da casa própria se funde com uma nova consciência privada, de propriedade e de proprietário, que para alguns certamente não se realizará. Mas os moradores só podem vislumbrar um acesso à propriedade (aqueles cujos rendimentos permitirão continuar pagando o financiamento) por meio de uma forma espacial que lhe permita: uma arquitetura de aproveitamento intensivo do solo, que permite a produção de um grande número de imóveis, isto é, de um urbanismo de massa que possibilita a diminuição do valor individual das unidades até que o setor financeiro possa conceder um crédito imobiliário e se rentabilizar com a abertura de novas possibilidades de um consumo imobiliário dessa população. Haveria,

com isso, de acordo com as ideias de LEFEBVRE (1973a, p.170) – que discute uma certa (con) fusão da consciência proletária e proprietária –, um maior enquadramento social da reprodução das frações populares e das frações inferiores das classes médias que apontaria para a germinação de uma nova contradição, a de pequenos-grandes proprietários? Trata-se, mais uma vez, de um processo crítico, que abriga o dinamismo espoliatório mas que também poderá integrar alguns dos envolvidos.

No condomínio fechado (ou que se quer fechado), o sentido da rua muda. Ela deixa de ser um espaço plenamente público, aberto às outras ruas do bairro e da cidade, e se transforma em um simulacro de rua, mera circulação, um espaço comum no interior de um espaço fechado, que pode realizar, no entanto, algumas trocas mais ou menos previstas, algumas convivências/conveniências mais ou menos parciais. Porém, a rua no condomínio (loteamento) fechado se distancia de uma apropriação plena por sua concepção planejadamente limitada, restrita e restritiva à socialização mais espontânea com os espaços próximos. SEABRA (2004, p.184), ao se referir aos condomínios fechados voltados a atender as camadas mais ricas da população (*Alphaville*), escreve que “esses territórios do urbano são inscrições espaciais com limites absolutos, visíveis no conjunto da área edificada. Seus limites formam (...) uma ‘linha dura’, que são as ‘zonas’ de contato, marcadas por singulares experiências de viver o processo urbano.” Esta autora continua seu raciocínio sobre os condomínios (para ricos) escrevendo que “os condomínios (...) estão muito mais relacionados a um modo de vida sobre o qual atuam certas empresas que visam organizar o cotidiano e com isso acabam modulando a atividade de morar (...).” (SEABRA, 2004, pp.195-196). E aponta SEABRA (2004, pp. 196;198)

os condomínios se multiplicaram nos últimos trinta anos, sempre como sinônimo de qualidade, de critério e de valor social. (...) Mas aqui eles são fechados mesmo. (...). Isso não equivale a uma pequena cidade. Aqui, não tem importância alguma que os indivíduos não se conheçam, porque o que os atrai é a vontade de separação, alimentada pela certeza de encontrar no vizinho um padrão aceitável (...).

Porém, como venho apontando no trabalho, no RVVC não parece ser, em primeiro lugar, a vontade de separação que os atrai, mas sim a vontade de superar uma condição de certa instabilidade na moradia, seja por pagar aluguel, seja por morar na casa dos outros (familiares) em imóveis por vezes desconfortáveis e desprovidos de condições desejáveis de privacidade e habitabilidade (cômodos mal iluminados, úmidos,

pequenos etc.). Penso que os usos num condomínio fechado mais “popular” e no condomínio fechado de alto padrão não se realizam de modo idêntico, já que estes últimos pressupõem diversos objetos, como o carro, o shopping, que não estão completamente presentes no RVVC. Arrisco-me a dizer que o RVVC, assim como os demais condomínios “populares” que vêm sendo construídos periferias afora, realizariam a ideologia do condomínio fechado, mas a forma parecida a dos conjuntos habitacionais, o que talvez abrigue derivações diferentes em relação ao conteúdo da prática socioespacial nos novos condomínios “populares” e entre estes e sua vizinhança, apesar da segregação como proposta também desejada.

Como já apontado, no caso do RVVC, o “condomínio” (na verdade o conjunto de condomínios) não se realiza como absolutamente fechado, haja vista ser na verdade um loteamento fechado, sendo que seu muro na verdade é feito de blocos finos de concreto, não é elevado e encontra-se em muitos trechos quebrado. O acesso é controlado, embora se alguém quisesse entrar teoricamente os seguranças não poderiam impedir. Não há interfones entre a guarita e os apartamentos, o que exige que os visitantes tenham um crachá de identificação no veículo, mas no caso de estarem à pé essa identificação tem de ser “por conhecer” ou por ter deixado avisado antes que tal apartamento iria receber tal visita. Os “enclaves fortificados” de que nos fala CALDEIRA (2000) que realizam, para a autora, uma ruptura/negação absoluta do espaço público do entorno, tais espaços buscam se implantar no contexto analisado, mas carregam algumas ambiguidades, algumas mediações, embora o horizonte de realização da segregação seja o mesmo, como atesta, por exemplo, a desconfiança de alguns moradores do RVVC em relação ao Jardim Ísis/Mirante, e pela consequente vontade de ampliar a segurança e o isolamento do condomínio.

Seria possível dizer que o fluxo de pessoas andando a pé entre o RVVC e o Jardim Ísis poderia (virtualmente) tornar as relações entre o novo e o velho espaço menos separadas? Dificilmente, embora seja complicado afirmar algo neste momento em que tudo é muito recente. Isso demandaria uma observação mais demorada desses possíveis encontros, do modo como efetivamente se realizam. Até onde pude verificar, as relações entre os moradores do RVVC e entre estes e os moradores vizinhos se resumiam ao plano de algumas necessidades e tênues relações de solidariedade diante delas (dentro do RVVC), e ao consumo dos moradores do RVVC no comércio local. *Dona Maria José*, moradora e comerciante do Jardim Ísis, expõe sua opinião a partir do contato como alguns moradores do RVVC:

eles reclama que não tem uma escola, não tem uma creche, não tem nada, mas eu canso de falar pra eles “você têm o que vocês encontraram, quem vendeu pra vocês não trouxe nada pra vocês até agora”, nem um telefone público aí eles não têm, eles não têm uma escola, não tem nada, então o que tem é o que já tínhamos, que foi uma conquista nossa, a linha de ônibus, Pinheiros, que vem até aqui, a do Carrefour que vem, agora, eles não trouxeram nada, eles não encontraram nada e pra nós não beneficiou nada, ao contrário, tirou o sossego nosso, a gente acolhe bem eles porque... eu acredito que nos próximos tempos a gente vai ter alguma... benefício com a habitação deles, mas até agora só destruíram as nossas casas com os maquinário que desceram aí, com os caminhões pesado, com tudo (...).

Os moradores mesmo [do RVVC] são uns coitado não têm culpa nenhuma, eles são, acredito, até vítimas, eu falo da firma que construiu, que prometeram pra eles muita coisa e se tivesse... o que prometeram pra eles se tivesse vindo nós também seríamos beneficiado, mas até agora não veio nada, prometeram dezoito linhas de ônibus, farmácia, não sei... mas alguma coisa, escola, creche, não tem nada, eles passam aí, tem gente que sai aí, eles estão tudo pagando por transporte escolar, tem gente que sai daí vai até lá o Mirante da Mata empurrando uma criança num carrinho pra levar outra criança na escola... (...) só que acontece que prometeram que ia ter, mas ninguém aqui esperava, pra nós foi surpresa um condomínio desse aqui do nosso lado (...).

Com isso se percebe que, no bojo da realização do condomínio fechado como representação, simulacro e mimetismo – de algo senão “exclusivo” que pelo menos satisfaça uma sensação de ascensão social às “classes médias” – e todavia como morfologia necessária/imposta pelo mercado/Estado, os moradores do RVVC têm de enfrentar, bem como os moradores dos bairros vizinhos, muitas ordens de problemas, principalmente ligados à falta de estruturas e equipamentos urbanos – para o caso do RVVC – e da transformação do ritmo e do movimento do bairro – sobretudo no Jardim Ísis. Assim, para o caso estudado, como de resto para os outros “enclaves para a ‘classe C’” (cf. SHIMBO, 2010), ou “D”... a natureza do conflito urbano não aparece de modo escancarado, é distinta e até certo ponto não evidenciada, pois não se está numa área de elevada centralidade/raridade/valorização dos espaços – nos quais as disputas uso-troca assumem a forma dramática da remoção de favelas⁷⁵ –, mas, pelo contrário, o processo se dá em áreas periféricas onde abundam terrenos (até então) pouco valorizados, vizinhos de áreas densamente ocupadas, mas que pode não redundar em tentativas de remoção/expulsão dos moradores do entorno, pelo menos a curto prazo. Todavia, no âmago desse processo está inscrita a valorização/capitalização fundiária de grandes

⁷⁵ Áreas valorizadas como as da Marginal do Rio Pinheiros, próximas, por exemplo, à Av. Eng. Luís Carlos Berrini (estudadas por MIELE, 2007), à Av. Jornalista Roberto Marinho (Água Espraiada), estudadas por ALFREDO (1999) e à Av. Faria Lima (estudadas por CARLOS, 2001).

terrenos/glebas, e com ela a possibilidade espoliatória está presente, a começar sempre pelos mais pobres entre os empobrecidos que por ventura estiverem nessas áreas.

Segunda hipótese: a reprodução social, envolvendo o espaço e as estratégias políticas e econômicas, inclui a produção de *novos espaços do cotidiano desigual* para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias, situando novas *fronteiras de valorização/capitalização imobiliária das periferias metropolitanas*

Os condomínios voltados às frações populares e às frações inferiores das classes médias constituem o motor principal da atual reprodução imobiliária e financeira, forjando novos espaços a partir dos quais se repõe um cotidiano desigual, e que formam, em seu conjunto, uma nova fronteira, frente, franja de valorização/capitalização imobiliária na metrópole. E isto se observa não apenas na RMSP, como nas diversas regiões metropolitanas e também em outras cidades. Dentro dessa nova franja periférica metropolitana figuram famílias que estariam vislumbrando a possibilidade de obter uma casa própria legalizada/formalizada – mas cuja permanência na condição de proprietário não está plenamente assegurada, sobretudo para as frações populares mas também para as demais –, famílias que nos últimos anos foram objeto de expansão do crédito (imobiliário) e que com isso ampliariam seu consumo (leia-se endividamento), mas que não têm acesso a direitos sociais que as classes médias, em geral, pagam (educação, saúde, previdência, cultura etc.).

São novos espaços que definem limites, à revelia do entorno, sendo espaços fechados que interrompem a contiguidade do tecido periférico já altamente fragmentado, e expressam uma nova segregação. A noção de cotidiano desigual caminha no sentido de perceber não apenas o cotidiano como nível da práxis desigualmente desenvolvido, mas como reproduzidor das desigualdades sociais em patamares renovados, para: a) aquelas famílias que estão morando nesses novos espaços, e para quem: a propriedade privada do solo é contingente (sobretudo para as frações populares num primeiro momento), faltam equipamentos, falta a vida urbana, a centralidade, e sobram grandes distâncias; b) as famílias moradoras dos bairros vizinhos: precarizados do ponto de vista do seu ritmo constituído, de suas proporções e de sua comunidade que se “multiplica por dez” e que traz para o lugar demandas novas, atendidas ou não pelos poderes públicos e c) para os mais pobres entre os

empobrecidos: cuja permanência nas proximidades desses novos espaços está ameaçada pela valorização/capitalização do espaço. O desenvolvimento histórico no Brasil dessa noção de cotidiano desigual remontaria à massificação da produção habitacional iniciada pelo regime militar (COHABs). Trata-se de um processo contraditório, que hierarquiza e refina a segregação, pois se de um lado frações inferiores das classes médias se estabelecem (por ora), gera-se uma tensão em torno do estabelecimento das frações populares, mais vulneráveis à perda do emprego e da casa, e uma exclusão potencial dos mais pobres entre os empobrecidos, muito pouco atendidos pelo Estado (COHABs/CDHU/MCMV).

Os momentos da vida privada, assim como o trabalho, o lazer, para os envolvidos, segmentam-se com a nova prática socioespacial a partir desses novos espaços, revelando, ao mesmo tempo, um processo que se realiza como tendência em parte realizada, em outra parte não-realizada e ainda em uma outra parte em realização. Tais espaços e as franjas que constituem revelam um caminho particular e contraditório de totalização da própria cotidianidade no Brasil, no qual há uma vivência do cotidiano enquanto representação e signo do cotidiano das classes médias e das classes mais abastadas, algo como um cotidiano mimético. Mas há também a vida cotidiana que não se aplaina totalmente, práticas residuais (dentro e fora dos limites dos condomínios) que iluminam alguns *momentos diferentes*. Esta nova frente, esta nova fronteira, é uma zona que revela ao mesmo tempo a produção de novos espaços e a reprodução desigual da sociedade, como uma colonização do modo de produção capitalista. Uma franja geográfica (como refere MONBEIG (1984), um movimento, um processo inacabado) e sociológica (MARTINS (1975), relações sociais novas, antagônicas). Uma franja periférica, fragmentada espacialmente, que se caracteriza por novos espaços exclusivos da habitação e por mudanças no modo de vida das populações. Adentrarão pela fronteira de uma plena cotidianidade? Não se trataria bem disso, mas da reprodução de um cotidiano desigual (e produtor de desigualdades renovadas), a partir de espacialidades específicas, nos espaços metropolitanos periféricos. Por outro lado, a integração-desintegrante dos envolvidos revela o cotidiano como sentido, horizonte da reprodução.

A noção de *novos espaços do cotidiano desigual* e das contingências neles presentes (a da propriedade privada do solo para muitos por exemplo) sinaliza que se trata de um outro ciclo de realização das desigualdades (que se renovam) para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias, numa dinâmica que tem como fundamento a continuidade da existência da enorme massa de populações extremamente

carentes, entre eles os favelados, cada vez mais banidos das próprias periferias, para além delas. Tal seria um sentido que poderia dialogar com a noção de “urbanização crítica” proposta por DAMIANI (2008), na qual o urbano é impossibilitado para todos. Neste diálogo, penso que os novos espaços do cotidiano desigual cumprem um papel dialético, qual seja, aquele de um jogo de possibilitar/impossibilitar pedaços formalizados do tecido urbano e da propriedade privada do solo para os envolvidos, que moverão o fundo público e a valorização para as periferias, dentro de uma reprodução econômica, social e política que poderá inclusive voltar-se contra essas frações populares (perda dos imóveis) e mesmo as frações inferiores das classes médias (perda possível dos imóveis a longo prazo), além de espoliar potencialmente os mais pobres. Nesta ordem de inseguranças e instabilidades, aliada a um maior consumo e a novas práticas do habitar, situo a realização de um cotidiano desigual, um processo colado aos mecanismos da acumulação via espoliação colocada por HARVEY (2004) ou de expropriação financeira de acordo com LAPAVITSAS (2009), que nos remetem ao processo de “dar e tirar” que caracteriza o *modus operandi* do capitalismo financeiro apoiado na expansão do crédito nos últimos anos.

Trata-se, por enquanto, de uma conjuntura favorável, até certo ponto um novo ciclo, mais amplo, de expansão do capitalismo brasileiro, que não deixa de ser crítico e sensível ao cenário macroeconômico internacional. A hipótese comporta a crise, que se expressa da seguinte maneira: se (e quando) a “maré do crescimento econômico” baixar demasiadamente – os juros voltarem a subir, o desemprego aumentar, etc. – uma parte das famílias, notadamente das frações populares, pode, como já aponte, retornar a sua condição anterior de moradia: a autoconstrução em periferias mais distantes e mais precárias, quiçá em favelas, à beira do (ou já no) infracotidiano. Neste quadro, as frações inferiores das classes médias, mais empobrecidas, seguiriam vivendo o cotidiano desigual, com mais intensidade. Pode ser, ainda nesse quadro crítico, que uma parte dos apartamentos do RVVC seja vendida e ocupada por setores da classe média no futuro. Neste caso, a propriedade terá sido tão somente um “devaneio momentâneo” para algumas (ou muitas) famílias que embarcaram na aventura da “ascensão social”, que ao final realizou negócios imobiliários e financeiros potencializados pela mobilização do fundo público disponibilizado através do MCMV. Os mesmos negócios imobiliários com os segmentos de menor renda não passariam incólumes às oscilações causadas pela própria expansão acelerada desse mercado, ligada à ampliação muitas vezes “irresponsável” de crédito imobiliário para famílias com poucas chances de fazer

frente ao pagamento do financiamento diante de um quadro de valorização/capitalização desses espaços. Sobretudo, sublinho, a produção dos *novos espaços do cotidiano desigual* implica o aprofundamento das desigualdades na medida de uma espoliação potencial dos mais pobres entre os empobrecidos (e dos próprios envolvidos) quanto ao acesso à propriedade nessas áreas, já que tais espaços se concretizam como vetores de valorização/capitalização do espaço.

A formação das periferias vêm da história da urbanização que constituiu a(s) metrópole(s). O processo em questão vêm da reprodução espacial dessas periferias, tornadas, pelo processo de valorização e urbanização, espaços até certo ponto mais valorizáveis, o que lida com as contradições do espaço nos termos das oposições propriedade privada do solo/necessidade de valorização/e de ampliação da base social. Assim ganham existência a produção de “novos espaços do cotidiano desigual”, forma pela qual se pode/se tenta lidar com essas oposições, e que compõem “novas franjas de valorização do/no espaço periférico metropolitano”. Nestes espaços de reprodução de um cotidiano desigual renovado, vislumbra-se um acesso maior de uma parcela dos envolvidos (as frações inferiores das classes médias) ao cotidiano através da propriedade privada formal do solo e da casa própria inseridas numa lógica financeira (dívida), cujo pressuposto e produto espacial são a fragmentação, a segregação e a programação aprofundadas – o habitat em consolidação –, ao mesmo tempo em que há a reposição das desigualdades sociais num outro patamar, fixando as separações e instaurando novas segregações socioespaciais, além de colocar em marcha potencialmente um novo processo de espoliação dos mais pobres entre os empobrecidos e, a médio e longo prazos, também de parte dos envolvidos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A vida cotidiana dos envolvidos no âmbito dos *novos espaços do cotidiano desigual*

Como vimos, para Henri LEFEBVRE o cotidiano envolve o vivido, que escapa às estritas determinações da cotidianidade. O vivido seria o diferencial, a vida cotidiana em seus resíduos, que revelaria já desigualdades inerentes ao plano de sua realização, o que adquirir mais vigor numa sociedade fortemente desigual. Do ponto de vista dessa noção lefebvriana, como generalização do fenômeno urbano ligado à expansão do capitalismo por meio do consumo expandido reproduzindo a sociedade, a cotidianidade implicaria, além de uma homogeneização, um certo nivelamento da sociedade, apontando para as classes médias. O pós-II Guerra marca o contexto em que Henri LEFEBVRE se propõe a pensar a reprodução do capitalismo através da produção do cotidiano, num processo certamente apoiado numa expansão do capitalismo financeiro, mas ainda fortemente marcado pela indústria e pelo trabalho organizado no plano da produção e, sobretudo, do estabelecimento de um Estado que garantia a expansão dos direitos sociais, um Estado de Bem-Estar social na Europa e também nos EUA, que vai se esboroando nas últimas décadas com as reformas neoliberais.

O que a tese procura ressaltar é que o cotidiano, produto histórico, carrega todas as determinações abstratas da ordem distante e global do modo de produção como força de totalização social e que, principalmente em países como o nosso, o cotidiano foi se instalando de modo particularmente crítico, realizando-se atualmente como nivelamento do consumo (mercantilização da sociedade) e reprodução renovada das desigualdades, incorporando o consumo de novas mercadorias e inclusive incorporando um consumo ampliado e crítico do espaço através da habitação. Significa dizer que o cotidiano é um campo de operação do modo de produção capitalista que revela o mundo do consumo expandido, numa sociedade que sempre negou direitos e onde o trabalho e o Estado seguem o esfacelamento geral, alargando a reprodução econômica em parte em função de necessidades sociais que serão apenas precariamente atendidas, ou nem mesmo isso, como tento demonstrar. Por isso, entendo que o cotidiano subdesenvolvido, ou como nível da práxis desigualmente desenvolvido (colocados por Amélia DAMIANI) se realizaria numa forma contraditória em que haveria a inclusão das desigualdades sociais reproduzidas em novos patamares de consumo, incorporando como necessárias futuras expropriações e futuras integrações precárias, no plano da instauração de um cotidiano,

assim, desigual. As crises atuais e o contexto de empobrecimento verificado em países como a Espanha e os EUA nos permitem pensar que este cotidiano desigual renovado poderia revelar uma forma social da reprodução financeira atual em seus movimentos especulativos ao redor do mundo, ganhando, no entanto, dimensões mais drásticas em sociedades amplamente já marcadas pelas desigualdades sociais.

O processo estudado incluiria a seguinte estratégia global: a tentativa de ampliação da base social de reprodução capitalista para as frações populares e para as frações inferiores das classes médias através de sua mobilização em direção à propriedade privada do solo e de um acesso ao cotidiano; contraditoriamente, este processo tende a mobilizar com mais vigor as aqui denominadas frações inferiores das classes médias (mais capazes de pagar) do que as frações populares, haja vista a capitalização/valorização que vai se gerando no espaço periférico e a possibilidade de uma espoliação a longo prazo dos mais pobres das frações populares. O cotidiano assim produzido nesses espaços é reproduzido, insisto, como reprodução das desigualdades, como cotidiano desigual renovado.

LEFEBVRE (2006, VII Aberturas e Conclusões) faz uma advertência ao escrever que “aquém do cotidiano, na falta e na necessidade vivem os países e povos que aspiram a uma vida cotidiana solidamente estabelecida; a crítica do cotidiano só tem sentido além da cotidianidade.” Como globalidade em marcha, o capitalismo se mundializou, e penso ser a cotidianidade seu horizonte reprodutivo; para os países “em desenvolvimento” pelo menos, onde a cotidianidade se instala desigualmente e sobretudo produzindo desigualdades e alimentando toda sorte de representações (pseudointegrações) para aqueles que estariam aquém do cotidiano. Restaria então esperar uma integração mais plena ao cotidiano para a partir daí fazer sua crítica? E se essa integração ao cotidiano se desse pela desintegração, pelo seu avesso, para certos setores sociais? Poderia ser então que para o nosso caso brasileiro, que tentei pesquisar a partir do RVVC, se trataria mais bem de uma crítica da produção dos *novos espaços do cotidiano desigual*, particularmente de uma *crítica dos novos espaços do cotidiano desigual das “classes populares” e das frações inferiores das classes médias*. Mas como situar uma tal crítica? Qual seria o seu sentido? Poderia esta crítica recolocar a vida cotidiana em sua potencialidade ao iluminar seu lugar (sua negatividade) no seio dos novos espaços de reprodução do cotidiano desigual renovado⁷⁶, um lugar *diferente*

---

⁷⁶ Note-se que não estou me referindo ao infracotidiano, em que a própria sobrevivência está ameaçada.

ao que ela ocupa na “plena” cotidianidade? Seria esta uma virtualidade, uma possibilidade presente nesses novos espaços? Seriam as contradições pelas quais o cotidiano se realiza para os moradores do RVVC capazes de criar novas contradições, sinalizando novos conteúdos? Onde estariam as possibilidades de apropriação, de realização da vida cotidiana como obra, no seio mesmo de um novo espaço do cotidiano desigual?

Aqui se colocam outras questões necessárias: é possível superar o cotidiano quando este se realiza nas desigualdades? Quais são os conteúdos da apropriação para aqueles que vivem esta situação? Viveriam os vizinhos destes espaços mais momentos não-cotidianos, portanto de maior apropriação? Ou restaria a eles uma apropriação nos limites de uma pobreza média, de uma carência de tempos e espaços lúdicos, de um descaso do poder público com a melhoria das condições de mobilidade, uma apropriação que só o é na medida de uma alienação também média? Certamente esta ordem de nivelamentos ocorre. Mas é certo também que existem microrresistências, por uma vida melhor, na vida cotidiana dos novos habitantes, assim como dos vizinhos, que não exclui sua conversão tendencial ao consumo capitalista, mas também inclui momentos diferenciais, de apropriação e de uso. Penso que o caminho da instauração da centralidade do uso no urbano brasileiro é ameaçada por um entendimento reducionista segundo o qual uma pretensa melhora nas condições materiais de vida realizaria uma mudança qualitativa. Mas como negar as melhorias materiais, se é que elas existem? Não se trataria de negá-las, mas de examiná-las tendo sempre como referência a obra, a cidade como obra. Tratar-se-ia mais bem de deturpar as melhorias, assimilando-as e delas desviando, lutando por uma vida cotidiana sem cotidiano, e também sem espaços fechados de reprodução do cotidiano desigual renovado. Portanto, a tática seria a de negar o cotidiano, mas também o infracotidiano e o cotidiano desigual renovado. Este é um debate aberto, que se comporia com um projeto/processo de transformação radical da vida em nossa sociedade, que assim se afastaria do capitalismo (e do cotidiano desigual) como modo de vida dominante.

Acontecimentos recentes no RVVC apontam elementos importantes. Reproduzo a seguir o depoimento de um morador deste novo espaço habitacional: “Senhores boa tarde! venho por meio desta mostrar minha indignação com a empresa *Itambé* administradora de condomínios, essa empresa no dia 31/01/2012 foi embora do condomínio Valle Verde em Cotia, e como não bastasse a portaria que era contratada uma empresa chamada *Souza Lima* também retirou seus funcionários da portaria

alegando falta de pagamento, ou seja foi embora nós deixando sem porteiros, o condomínio ficou vulnerável com risco de invasão, assaltos e muito mais, eles vão alegar que o índice de inadimplência é muito alto, e o que eu tenho a ver com isso pois meus condomínios estão todos pagos, se isso chegou onde esta é porque eles deixaram, eles poderiam muito bem cobrar as pessoas judicialmente mas não fizeram isso (...) Gente eu não sei como essa empresa deixou chegar aonde chegamos pois se ela é paga para administrar deveria ter tomado as medidas necessárias notificando os moradores inadimplentes, pois creio eu que eles tem um corpo jurídico que tomam conta dessa parte (...)” Segue a resposta da empresa *Itambé*: “Todos os envolvidos têm acompanhado as dificuldades que temos enfrentado com relação ao problema da elevadíssima inadimplência de pagamento das obrigações condominiais. Esse assunto não é recente, sempre é abordado nas assembléias e encontros formais ou informais (...) Realizamos alguns plantões de cobranças amigáveis no próprio condomínio (em alguns sábados e domingos), emitimos notificações extrajudiciais e, mesmo assim, o percentual de inadimplentes vem aumentando mês a mês. Decidimos, então, a partir de meados do 2º. Semestre de 2011, iniciar as cobranças judiciais, porém não há recursos financeiros para dar entrada maciça nesses processos que custam, em média, de R\$ 130,00 a R\$ 150,00 cada um. Com os recursos financeiros escassos, nos últimos meses não foi possível efetuar o pagamento pontual das parcelas da Souza Lima e da *ServSan* (prestadores de serviço de portaria e limpeza). Deve-se dois meses a cada uma delas, além da conta de água da *Sabesp* e impostos. Por conta disso e pela recorrência desse problema, a *Souza Lima* retirou os colaboradores das portarias no dia 31/01/2012 (...) Se, em algum momento, entendermos que a situação do condomínio é inadimplível, todos os subsíndicos e, conseqüentemente, os condôminos serão informados. Infelizmente, os funcionários da *Itambé* na administração local foram ameaçados de morte por algumas pessoas, por isso, ambos os funcionários fecharam a sala da administração local, e pediram demissão imediata. (...) Não vemos, a curto prazo, a possibilidade de enviar outros funcionários para a administração local, até porque não é a primeira vez que fatos como esse ocorrem. (...) Em poucos dias será realizada uma reunião onde estarão presentes uma comissão de subsíndicos do *Valle Verde*, a *Itambé* e o síndico, com o objetivo de tentarmos equacionar, da melhor maneira, esses problemas”. Estes trechos, retirados do site *Reclame aqui*, narram a reclamação de um dos moradores do condomínio analisado em relação ao que ele entende como uma má conduta da empresa responsável pela administração (a *Itambé*) frente ao aumento da

inadimplência das taxas de condomínio que levou, como admite a *Itambé*, a uma retirada das empresas prestadoras de serviço por falta de pagamentos. A má conduta denunciada se refere, sobretudo, à demora da empresa em cobrar judicialmente as famílias inadimplentes, ao que a *Itambé* responde haver dificuldades orçamentárias para a cobrança maciça dessas famílias. Mas é preciso fazer a pergunta: o que poderia significar processar 300 ou 400 famílias de uma só vez, para além dos custos financeiros envolvidos? Esta situação de inadimplência ilumina o fato de que, para uma parte das famílias moradoras do Residencial Valle Verde Cotia em situação de rendas mais reduzidas já estaria ficando inviável o pagamento das taxas de condomínio, o que muito provavelmente signifique que, mais cedo ou mais tarde, grande parte desse grupo se verá forçado a procurar outro lugar para morar. Mas o negativo (como negação da negação) apontaria sempre para a possibilidade de reunião diante das fragmentações e individualizações. Concretamente, os problemas relatados acima poderiam, com muitas dificuldades, precipitar uma união e resistência pela permanência dos moradores mais pobres diante das prováveis expropriações financeiras e imobiliárias, tornando tais coletividades lugares de luta pelo direito a um habitar baseado numa outra apropriação.

Pensar o cotidiano a partir do processo estudado é pensar numa dupla ordem de fragmentação: a do cotidiano com o não-cotidiano, e a de um cotidiano desigual com o não-cotidiano. Quais seriam os conteúdos do cotidiano diferencial – ou da vida cotidiana proclamada sobre o cotidiano desigual – numa situação como esta? Quais seriam os elementos que nos apontam para a rota local da vida cotidiana, e do modo como ela é apropriada diferencialmente pelos moradores e vizinhos? *Fabiana*, jovem moradora do Jardim Ísis, quando perguntada sobre o que costuma fazer nos finais de semana no bairro fala sobre a inexistência de espaços de socialização e critica a atuação da Associação de Moradores do Jardim Ísis. Segundo *Fabiana*:

aqui não tem nada moço, aqui não tem nada, de especial, falar pra você “nossa, aqui tem... faz um... aniversário, faz uma baguncinha na rua assim” não tem nada (...) a Associação de bairro? (...) pra mim é a mesma coisa de nada, que nunca tem nada, nunca faz um evento, alguma coisa pra atrair as criança, pra... tipo um centro educativo, que ficaria legal, não fazem nada, é só mesmo jogar futebol e pronto, ali só presta assim... faz isso (...).

Mas mesmo o “jogar futebol” também não se realiza como uso, pois, como já referi, o futebol é encarado como atividade de escolinha “organizada” por um tal de Pedro que traz crianças – quase todas de outros bairros – devidamente uniformizadas

para “treinar” em horários estabelecidos, sem cobrar, pelo menos, por isso, ou como me contou *Seu Severino*, “cobrando” apenas o necessário para o material (camisas e chuteiras). Dentro do RVVC, algumas portas de casa ainda abertas (quase todos os blocos estavam com as portas de entrada que davam acesso aos apartamentos destrancadas), alguns sapatos e brinquedos para fora, uma rede de ajuda mútua ou de maximização de oportunidades num espaço hostil e um tanto desértico – aulas particulares, manicures, vendas de produtos de beleza –, os corredores dos prédios mais cheios de crianças. Come-se arroz com feijão em casa, pois quase sempre há na casa uma pessoa desempregada, ou dona de casa, ou aposentada, ou que trabalha de noite, crianças e recursos controlados. A solidariedade baseada na necessidade por vezes é capaz de estabelecer vínculos, como no caso do “vizinho de baixo” (trabalhador do turno da noite) que ajudou seu “vizinho de cima” – um menino de cerca de doze anos – a trocar a fralda do seu irmão, tarefa a ele delegada por sua mãe que estava trabalhando e provavelmente não havia conseguido uma creche para a criança. Chama a atenção a ótima e irrestrita receptividade da imensa maioria em contribuir e participar dessa pesquisa, o que ocorreu também com os moradores do Jardim Ísis e do Mirante. O modo como me encaravam, um “pesquisador da USP”, foi um modo bastante humano.

Um terreno vazio da prefeitura, no Jardim Ísis – o “sistema de lazer 4” previsto no Loteamento Jardim Ísis (como planta anexa) – iluminou um “momento” do espaço como uso, como apropriação. Foi e ainda é – até que a prefeitura de Cotia derrube ou decida ali instalar algum equipamento, talvez uma creche, segundo *Seu Severino* e Paulo (da Associação do Jardim Ísis) – a “pracinha” construída por alguns vizinhos, que revela uma vontade de um espaço social, uma união, mesmo que momentânea, pela conquista de um espaço lúdico, de encontro, nos limites do quase irrisório. *Dona Fátima* expressa em sua fala a “luta” pela construção desse espaço:

tanto que a gente conversou com o Paulo que é o presidente do bairro aqui... (...) e falamos “Paulo, você que é o presidente, conversa com eles aí [Tenda] pra eles arrumarem a “bobcat” [escavadeira], ele falou Dona Fátima nem adianta, que eles não vão arrumar, entendeu, já pedi várias vezes eles não arrumaram nada pra gente”, aí eu entrei em contato com outras pessoas da prefeitura pra ver se vem fazer isso, tirar um pouco da terra, porque o seu Severino não consegue, pra gente terminar a rampa, porque falta bem pouquinho, o lugarzinho da rampa, e tem muita cobra por causa do mato (...).

Alguns poucos moradores se mobilizaram em torno de *Beatriz* (neta de *Seu Severino*), uma menina cadeirante, cuja mobilidade reduzida não a permitia ficar na rua e brincar com as outras crianças, tornando difícil sua locomoção até a escola. Quando terminei de entrevistar *Dona Fátima*, perguntei se ela poderia me indicar mais moradores para conversar comigo. Então ela saiu da casa dela e foi diretamente para “a pracinha” ver se encontrava outros moradores, pelo que considero haver um germe de centralidade (com algum uso ainda que momentâneo e reduzido) daquele lugar. As fotos que aparecem na sequência captam “a pracinha” como um lugar possível de encontro:

Foto 95 – Pracinha sendo “arrumada” por Seu Severino

Foto do autor

Foto 96 – Canteiro sendo construído por Seu Severino

Foto do autor

Foto 97 – Rampa de acessibilidade sendo construída por alguns moradores e RVVC ao fundo

Foto do autor

Foto 98 – Rampa feita pelos moradores

Foto do autor

Foto 99 – Dona Eliana na pracinha

Foto do autor

Foto 100 – Árvores plantadas na pracinha

Foto do autor

Penso ser possível falar apenas de microapropriações no Jardim Ísis, com os limites da desmobilização/individualização das lutas, as quais se ligam a necessidades e iniciativas muitas vezes individuais, como a do *Seu Severino* na construção da “pracinha” nas “vielas” (como dizem os moradores) do bairro. Em conversas com *Seu Severino*, me foi relatado que a desunião é generalizada no Jardim Ísis, e que no caso do Mirante eles tinham mais possibilidades por ter dois vereadores representando aquele bairro. Em que pese as carências um pouco maiores do Mirante em relação ao Jardim Ísis, se percebe, de um lado, a profissionalização da política como loteamento do poder entre “vereadores” e “lideranças de bairro” que se fortalecem em alguns “currais eleitorais” mais populosos, e também, de outro lado, a apatia e passividade dos moradores, que esperam desses profissionais a ajuda de fora e acabam por legitimar sua atuação. Um dos moradores que ajudava *Seu Severino* na “construção da pracinha” teria deixado de ajudá-lo, segundo *Seu Severino*, por ter “virado crente” e estar se dedicando quase que exclusivamente à igreja. A nova rampa construída praticamente apenas por *Seu Severino* e mais dois ou três moradores vizinhos das vielas, mudou o traçado do bairro: passou a permitir a circulação de muitos moradores – crianças, pais, professores – das ruas de cima do bairro em direção à escola e ao campinho de futebol da Associação de Moradores, já que a rampa seria um modo de encurtar o caminho. Atualmente *Seu Severino* relatou estar “desanimado” com a pracinha, sendo que pouquíssimas pessoas permanecem ali a não ser de passagem; no entanto, tratava-se de um terreno baldio, sem acesso, completamente tomado pelo matagal, e que passou a ter uma nova rampa, alguns arbustos, flores e novas plantas, uma “muretinha” que muito timidamente serve de banco para as crianças.

Uma microapropriação? Talvez. Talvez por coincidência (talvez não), esse espaço da prefeitura atraiu a própria prefeitura que, me diz *Seu Severino*, veio algumas vezes realizar levantamentos topográficos a fim de efetuar estudos preliminares para uma possível instalação de uma creche no local. Vê-se que o parco espaço possível de alguma sociabilidade diferente do ficar em casa vendo televisão (ou nas igrejas, ou nos bares, espaços também importantes) e que se dá no limite de atuações isoladas como a de *Seu Severino* mas que muda os percursos de muitos (que antes nem passavam por ali), é o primeiro espaço a ser cogitado para a instalação de um novo equipamento urbano, sem dúvida necessário tanto ao Jardim Ísis como principalmente o RVVC. Uma necessidade mais nobre se torna facilmente superada por outra mais imediata e banal, o que debilitada/fragmenta a construção e a organização de uma “luta coletiva” na satisfação de necessidades mais gritantes do bairro e principalmente dos vizinhos (o RVVC), como a creche. A melhoria da vida cotidiana dos moradores pela satisfação de necessidades materiais (por vezes básicas) deve seguir sem substituir espaços de microapropriação – como uma viela e um matagal desejados como praça, um “micromutirão” (mesmo que formado por meia dúzia de vizinhos) iniciado e perdido na desmobilização –, pois estes revelariam sua potência como uma negação radicalizada das negatividades do urbano no Jardim Ísis. Alguns moradores com quem conversei sentem falta de “espaços de lazer”, embora exista a Associação no Jardim Ísis com um campinho de futebol. Mas essa vontade de muitos ainda não se realiza como vontade coletiva, capaz de definir alguma mobilização em torno dela.

Penso que na nova situação em que todos eles passam a viver, definidos pela existência de um novo espaço implantado na vizinhança, uma força de totalização das diferenças e dos espaços diferenciais se impõe como luta espaço-temporal entre a vida cotidiana e *um certo* cotidiano. As integrações são tentadoras, e são ambíguas num país como o Brasil, em que muitos vivem o infracotidiano e um cotidiano desigual que se renova. Mas a integração, no modo como tem ocorrido, tem significado o peso sobre as *diferenças*, passando a funcionar como reprodução de necessidades acentuadas (uma creche) no interior de um processo reprodutor de desigualdades transformadas sob a aparência de uma nova igualdade. Entendo que, para os seus moradores, os novos condomínios (*que definem novos espaços do cotidiano desigual*) abrigam a possibilidade tanto de uma efetivação (sacrificada) da propriedade privada do solo urbano como de uma não efetivação. No primeiro caso, mesmo realizando a propriedade, sua perda não está descartada pelos mecanismos de ampliação do

endividamento futuro. No último caso, o não acesso se daria sobretudo pela impossibilidade de seguir pagando o financiamento imobiliário – podendo chegar aos limites da expropriação –, mas também revelaria a percepção e talvez a consciência de que essa nova moradia nesse novo cotidiano afinal podem não representar o trajeto para uma vida melhor, ao se afastarem de um novo projeto de vida urbana. De qualquer modo, isto não impediria a possibilidade do nascimento de uma nova apropriação a partir de uma *outra conquista* e de uma *outra ocupação* desses mesmos espaços, subvertidos pela vida cotidiana.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, M. de A. O estudo geográfico da cidade no Brasil: evolução e avaliação. In: CARLOS, A. F. A. (org.). **Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994, 390 p.

AJZENBERG, A. As classes sociais e suas formas modernas de luta. **Geousp**, São Paulo, n. 17, pp. 09-19, 2005.

ALFREDO, A. **A luta pela cidade na metrópole de São Paulo** : do projeto à construção da Avenida Água Espraiada. 1999, 189 p. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

AMIN, S. *et al.* **Crisis financiera, económica, sistémica**. Madrid: Maia Ediciones, 2010, 211 p.

ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis-RJ: Vozes, 2000, 192 p.

ARENDT, H. **La condición humana**. Barcelona: Paidós, 2005, 358 p.

ARRIGHI, G. **O longo século XX: dinheiro, poder e as origens de nosso tempo**. Rio de Janeiro: Contraponto; São Paulo: Editora UNESP, 1996, 408 p.

BACHELARD, G. **A poética do espaço**. São Paulo: Martins Fontes, 1993, 242 p.

BARATA, F. **Arraona-els Merinals, Sabadell**. Barcelona: Generalitat de Catalunya; Departament de Benestar Social; ADIGSA, 1995, 195 p.

BEAUD, S.; PIALOUX, M. Rebeliões urbanas e a desestruturação das classes populares (França, 2005). **Tempo Social: Revista de Sociologia da USP**, São Paulo, vol. 18, n. 1, pp. 37-59, jun. 2006.

BELLUZZO, L. G. de M. **Ensaio sobre o capitalismo no longo século XX**. São Paulo: Editora UNESP; Campinas-SP: UNICAMP, Instituto de Economia, 2004, 239 p.

BENACH, N.; TELLO i ROBIRA, R. En los intersticios de la renovación: estrategias de transformación del espacio y flujos de población en Barcelona. **Revista de Geografía**, Barcelona, n. 3, pp. 93-113, 2004. Semestral.

BENSAID, D. **Cambiar el mundo**. Madrid: Catarata, 2004, 171 p.

BOHIGAS, O. **Contra la incontinenencia urbana: reconsideración moral de la arquitectura y la ciudad**. Barcelona: Electa, 2004, 214 p.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 2004, 342 p.

_____. Origens do problema da habitação em São Paulo: primeiros estudos. **Espaço & Debates**, São Paulo, ano 2, n. 5, 1982.

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Arq.urb:** revista eletrônica de arquitetura e urbanismo,

São Paulo, no. 1, 2008. Disponível em: <<http://www.usjt.br/arq.urb>>. Consulta em: 18 out. 2011.

BORJA, J.; MUXÍ, Z. (ed.). **Urbanismo en el siglo XXI**: Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona. 1a. ed.; 2a. reimpressão Barcelona: Edicions UPC; ETSAB, 2009, 231 p.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007, 316 p.

BOURDIEU, P. **Las estructuras sociales de la economía**. Barcelona: Editorial Anagrama, 2003, 282 p.

BRENNER, R. **O boom e a bolha**. Rio de Janeiro: Record, 2003, 414 p.

BRITO, M. S. **A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano**: São Paulo, 1890 a 1911. 2000. 213 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.

BUSQUETS, J. **Barcelona**: la construcción urbanística de una ciudad compacta. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2004, 471 p.

CABANES, R., GEORGES, I., RIZEK, C. S. e TELLES, V. da S. (orgs.). **Saídas de emergência**: ganhar/perder a vida na periferia de São Paulo. São Paulo: Boitempo, 2011, 478 p.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2000, 400 p.

CAPEL, H. **Capitalismo y morfología urbana en España**. Barcelona: Círculo de Lectores, 1990, 151 p.

_____. **El modelo Barcelona**: un examen crítico. 2a. ed. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2009, 119 p.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004, 154 p.

_____. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001, 368 p.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996, 150 p.

_____. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Edusp, 2008, 272 p.

CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. (orgs.). **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005, 159 p.

CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. (orgs.). **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999a, 220 p.

CERTEAU, M.; GIARD, L.; MAYOL, P. **A invenção do cotidiano**: 2. Morar, cozinhar. Petrópolis-RJ: Vozes, 2009, 372 p.

CHAUÍ, M. **Brasil**: mito fundador e sociedade autoritária. 4ª. reimp. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2001, 103 p.

CHESNAIS, F. **A finança mundializada**. São Paulo: Boitempo, 2005, 255 p.

- _____. (org.) **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996, 335 p.
- _____. (org.). **A mundialização financeira: gênese, custos e riscos**. São Paulo: Xamã, 1998, 334 p.
- CLAVALL, P. **História da geografia**. Lisboa: Edições 70, 2006, 142 p.
- DAMIANI, A. L. **A cidade (des)ordenada: concepção e cotidiano do conjunto habitacional Itaquera I**. 1993. 358 p. Tese (Doutorado em Geografia) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 1993.
- _____. **Espaço e geografia: observações de método: elementos da obra de Henri Lefebvre e a geografia: ensaio sobre a geografia urbana a partir da metrópole de São Paulo**. São Paulo, 2008. Tese (Livre-docência) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2008.
- _____. *et al.* **O futuro do trabalho: elementos para discussão da taxa de mais-valia e de lucro**. São Paulo: FFLCH-USP, 2006, 70 p.
- _____. O lugar e a produção do cotidiano. In: CARLOS, A. F. A. **Novos caminhos da geografia**. São Paulo: Contexto, 1999b, pp. 161-172.
- _____. **População e geografia**. São Paulo: Contexto, 1998, 107 p.
- _____. Qualidade de vida urbana: repensando a cidade? **Revista do Departamento de Geografia**, Universidade de São Paulo, São Paulo, no. 6, pp. 127-131, 1992.
- DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. L. (orgs.) **O espaço no fim de século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999a, pp. 13-41.
- DAVIS, M. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006, 272 p.
- DEÁK, C.; SCHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 2004, 346 p.
- DEBORD, G. **A sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997, 238 p.
- DEFONTAINES, P. **Geografia dels països catalans**. Barcelona: Editorial Ariel; Societat Catalana de Geografia, 1978, 146 p.
- DELGADO, M. **La ciudad mentirosa: fraude y miseria del 'modelo Barcelona'**. 2a. ed. Madrid: Catarata, 2010, 242 p.
- D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?** 2008. 245 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008.
- EICHENGREEN, B. **A globalização do capital**. São Paulo: Editora 34, 2000, 288 p.
- ENGELS, F. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002, 215 p.
- _____. **A questão da habitação**. Belo Horizonte: Aldeia Global Editora, 1979, 76 p.

_____. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** São Paulo: Boitempo, 2008, 388 p.

FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS DE VEÏNS I VEÏNES DE BARCELONA (Barcelona). **40 Anys d'acció veïnal. Barcelona (1970-2010).** Editorial Mediterrània, 2010, 438 p. (Quaderns de Carrer, n. 5).

FERNANDES, F. Caracterização estrutural da sociedade de classes dependente. In: FERNANDES, F. (org.) **Comunidade e sociedade no Brasil: leituras básicas de introdução ao estudo macro-sociológico do Brasil.** São Paulo: Editora Nacional, 1975, pp. 487-505.

FERREIRA, J. S. W. **O mito da cidade-global.** Petrópolis-RJ: Vozes; São Paulo: Editora Unesp; Salvador: Anpur, 2007, 248 p.

FIORI, J. L. **Estados e moedas no desenvolvimento das nações.** São Paulo: Vozes, 1999, 492 p.

FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem.** São Paulo: Boitempo, 2007, 191 p.

FONT, A. Región urbana de Barcelona: de la ciudad compacta a los territorios metropolitanos. In: INDOVINA, F. (coord.). **La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención.** Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007, pp. 27-49. (Colección Estudios; Serie Territorio n.1).

_____. Morfologías metropolitanas contemporáneas de la baja densidad. In: INDOVINA, F. (coord.). **La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención.** Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007, pp. 97-107. (Colección Estudios; Serie Territorio n.1).

FOUREZ, G. **A construção das ciências: introdução à filosofia e à ética das ciências.** São Paulo: UNESP, 1995, 319 p.

FROMM, E. **Marx y su concepto del hombre.** México: Fondo de Cultura Económica, 1996, 272 p.

GARNIER, J. P. **Contra los territorios del poder: por un espacio público de debates y... de combates.** Barcelona: Virus Editorial, 2006, 173 p.

GEORGE, P; *et al.* **A geografia ativa.** São Paulo: DIFEL; Edusp, 1980, 354 p.

GRANOU, A. **Capitalismo e modo de vida.** Porto-Portugal: Edições Afrontamento, 1975, 101 p.

GRESPLAN, J. L. da S. **O negativo do capital: o conceito de crise na crítica de Marx à economia política.** São Paulo: HUCITEC; FAPESP, 1999, 287 p.

HALL, P. **Cidades do amanhã.** São Paulo: Perspectiva, 2002, 578 p.

HARVEY, D. ¿Estamos realmente ante el fin del neoliberalismo?: La crisis y la consolidación del poder de las clases dominantes. **Sin Permiso Electrónico,** Counterpunch, 22 mar. 2009. Semanal. Disponível em: <<http://www.sinpermiso.info/textos/index.php?id=2446>>. Acesso em: 12 ago. 2010.

_____. **Los límites del capitalismo y la teoría marxista.** México: Fondo de Cultura Económica, 1990, 469 p.

_____. **O novo imperialismo.** São Paulo: Edições Loyola, 2004, 201 p.

_____. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005, 252 p.

_____. **O enigma do capital:** e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011, 240 p.

HARVEY, D; SMITH, N. **Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura.** Barcelona: Museu D'Art Contemporani de Barcelona; Servei de Publicacions de La Universitat Autònoma de Barcelona, 2005, 78 p.

HIDALGO, R. *et al.* Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópole latino-americanas: o caso de Santiago de Chile. In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina.** Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, pp. 64-91.

HILFERDING, R. **O capital financeiro.** São Paulo: Nova Cultural, 1985, 346 p.

HOLANDA, S. B. **Raízes do Brasil.** 26a. ed. São Paulo: Cia. das Letras, 1995, 220 p.

INDOVINA, F. (org.). **La ciudad de baja densidad:** lógicas, gestión y contención. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007, 540 p. (Colección Estudios; Serie Territorio n. 1).

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000, 510 p.

JAMESON, F. **A cultura do dinheiro:** ensaios sobre a globalização. Petrópolis-RJ: Vozes, 2001, 207 p.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979, 202 p.

LANGENBUCH, J. R. **A estruturação da Grande São Paulo:** estudo de Geografia Urbana. Rio de Janeiro : Instituto Brasileiro de Geografia, Departamento de Documentação e Divulgação Geográfica e Cartográfica, 1971, 354 p.

LAPAVITSAS, C. **El capitalismo financiarizado:** expansión y crisis. Madrid: Maia Ediciones, 2009, 96 p.

LAPP, Th. F. de S. e O. **A diversidade das formas capitalistas de produção habitacionais na estruturação da metrópole paulista.** 2008, 167 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008.

LEFEBVRE, H. **Critique of everyday life:** from modernity to modernism. London; New York: Verso, 2008a, 179 p., vol. 3.

_____. **De l'Etat.** Paris: Unión Générale d'Éditions, 1976-1978, 4 v.

_____. **De lo rural a lo urbano.** 2ª. Ed. Barcelona: Ediciones Península, 1973a, 268 p.

_____. **Espaço e política.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008b, 192 p.

_____. **O direito à cidade.** São Paulo: Moraes, 1991, 145 p.

_____. **La presencia y la ausencia:** contribución a la teoría de las representaciones. México: FCE, 2006, 305 p.

_____. **A produção do espaço.** Trad. Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea” do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. Belo Horizonte: 2006, mimeo.

_____. Capítulo IV - Psicologia das classes sociais. **Geousp**, São Paulo, n.17, pp. 21-41, 2005.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999, 178 p.

_____. **Sociologia de Marx.** Rio de Janeiro: Editora Forense-Universitária, 1979, 141 p.

_____. **La survie du capitalisme:** la re-production des rapports de production. Paris: Éditions Anthropos, 1973b.

_____. **La vida cotidiana en el mundo moderno.** Madrid: Alianza Editorial, 1972, 255 p.

LENCIONI, S. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: CARLOS, A. F. A.; LEMOS, A. I. G. (orgs.) **Dilemas urbanos:** novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003, pp. 35-44.

LÊNIN, V. I. **O imperialismo:** fase superior do capitalismo. 4ª. Ed. São Paulo: Centauro, 2008, 130 p.

LOJKINE, J. **O Estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fonte, 1997, 359 p.

LÓPEZ HERNÁNDEZ, I.; RODRÍGUEZ LÓPEZ, E. **Fin de ciclo:** financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010). Madrid: Traficante de Sueños, 2010, 503 p.

LOWY, M. **As aventuras de Karl Marx contra o Barão de Munchhausen:** marxismo e positivismo na sociologia do conhecimento. São Paulo: Busca Vida, 1991, 210 p.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo:** ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Editora Hucitec, 1996, 141 p.

_____. (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil.** São Paulo: Alfa-Ômega, 1979, 166 p.

MARTINS, F. E. da S. **Favela, que negócio é este?:** um estudo sobre o projeto de urbanização da favela do Jaguaré no contexto dos negócios urbanos e de sua reprodução crítica. São Paulo, 2006, 260 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). FFLCH – Universidade de São Paulo, 2006.

_____. **A (re)produção social da escala metropolitana:** um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporados e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. São Paulo, 2011, 202f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). FFLCH – Universidade de São Paulo, 2011.

MARTINS, J. de S. **Exclusão social e a nova desigualdade**. São Paulo: Paulus, 2003. 140 p.

_____. Frente pioneira: contribuição para uma caracterização sociológica. In: MARTINS, J. de S. **Capitalismo e tradicionalismo**: estudos sobre as contradições da sociedade agrária no Brasil. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1975, 161 p.

_____. **A sociabilidade do homem simples**. São Paulo: Contexto, 2008, 172 p.

MARTINS, S. Crítica à economia política do espaço. In: CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. (orgs.). **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999. pp. 13-41.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Abril Cultural, 1983, (vol. I).

_____. **Elementos Fundamentales para la crítica de la economía política (Grundrisse) 1857-1858**. México: Siglo Veintiuno, 1977, vol. 1 e 2.

_____. **Formaciones económicas precapitalistas**. México: Siglo veintiuno editores, 2004, 119 p.

_____. **A origem do capital: acumulação primitiva**. São Paulo: Global, 1981.

MARX, K.; ENGELS, F. **A ideologia alemã**. São Paulo: Martins Fontes, 1998, 119 p.

MAYOL, P. Morar. In: CERTEAU, M.; GIARD, L.; MAYOL, P. **A invenção do cotidiano**: 2. Morar, cozinhar. Petrópolis-RJ: Vozes, 2009, pp. 37-207.

MIELE, S. A. de F. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo, 2007. 135 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2007.

MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec; Polis, 1984.

MONCLÚS, F. J. **La ciudad dispersa**: suburbanización y nuevas periferias. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998, 223 p.

MORAES, D. C. de. **O SFI**: a securitização como instrumento de fomento do crédito imobiliário. 2008. 147 p. Dissertação (Mestrado em Economia) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FEA), Universidade de São Paulo, 2008.

MUÑOZ, F. **Local, local!**: la ciutat que ve. Barcelona: CCCB; Diputació Barcelona, 2010. 149 p.

_____. **La producción residencial de baja densidad en la provincia de Barcelona (1985-2001)**. In: INDOVINA, F. (coord.). **La ciudad de baja densidad**: lógicas, gestión y contención. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007, pp. 51-83. (Colección Estudios; Serie Territorio n.1).

_____. **Urbanización**: paisajes comunes, lugares globales. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2008, 216 p.

NAREDO, J. M. **El modelo inmobiliario español y sus consecuencias**. In: URBANISMO, DEMOCRACIA Y MERCADO: UNA EXPERIENCIA ESPAÑOLA (1970-2010), 2010, Paris. Colóquio. Paris: Institut d'Urbanisme de Paris, Université de

Paris 12, Val-de-Marne, Escuela T.S. de Arquitectura de Madrid, Casa de Velásquez, 2010. Disponível em: <<http://www.sinpermiso.info/articulos/ficheros/naredo.pdf>>. Acesso em: 12 ago. 2010.

NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. **Arquitextos**, São Paulo, 12.133, Vitruvius, jun 2011 Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>. Acesso em: 11 out. 2011.

NELLO, O. Contra la dispersión, intensidad. Contra la segregación, ciudad. In: INDOVINA, F. (coord.). **La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención**. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2007, pp. 499-524. (Colección Estudios; Serie Territorio n.1).

OLIVEIRA, F. de. **Crítica à razão dualista: o ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2003, 150 p.

_____. **Os direitos do antivalor: a economia política da hegemonia imperfeita**. Petrópolis-RJ: Vozes, 1998, 231 p.

OLIVEIRA, F. de; RIZEK, C. S. (orgs.). **A era da indeterminação**. São Paulo: Boitempo, 2007, 373 p.

PACCA, P. E. C. **A reprodução do espaço na periferia da metrópole e a lógica da propriedade privada**. 2004. 222 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2004.

PADUA, R. F. **Implicações socioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo**. São Paulo, 2007. 159 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2007.

PAULANI, L. M. **Brasil delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico**. São Paulo: Boitempo, 2008, 150 p.

PEREIRA, P. C. X. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L.; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (org.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, pp. 45-63.

PISARELLO, G. La crisis hipotecaria y el derecho a una existencia digna. **Sin Permiso Electrónico**, Counterpunch, 03 maio 2009. Semanal. Disponível em: <<http://www.sinpermiso.info/textos/index.php?id=2547>>. Acesso em: 12 ago. 2010.

RAMOS, A. W. **Fragmentação do espaço da/na cidade de São Paulo: espacialidades diversas do bairro da Água Branca**. São Paulo, 2001, 196 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2001.

REGALADO GONZÁLEZ, J. (org.). **50a. aniversario de la asociación de vecinos: Arrahona Merinals Can Gambús**. Barcelona: s/ ed., 2010. (documento no prelo)

REVISTA DE GEOGRAFIA. Barcelona: Departaments de Geografia de la Universitat de Barcelona, v. XXIX , n. 2, 1995. (Artigos selecionados).

REVUE MANIÈRE DE VOIR: L'urbanisation du monde. Paris: Le Monde Diplomatique, n. 114, 2010/2011. Bimestriel.

RIBEIRO, D. **O povo brasileiro**: a formação e o sentido do Brasil. São Paulo: Cia. das Letras, 1995, 476 p.

RIBEIRO, F. V. **A produção do lugar na periferia da metrópole paulistana**. São Paulo, 2007, 182 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2007.

ROBIRA, R. T. Áreas metropolitanas: espaços colonizados. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. (orgs.). **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005, pp. 9-20.

ROBIRA, R. T.; QUIROZ, H. (eds.). **Ciudad y diferencia**: género, cotidianeidad y alternativas. Barcelona: Edicions Bellaterra, 2009, 288 p.

ROCHA, A. S. da. **Centralidade e periferia na Grande São Paulo**: abordagem crítica sobre o morar na periferia da metrópole. 2000. 117 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2000.

_____. **Objetos, atos e situações no morar na periferia da metrópole**: momentos e implicação. 2007. 210 p. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2007.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 2003, 72 p.

SADER, E.; PAOLI, M. C. Sobre “classes populares” no pensamento sociológico brasileiro: notas de leitura sobre acontecimentos recentes. In: CARDOSO, R. C. L. **A aventura antropológica**: teoria e pesquisa. 4ª. Ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2004.

SÁNCHEZ, J-E. El mercado inmobiliario y los promotores: cambios en la gran empresa inmobiliaria. **Scripta Nova**: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelona, v. VII, n. 146(091), 01 ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(091\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(091).htm)>. Acesso em: 12 ago. 2010.

_____. *et al.* (org.). **Barcelona**: de ciudad industrial a metrópolis internacional. Barcelona: Grupo de Geografía Económica (AGE); Universitat de Barcelona, 2009, 76 p.

SANTOS, C. R. S. Dos negócios na cidade à cidade como negócio: uma nova sorte da acumulação primitiva do espaço. **Cidades**: Revista Científica, vol. 3, n. 5. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2006, pp. 101-122.

SANTOS, M. **O espaço dividido**: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. 2ª. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004, 440 p.

_____. **A natureza do espaço (razão e emoção)**. São Paulo: HUCITEC, 1996, 308 p.

_____. (org.) **Novos rumos da geografia brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993, 219 p.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo: HUCITEC / EDUC, 1994, 145 p.

SEABRA, O. C. de L. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. **Cidades:** Revista científica/Grupo de Estudos Urbanos, Presidente Prudente, vol. 1, n. 1, 181-206, jul. a dez. 2004.

_____. **Urbanização e fragmentação.** 2003, 397 p. Tese (Livre Docência) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2003.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010, 361 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVEIRA, R. L. L. da; PEREIRA, P. C. X.; UEDA, V. (orgs.). **Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina.** Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. 240 p.

SINGER, P. **Para entender o mundo financeiro.** São Paulo: Contexto, 2000, 157 p.

SMITH, N. **The new urban frontier:** gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996, 262 p.

SMITH, T. Towards a marxian theory of world money. In: MOSELEY, F. (org.) **Marx's theory of money:** modern appraisals. Hampshire: Palgrave Macmillan, 2005, 242 p.

SOJA, E. W. **La perspectiva postmoderna de un geógrafo radical.** Barcelona: Icaria Editorial, 2010, 285 p.

_____. **Postmetropolis:** critical studies of cities and regions. Oxford: Blackwell, 2000, 440 p.

_____. **Geografias pós-modernas:** a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993, 324 p.

SPOSATI, A. (org.). A pesquisa sobre segregação: conceitos, métodos e medições. **Espaço & debates**, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 87-109, jan./jul. 2004.

TALLER CONTRA LA VIOLENCIA INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA. **El cielo está enladrillado:** entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística. Barcelona: Edicions Bellaterra, 2006, 144 p.

TAVARES, M. da C.; FIORI, J. L. (orgs.). **Poder e dinheiro.** São Paulo: Vozes, 1997, 413 p.

TONE, B. B. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** São Paulo, 2010. 158 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – FAU, Universidade de São Paulo, 2010.

TOPALOV, C. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção: capital e propriedade fundiária. In: FORTI, R. **Marxismo e urbanismo capitalista.** São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979, pp. 53-80.

VALÉRY, P. **Eupalinos ou O Arquiteto.** Rio de Janeiro: Editora 34, 1996, 192 p.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: S. Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 2007. 373 p.

VOLOCHKO, D. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. São Paulo, 2007. 181 p. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH, Universidade de São Paulo, 2007.

WERNER, E. et al. **Pluralismo na habitação**. São Paulo: Annablume, 2001, 299 p.

WILDERODE, D. J. van. **Cidade à venda: interpretações do processo imobiliário**. 2000, 326 p. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2000.

Documentos pesquisados

CERTIDÃO, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Cotia em 05/10/2011 (Livro 2 – Registro Geral – Matrícula 33.937 ficha 1; 02).

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO TERRENO (Inscrição 23312.22.46.0002.00.000) emitida pela Web em 09/03/2010.

CERTIDÃO VINTENÁRIA, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Cotia em 11/11/2008 (Livro 2 – Registro Geral – Matrícula 43.742 ficha 01; 02 / Matrícula 75.863 ficha 01; 02; 03; / Matrícula 75.864 ficha 01; 02; / Matrícula 75.865 ficha 01; 02; / Matrícula 82.231 ficha 01; 02; 03; 04; 05; / Matrículas de 85.573 a 83.588 / Matrícula 88.568 ficha 01; 02; 03).

IMPLANTAÇÃO do Loteamento Residencial/Comercial “Valle Verde”, emitida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Cotia em 11/11/2008.

LEY 18/2007, de 28 de diciembre, Del derecho a la vivienda. Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña. Barcelona, n. 5044, 09 jan. 2008.

Prospectos de venda e tabelas-base de financiamento do então Bairro Novo Cotia.

ENTREVISTAS REALIZADAS

Moradores do Jardim Ísis

- Dona Maria José, comerciante, em 22/03/2011;
- Dona Fátima, dona de casa, em 22/03/2011;
- Dona Eliana e Seu Severino, em 22/03/2011;
- Seu Severino, em 18/09/2011;
- Seu Juvenal, vigilante, em 06/09/2011;
- Fabiana, auxiliar de transporte escolar, e Beatriz, em 06/09/2011;

Moradores do Mirante da Mata

- “Del”, morador, assistente de pedreiro, em maio e outubro de 2008;
- Dona Cida, moradora, vendedora de geladinho, em maio e outubro de 2008;

Moradores do Residencial Valle Verde Cotia

- Joel Almeida de Oliveira, operário da linha de produção em fábrica de cosméticos, em 04/02/2010;
- Alexandre Araújo Cardoso, balconista de farmácia, em 04/02/2010;
- Emerson Carvalho de Araújo, projetista e gerente de produção de madeira, em 04/02/2010;
- Elza Silva Queiroz, dona de casa, em 04/02/2010;
- Inês Soares da Silva, ocupação não informada, 04/02/2010;
- Adriana Andrea Aparecida, atualmente sem trabalho/dona de casa, em 04/02/2010;
- Vanessa dos Santos Oliveira, dona de casa, em 04/02/2010;
- Senhor Massao N. Teshima, aposentado (trabalhou em loja de material de construção), em 13/03/2010;
- Enádia Raimunda Santos Vieira, desempregada, em 13/03/2010;
- Leginaldo da Silva Costa, trabalhador em indústria de doces, em 13/03/2010;
- Daiane Aparecida dos Santos, faz artesanato/desempregada, em 13/03/2010;
- Carmen Silva de Toledo Pisa Mariano, professora na Uninove, em 13/03/2010;
- José Francisco Leotério, corretor de seguros, em 13/03/2010;
- Rosângela (a), dona de casa, em 06/09/2011;
- Rosângela (b), em 06/09/2011;

Funcionário do Residencial Valle Verde Cotia

- Alexandre Gandarela, gerente de atendimento (funcionário da *Itambé*) do Residencial Valle Verde Cotia, em 13/04/2011;

“Lideranças” de Bairro

- Edson da Cruz, vice-presidente e ex-presidente da *SUMIMA*, ex-candidato a vereador – Associação Sociedade Unidos do Mirante da Mata – em 23/04/2010;
- Juvêncio Lopes dos Santos, presidente da *SUMIMA*, ex-candidato a vereador – Associação Sociedade Unidos do Mirante da Mata – 23/04/2010;
- Paulo Cabral da Silva, ex-presidente da *Associação dos Moradores do Jardim Isis*, em 23/04/2010;
- José Jorge Moretti, presidente da *Associação dos Moradores do Jardim Isis*, controlador de acesso de cargas pesadas na portaria do Residencial Valle Verde Cotia (funcionário da *Tenda*), em 06/09/2011;

Profissionais do mercado imobiliário

- Camilo Vieira dos Santos, diretor de novos negócios da *HM Engenharia/CCDI*, em 11/12/2008;
- Rosa Maria Leal, diretora de incorporação da *Bairro Novo*, em 18/12/2008;
- Fausto Figueiredo Moraes, engenheiro de obras da *Tenda/Gafisa*, em 17/08/2011;
- Iury Lima e Leandro Parente, gerentes de incorporação da *Tenda/Gafisa*, em 17/08/2011;
- Débora Rapoport, gerente de marketing institucional da *Gafisa/Tenda*, em 25/08/2011;
- Lúcia Helena Cysne de Alencar, gerente de inteligência de mercado *Gafisa/Tenda* (auxílio com estudos, pesquisas e materiais sobre o Residencial Valle Verde Cotia);

ANEXOS