UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (USP)
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS (FFLCH)
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA (DG)
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA (PPGH)

EUDES LEOPOLDO

Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional:

o Alphaville na implosão-explosão da metrópole

Versão Corrigida

São Paulo
2018

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (USP)
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS (FFLCH)
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA (DG)
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA HUMANA (PPGH)

Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional:

o Alphaville na implosão-explosão da metrópole

Eudes Leopoldo

Versão Corrigida

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Doutor em Geografia Humana.

Orientadora: Profª Drª Sandra Lencioni.

São Paulo
2018

ENTREGA DO EXEMPLAR CORRIGIDO DA DISSERTAÇÃO/TESE

Termo de Ciência e Concordância do (a) orientador (a)

Nome do (a) aluno (a): Eudes André Leopoldo de Souza

Data da defesa: 20/12/2017

Nome do Prof. (a) orientador (a): Profª Drª Sandra Lencioni

Nos termos da legislação vigente, declaro **ESTAR CIENTE** do conteúdo deste **EXEMPLAR CORRIGIDO** elaborado em atenção às sugestões dos membros da comissão Julgadora na sessão de defesa do trabalho, manifestando-me **plenamente favorável** ao seu encaminhamento e publicação no **Portal Digital de Teses da USP**.

São Paulo, 20/12/2018

Sandra Lencioni

_____

(Assinatura do (a) orientador (a)

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.

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

L587f

Leopoldo, Eudes
Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole / Eudes Leopoldo ; orientadora Sandra Lencioni. - São Paulo, 2017.
500 f.

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

1. Metropolização. 2. Metrópole. 3. Financeirização. 4. Regionalização. 5. Mercado Imobiliário. I. Lencioni, Sandra, orient. II. Título.

LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional**: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole. 2017. 500 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

Aprovada em: 20/12/2017

BANCA EXAMINADORA

_____

Profª Drª Sandra Lencioni

Universidade de São Paulo – USP

_____

Profª Drª Odette Carvalho de Lima Seabra

Universidade de São Paulo – USP

_____

Profª Drª Amélia Luisa Damiani

Universidade de São Paulo – USP

_____

Profª Drª Maria Encarnação Beltrão Sposito

Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – UNESP

_____

Profª Drª Maria Beatriz Cruz Rufino

Universidade de São Paulo – USP

À profª Sandra Lencioni, por ser essa gigante da Geografia, por ser original em sua usina de ideias, por sua orientação da liberdade e por não me deixar ir embora do Planalto Atlântico.

À profª Zenilde Amora, pela contribuição precursora na construção da Geografia cearense e por despertar a coragem de realizar o doutorado em terras longínquas.

Ao prof. José Borzacchiello da Silva, por ser um dos nossos grandes mestres da Geografia brasileira, que leva a brisa dos verdes mares alencarinos para muitos paralelos e meridianos.

Ao prof. Edward Soja, pelo protagonismo intelectual na produção da Geografia Crítica e pelo alerta discreto sobre a redefinição do meu objeto, que fez a pesquisa navegar em outros mares.

APRESENTAÇÃO

***

Antes de tudo, dedico os meus esforços de toda uma vida, que já vão três décadas, à memória dos meus avôs maternos, Nelson e “Chaguinha” Leopoldo, que tanto me alertaram sobre a importância do conhecimento. Grande parte da minha educação devo a eles, por me receberem todos os anos nas férias de inverno ou de verão, às vezes em ambas, no sertão de Inhamuns, em Independência. Cresci com as muitas histórias de um povo guerreiro, titãs do semiárido brasileiro, que lutam, perseveram e sonham. Muitas de minhas ricas reminiscências estão entre o comércio (com lampiões, chapéus de palha, peões e cordas) e a cozinha e o quintal (fogão de lenha, cisterna de placa e pés de seriguela, laranja e goiaba), entre a troca e o lúdico. Ao fim dessa longa e tão rápida jornada de doutorado, perdi minha avó, uma mulher de fibra sem igual. Sua ternura encantadora e austeridade implacável são as duas faces de um ser humano extraordinário. Trilhar os passos do seu cortejo, da nossa eterna casa do interior (com seus formosos paus-brasis embelezando a fachada) à Igreja Matriz (onde aconteciam as empolgantes festas de Nossa Senhora Santana), que muitas vezes percorremos juntos, me fez lembrar de tanta coisa boa, ao mesmo tempo em que estava dominado por uma dor incontrolável. Não tem como ser diferente, vou te amar para sempre com todas as minhas forças!

***

Há meio século, era lançado em Buenos Aires um dos livros mais fascinantes e intensos da literatura mundial, uma história e uma geografia do amor, da solidão, do poder, da tragédia e da revolução na América Latina, obra inquietante que comecei a ler em pleno voo cruzando a fronteira com a Colômbia e, após outras atividades no meio do caminho, terminei na casa (ateliê-museu) de uma amiga no Alphaville em Barueri. É assim que as páginas de *Cien años de soledad,* me entorpeceu e acompanhou a reta final do doutorado, de escrita da tese, ao mesmo tempo em que iluminou meus desejos e inclinações de mergulhar nos próximos

projetos e trabalhos nessa “pátria imensa de homens alucinados e mulheres históricas, cuja tenacidade sem fim se confunde com a lenda”, como definiu Gabriel García Márquez em seu discurso de recebimento do prêmio Nobel em 1982. As viagens pelas metrópoles do Cruzeiro do Sul fora do eixo (São Paulo, Buenos Aires, Lima, Bogotá, Santiago do Chile, faltou Cidade do México), durante o doutorado, evidenciaram a necessidade de aprofundar no futuro as novas contradições da época metropolitano-financeira no nosso continente flamejante a partir do olhar de “um rapaz latino-americano”, segundo a clássica expressão de nosso eterno Belchior (1976). Toda essa aventura, que apresenta um vir a ser desde já, começou na metrópole sertaneja dos verdes mares, mas é na metrópole incandescente, no coração do continente latino-americano, na produção da pesquisa de doutorado com a compreensão do território brasileiro, um dos fragmentos da América Latina, a partir dos processos de metropolização regional e financeirização imobiliária, que esses labirintos científicos se transtornam, ganham texturas, cores e uma nova qualidade.

Desse modo, apresentar a tese é explanar trajetórias e momentos da vida que dá fôlego à hipótese em movimento. A metrópole de São Paulo virou-me do avesso, apontou-me atalhos, jogou-me no abismo das incertezas. Cada passo do cotidiano e da pesquisa antes devidamente controlado e programado por um esquema de metas e estratégias protegidas no seio do núcleo familiar e universitário passou a ser duramente combatido e limitado pelo império das (im) possibilidades da vida metropolitana paulistana e das ausências em todos os níveis. As vivências desde a infância na metrópole de Fortaleza, quase uma década no processo de ensino-aprendizagem em laboratórios de pesquisa, no sentido da organização de enquadramentos do ritmo da vida pessoal e acadêmica, somado a um ano de experiência como professor universitário (2013), com uma prática docente aplicada e rigorosa, tornaram-se ensaios frente à intensidade dos acontecimentos e intempéries de uma “metrópole incandescente”. Conheci então o teor crítico da reprodução da metrópole em alto nível de desenvolvimento e suas determinações na constituição da vida metropolitana.

Em 2014, durante a recepção das águas de março com sua “promessa de vida”[1], passei a viver em São Paulo. O início da aventura científica e cotidiana

[1] Referência à música “Águas de Março” de Tom Jobim (1972), imortalizada na voz de Elis Regina.

apontava para novas formas de ver e sentir o espaço e o tempo, cujo percurso não era totalmente rastreável, mas sobretudo aberto ao infortúnio. Um longo ano se constituiu entre crises, greves, saudades, associações, conhecimentos, limites, vulnerabilidades. A residência universitária foi palco de muitos momentos caleidoscópicos, uma experiência antropológica hiper-intensiva-extensiva. Sua arquitetura moderna extremamente influenciada pela escola de Bauhaus dispunha de duas janelas referenciais. Do meu quarto, os arranha-céus revelavam a nova paisagem do poder: a Marginal Pinheiros, a centralidade econômica da América Latina. Do corredor, a Praça do Relógio avisava sobre a constante regulação do tempo e o acirramento da geometrização do espaço. De um lado, John Friedmann e Saskia Sassen; de outro, Henri Lefebvre e David Harvey. Quantas provocações, quantas angústias, quantos desafios! Sem falar que foram tempos de clandestinidade. Um "retirante" nordestino fora do lugar. Fora do "sistema"! Redescobertas sobre os abismos entre o discurso e a prática e os extremos antropológicos do homem metropolitano foram dolorosas! Uma "psicanálise" subjetiva do indivíduo na metrópole se desdobrava em uma "psicanálise" prática do espaço. Um novo homem nascia de suas próprias cinzas.

No campo das crises, que englobava outras escalas, para além da Cidade Universitária, a crise hídrica foi sentida de imediato na paisagem com o desligamento da fonte monumental na entrada do campus. Rememoraram-se os 50 anos da ditadura civil-militar e seus desdobramentos em 2014, trazendo à tona o modo de ser da violência nesse período com as impressões, conhecimentos e depoimentos de intelectuais, professores e testemunhas. Rememoraram-se também no mesmo ano o aniversário das curiosas jornadas de junho de 2013, debatendo-se as razões, estratégias e táticas dos grupos e indivíduos envolvidos. Quantas vezes não topei com essas mobilizações e protestos em São Paulo. Uma vez acompanhei uma passeata da comunidade árabe na Avenida Paulista contra o massacre do povo palestino, em outra situação encontrei uma multidão em protesto na Avenida Rebouças em favor do passe livre, embrião informe de acontecimentos posteriores barulhentos e burlescos: as classes média e alta foram para as ruas pelo golpe e retorno da ditadura, entre outras bandeiras, e bater panelas da janela dos edifícios dos bairros mais nobres das metrópoles brasileiras tornou-se sinal de protesto. A participação efetiva em atos pelo apoio à continuidade do governo progressista e

contra uma candidatura neoliberal em 2014 e pela legalidade democrática e contra o golpe civil-parlamentar em 2016, entorpeciam-me com o vigor da prática política e a reafirmação do intelectual engajado. Vejam só, nos fizeram lutar pela democracia e pela Constituição, chaves do Estado capitalista, que eles deveriam defender. Em 2016, o golpe civil-parlamentar associado à imprensa, ao mercado financeiro, ao judiciário e às classes média e alta faz com que os escárnios da cena política assumam o poder. A agenda neoliberal domina as ações públicas e torna o país em um território intragável. Incontáveis vezes fomos à Avenida Paulista, Sé, Anhangabaú, mas eram como se essas manifestações não acontecessem. O silêncio dos meios de comunicação mostrava a clara manipulação dos fatos. Tempos tumultuados, tempos confusos! A história se escrevia naquele momento! As ruas se moviam, as ideologias transitavam entre precipícios! A metrópole me ensinava sobre seu estado de efervescência política permanente e necessidade da continuidade das lutas e utopias.

Sem dúvida, os fenômenos artísticos, as intervenções arquitetônicas e a produção da metrópole como obra múltipla libera o espírito. A própria ciência vista como obra de arte é também, à sua maneira, libertadora. Nessa perspectiva, São Paulo foi essa atmosfera criativa indelével que alimentou minha produção científica não apenas como lógica, mas sobretudo como dialética inventiva e subversiva do espaço. As obras arquitetônicas de Oscar Niemeyer, as construções artísticas de Tomie Ohtake, os grafites abstratos de Zezão, a “Monalisa outdoor da pop art” de Daniel Melin, o mosaico tridimensional de Maria Bonomi, entre tantas outras expressões artísticas, revelam o sublime na metrópole. Viver a relação constante da reprodução da metrópole com a obra e com a promoção da arte permite ampliar a sensibilidade com o imponderável e ver as possibilidades concretas no horizonte da produção do espaço metropolitano. Assim, a metropolização do espaço apresenta também utopias, mesmo que cifradas, posto que não é o terreno último da vitória da coisificação do homem e da petrificação da existência capitalizada.

Nesse movimento, o aprofundamento da hipótese e a construção da tese caminharam sem cessar com a orientação intelectual rigorosa e críticas propositivas da professora Sandra Lencioni, minha querida mestra e amiga, de uma energia inesgotável, que representa um divisor de águas em minha vida. Agradeço por sua

excelência na orientação e conhecimento compartilhado, por acreditar em meu trabalho e inserir-me em suas “expedições”. É uma honra ser orientando de uma desbravadora de novas ideias. Sempre grato pelo apoio incondicional e esforços dispendidos em minha formação como homem, como cidadão e como pesquisador, que me ensinou com toda sua generosidade, ternura e humildade em dividir conosco sua sabedoria de ideias e experiências que, de fato, “existe amor em São Paulo”[2].

O projeto de pesquisa inicial foi reformulado de acordo com as novas inquietações e necessidades postas pelo movimento do pensamento e imperativo de um novo universo empírico, mantendo-se os fundamentos teóricos basilares e as problemáticas centrais em desenvolvimento. A relação financeirização imobiliária e metropolização regional a partir dos estudos de caso dos produtos imobiliários Alphaville em São Paulo, Fortaleza, Rio de Janeiro, Manaus, Curitiba e Goiânia nos pareceu um caminho para pensar as contradições da época metropolitano-financeira. A hipótese é que o produto imobiliário Alphaville, na implosão-explosão da metrópole, é um dos momentos originais da relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional no Brasil, realizando-se a partir de uma produção do espaço da exclusividade constitutiva da época metropolitano-financeira. As experiências e conhecimentos preliminares sobre a relação reprodução da metrópole e produtos imobiliários Alphaville evidenciam uma possibilidade de compreender no Brasil a metropolização como uma política do espaço, posto que a nova regionalização é a regionalização metropolitana.

Não posso deixar de lembrar dos meus familiares, mestres e amigos de todas as horas, bem como dos colegas, que me permitiram viver e compreender de perto as experiências teóricas e práticas na metrópole, na vida metropolitana. Aos meus queridos pais, preciosas fontes de ética, seriedade e candura, Laura Leopoldo e José de Souza. Aos meus irmãos, cúmplices da vida por três décadas, Larisse e Nelson Leopoldo. À minha radiante sobrinha, Laurinha Leopoldo, que enche nossas vidas de amor e esperança.

---

[2] “Existe amor em São Paulo” foi uma manifestação na Praça Roosevelt que ocorreu na véspera do segundo turno para prefeito de São Paulo no terceiro trimestre de 2012. Posteriormente ela foi repetida pelo prefeito Fernando Haddad em sua posse, ganhando projeção. A afirmação “existe amor em São Paulo” é um contraponto à crítica do músico Criolo na canção “Não existe amor em SP” de 2011.

Aos professores mais próximos, parceiros de tantos exercícios intelectuais. Ao meu querido professor Paulo César Xavier Pereira, um ser humano muito especial e um intelectual combativo e sem reservas da produção do espaço (ou se pensa sem reservas, ou não se pensa, daí sua originalidade), pela condição onipresente e pelas meticulosas provocações construtivas em todos os momentos do meu doutorado, por tornar o evento em homenagem à professora Sandra mais latino-americano, bem como pelos debates de alto nível em sua disciplina de pós-graduação. À professora Ana Fani Carlos, uma intelectual incansável por quem tenho admiração, respeito e carinho, pelas contribuições categóricas no Exame de Qualificação e parceria quase telepática na minha primeira coordenação de um evento, realizado no histórico Anfiteatro de Geografia da USP. À professora Perla Zusman, pela recepção calorosa e ensinamentos críticos sobre o território argentino, por apresentar limites à minha "etnografia cotidiana", por toda sua generosidade acadêmica e grandeza intelectual.

À professora Zenilde Amora, minha amiga, por compartilhar as pesquisas de campo em Fortaleza e pelos debates sempre profundos sobre a vida e sobre a ciência. Ao professor e amigo José Borzacchiello da Silva pela participação em minha vida acadêmica, pela coordenação dos grupos de trabalho nos eventos científicos, pela lembrança constante com admiráveis gestos. À professora Rita de Cássia Ariza da Cruz pelo compromisso e parceria nesse projeto e nesse sonho chamado Laboratório de Estudos Regionais em Geografia (LERGEO), pelo belo trabalho na coordenação do PPGH. À professora Monica Arroyo por ter sido cúmplice do *start* do belo doutorado-sanduíche em Buenos Aires e pelo amor contumaz por nossa querida América Latina. À professora Glória Alves por compartilhar comigo das experiências pedagógicas e métodos didáticos de sua sala de aula no Estágio Docência do PAE[3], pela coordenação do PPGH durante meus últimos meses, pela companhia na Polônia e pelo apoio incondicional no evento em homenagem à professora Sandra. À professora Amélia Damiani pelos diálogos sempre vibrantes e pelo grupo de estudos sobre a obra Crítica à Filosofia do Direito de Hegel. À professora Odette Seabra pelas contribuições profundas no Exame de Qualificação.

[3] Estágio na disciplina FLG385 "Regionalização do Espaço Mundial" pelo Programa de Aperfeiçoamento de Ensino (PAE) da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (FFLCH) da Universidade de São Paulo (USP).

Ao Saint-Clair da Trindade Júnior por compartilhar de sua companhia em São Paulo, pela participação em meu trabalho de campo e pelos cafés com excelentes discussões. Ao César Simoni Santos pela parceria em um belo projeto. À Beatriz Rufino pelos diálogos e cafés, que rendem sempre ricos debates.

Aos meus amigos nordestinos viscerais, Victa Nobre, Iaponan Cardins e Ângela Falcão pelos momentos mágicos e conversas espontâneas. Agradeço às pessoas que contribuíram para a experiência profissional no ensino superior de Geografia na Universidade Estadual do Ceará (UECE), durante o primeiro semestre do doutorado, especialmente aos meus alunos das disciplinas que ministrei. Aos meus orientandos de monografia: Jéssica Alves, Juliana Moura, Marcelle Melo e Marigeldo do Nascimento pela oportunidade da experiência de orientação e trabalhos de campo. Aos professores da UECE, sobretudo à Cláudia Grangeiro (*in memoriam*), Denise Elias, Edilson Pereira Júnior, Denise Bomtempo, Otávio Lemos. Uma menção especial à minha amiga e professora Lúcia Brito, que desde o primeiro ano de Graduação esteve do meu lado nos momentos mais felizes e nos mais difíceis da minha vida acadêmica.

Ao professor Anselmo Alfredo pela disciplina Modernização e contradições espaçotemporais e pelas inquietantes problematizações e provocações. Ao professor Manoel Fernandes de Sousa Neto pelo maravilhoso grupo de estudos sobre O Capital. À minha amiga Elizabeth Castanho pelas belas recepções em Campinas. À minha amiga Natália Oliveira pelas recepções sempre calorosas em Jundiaí e Presidente Prudente. Aos meus queridos José, Celeste e Leila Campos, que sempre me receberam de braços abertos em Itaquaquecetuba. À Aline Paixão pelo Natal e trabalhos de campo em Jardim Ângela e Guarapiranga, à Nelson Prudêncio pelos trabalhos de campo em Grajaú e Capão Redondo, à Ana Garcia pelo trabalho de campo em Diadema e Edna e Giovana Leopoldo pela recepção em Itapecerica da Serra.

Ao meu amigo Erasmo Puentes e “la negrita” pela incrível recepção em Bogotá. À minha amiga Ana e suas filhas pela recepção especial em Havana. Ao meu amigo Cláudio Smalley pela troca permanente de ideias. Ao meu amigo físico e filósofo Anderson Silva pelos debates de alto nível e pela leitura coletiva da obra perturbadora *A dialética do esclarecimento* (depois dessa descoberta, é difícil ser o

mesmo!). À minha amiga Márcia Risette pelas refeições e cafés sempre especiais que compartilhamos.

Aos colegas do LERGEO pelos debates científicos e momentos coletivos. À Juliana Luquez pelo apoio em proporcionar condições à construção da tese. À Marli Barros, pelo incrível trabalho de campo pela Zona Leste de São Paulo. À Regina Tunes e Clézio Santos pelo formidável trabalho de campo por Santos. Ao Jorge França e Simone Affonso, pelo compartilhamento de ideias e refeições sempre polêmicas. Ao Wagner Constantino e Rafael Roxo pelo extenso trabalho de campo pelas principais rodovias das regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas, Sorocaba e São José dos Campos. Aos demais colegas que também dividiram conosco os deliciosos momentos de colóquio: Alexandre Tinoco, Ana Paula Camilo e Rita Nonato.

À profª Marta Inês Medeiros Marques pelo empenho significativo na coordenação do PPGH. À Fátima Morashashi da Administração da FFLCH pelo acompanhamento durante o estágio do PAE. Aos funcionários do PPGH, Rosângela Garcez, José Fermino e Maria Brambila, do DG, Orlando Barbosa, Luciana Ramos, Cristina Assis, do Setor de Informática, Marcos, e do Audiovisual, Francisco e Alexandre, pelo trabalho e dedicação. Aos parceiros de São Paulo que me ensinaram tanto sobre os limites, possibilidades e impasses concretos do cotidiano e liberdade na vida metropolitana: Alessandra Garcia, André Rocha, Roseane Nascimento, Fábio Brito, Wallace Farias, Ivan Rocha, Paul Clivilan, Lúcia Lirborio e Leonardo Sena. Especialmente aos amigos Marcelo Balbino e Frederico Vasconcelos, por estarem comigo desde os primeiros momentos de minha vida em São Paulo. Ao Igor Venceslau pela revisão do meu resumo em inglês. À Luciana Borges pela ajuda no espelhamento do documento.

Aos geógrafos Thiago Oliveira Neto e Pedro Janzantti pela competência com que fizeram os maravilhosos mapas que compõem esse trabalho.

À minha amiga Graça Arnús, por me receber com tanta arte e beleza em sua maravilhosa casa no Alphaville 1, onde tudo começou! Ao Marcelo Willer, CEO da Alphaville Urbanismo S.A., e toda sua equipe, pela longa e franca entrevista e pelos materiais coletados.

Ao amigo Tadeu Arrais pelo apoio permanente e trabalho de campo em Goiânia. Às professoras Celene Barreira e Geralda de Almeida pela força na pesquisa. Aos estudantes Lívia Mendes, Maria Ester de Souza e Rose Rocha pela recepção em Goiânia. Ao Roger Caetano da Flamboyant Urbanismo Ltda. e Chárbel Elias da Prefeitura Municipal de Goiânia pelos momentos de entrevistas.

Aos amigos Ernesto, Bárbara e Artur Imbroisi e Lúcia Massot pela recepção calorosa em Recreio dos Bandeirantes e, depois, Vargem Grande. Ao professor Álvaro Ferreira por me permitir conhecer pessoas tão maravilhosas, que me aproximaram do Rio de Janeiro concreto. Ao professor Floriano Godinho de Oliveira e sua esposa Eveline pelas maravilhosas recepções em Laranjeiras. À Miria Maleque da Prefeitura do Rio de Janeiro e Renata Amaral do Alphaville Barra da Tijuca pelas entrevistas concedidas.

Aos amigos Danilo Volochko e Ana Paula Volochko por me receberem de braços abertos e pelos lindos momentos em Curitiba. Ao Nelci Muniz da Prefeitura Municipal de Pinhais, Ricardo Bindo da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC) e Priscila dos Santos do Alphaville Graciosa pelos momentos de entrevistas.

Aos meus amigos Isaque Sousa e Susane Melo de Lima pela recepção calorosa, trabalhos de campo e momentos maravilhosos na Região Metropolitana de Manaus. Ao Roberto Moita do Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IMPLURB) da Prefeitura Municipal de Manaus e Patrícia do Alphaville Manaus pelas entrevistas. Ao professor José Aldemir de Oliveira pela conversa sobre Manaus e a tese. À Paloma Brito e Cacau pelos passeios incríveis. Ao Eduardo Freitas Braga pela participação no trabalho de campo e pela companhia em São Paulo. À Selma Batista e Arminda pela noite inesquecível em sua casa histórica do tempo da Manaus do apogeu da economia da borracha.

Ao prof. Renato Pequeno pela discussão sobre a tese em Fortaleza. Ao Luciano Cavalcante Neto da Luciano Cavalcante Empreendimentos Imobiliários Ltda., Otacílio Borges da Trato Incorporações Ltda., Alessandra Marrocos da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano (AMMA) da Prefeitura

Municipal de Eusébio e Alexsandro Carneiro da Alphaville Fortaleza pela oportunidade das entrevistas.

A todos que me ajudaram a construir a mais que oportuna missão de estudos na Universidad de Buenos Aires. Aos meus amigos antropólogos Diego Delnegro, que me permitiu compartilhar sua vida cotidiana portenha em Balvanera, e Constanza Casalderrey, por ler e discutir comigo manuscritos da tese e por me presentear com uma temporada no apartamento de sua mãe em Palermo, bem como pelos diálogos de alto nível com ambos. À minha amiga Cláudia Tomadoni, por não me deixar perder a esperança nunca, nem do outro lado do Atlântico. À professora Horténcia Castro, minha guia prévia de Buenos Aires tão generosa e atenciosa. Aos professores Maria Laura Silveira, Pablo Ciccolella, Jorge Blanco e Guillermo Vollkind pelos encontros científicos sobre questões essenciais da metrópole de Buenos Aires. Aos professores Veronica Hollman, Fábio Contel, Ricardo Mendes e Diego Rios pela companhia e debates. Ao Wagner Nabarro pelo apoio e troca de ideias em Buenos Aires. Ao meu amigo Antonio Chamorro, por ser e continuar sendo um colecionador de tempos e luzes, juntamente com sua querida Cecília Nuñez. Aos companheiros Andrea Novotny, Juan Facoltini, Patrícia Facoltini, Romina D'Alfonso, Juan Monasterio, Virna David, Dario Vetere e Érika Weber pela presença em minha vida em Buenos Aires. À Robin Iarsimont, Ana Hernando Jímenez, Facundo Rojas e Lucas Pacheco pelos intensos dias em Mendoza. À Juan Pablo Ortega e Marisa Tagliani em Córdoba, Soledad Heyt e Julio Sanchez em Salta, Osvaldo Bersellini e Armando em La Plata. À Jorge Flores pelo apoio na biblioteca. Aos queridos Elena Quinn e Ernesto Dufour pelo apoio incondicional no Instituto de Geografia.

Agradeço aos artistas argentinos inconfundíveis que escutei durante o doutorado-sanduíche e continuo escutando: Mercedes Sosa, Astor Piazzolla y Anibal Troilo. Não posso esquecer da companhia permanente do bife de *costilla*, vinhos tintos, doces de leite, *facturas* argentinas e peras, que fizeram toda a diferença.

Agradeço aos artistas brasileiros que me acompanharam durante todo esse trajeto, habilitando-me intelectualmente com centelhas de sensibilidade: Elis Regina, Gal Costa, Chico Buarque, Belchior, João Gilberto e Novos Baianos. Agradeço à bolsa de doutorado concedida pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento

Científico e Tecnológico (CNPq) e à bolsa de doutorado-sanduíche conferida pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

Tendo em vista que São Paulo me ensinou a pensar a e na crise do cotidiano, transitoriedade do tempo e abstração do espaço, o sentido das reflexões e encaminhamentos da tese aqui contidas é o da constituição crítica dos limites e possibilidades da reprodução da metrópole, seguindo a marcha da esperança pela revolução humana em curso. Sem dúvida, a época metropolitano-financeira tem sua própria utopia, resta-nos descobri-la.

“- E é muito longe, o São Paulo? Mais longe do que o Amazonas?

- Quase a mesma coisa. E lá não tem sezão, nem boto, nem jacaré... É uma terra rica, sadia [...].

Lá de cima, a moça os ficou vendo ir, novamente agarrados, sempre fitando o mar, com os mesmos olhos de ansiedade e assombro [...].

Iam para o destino, que os chamara de tão longe, [...] às terras longínquas onde sempre há farinha e sempre há inverno”.

Rachel de Queiroz, O Quinze (1930)

RESUMO

LEOPOLDO, Eudes. **Financeirização Imobiliária e Metropolização Regional**: o Alphaville na implosão-explosão da metrópole. 2017. 500 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

A virada do século significou a consolidação de uma nova era do capitalismo contemporâneo. Trata-se do momento crítico em que a simultaneidade entre o metropolitano e o financeiro atinge um elevado nível de centralidade na produção do espaço, constituindo a época metropolitano-financeira, que já estava num processo de desenvolvimento desigual desde a década de 1970. Essa implosão-explosão da metrópole no território brasileiro anuncia seus passos iniciais com a criação das primeiras regiões metropolitanas e a inauguração de formas imobiliárias metropolitanas, como os loteamentos fechados. O produto imobiliário Alphaville origina-se nesse movimento, reproduzindo uma atmosfera de vida metropolitana e sintetizando as metamorfoses em todos os sentidos e dimensões constituídas a partir da transição da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira. Em meados da década de 1990, com a incorporação do Brasil ao neoliberalismo, o desenvolvimento da regionalização metropolitana e a emergência de mecanismos financeiros relacionados ao mercado imobiliário, a difusão do produto imobiliário Alphaville se realiza pelo processo de financeirização imobiliária. No século XXI, a metropolização regional ganha intensidade e complexidade no território brasileiro e fundamenta cada vez mais as estratégias imobiliárias da Alphaville Urbanismo S.A., que passa a ser comandada por uma incorporadora de capital aberto e, em seguida, por um grande fundo global de *private equity,* sinalizando o aprofundamento do processo de financeirização imobiliária da produção do loteamento fechado. Constituído a partir da metamorfose da terra agrária em terra urbana e metropolitana, o loteamento fechado Alphaville permite a captura de elevados ganhos, especialmente da renda imobiliária. No movimento de realização do produto imobiliário Alphaville como espaço-mercadoria e como ativo financeiro, na contradição entre o público e o privado, é que se explicitam as novas determinações do desenvolvimento regional desigual da acumulação do capital, ao mesmo tempo em que se transita pelo terreno pantanoso dos conceitos em metamorfose e de novas ideias e perspectivas na passagem de um pensamento sobre a cidade e o urbano para um pensamento sobre a metrópole e o metropolitano. Assim, a região, iluminada por uma perspectiva crítica e esclarecida, se situa como uma categoria chave para o desvendamento da nova dialética do espaço. A região metropolitana, um espaço negativo e instrumental por excelência, se constitui como um momento do processo de totalização da reprodução do espaço metropolitano, inclusive em outros níveis, como no da metrópole-região e da megalópole. Nesses termos, o caminho para uma transformação radical da produção do espaço passa necessariamente por uma revolução histórica e geográfica do metropolitano, do financeiro e do regional.

Palavras-chave: Metropolização. Metrópole. Financeirização. Regionalização. Mercado Imobiliário.

ABSTRACT

LEOPOLDO, Eudes. **Real Estate Financialization and Regional Metropolization**: the Alphaville in implosion-explosion of metropolis. 2017. 500 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

Turn of the century meant the consolidation of a new era in contemporary capitalism. It is the critical moment when the simultaneity between the metropolitan and the financial reaches a high level of centrality in production of space, constituting the metropolitan-financial age, which was already in an uneven development process since the 1970s. This implosion-explosion of metropolis in the Brazilian territory announces its initial steps with creation of first metropolitan regions and the release of metropolitan real estate forms, like the gated communities. The Alphaville real estate product was originated in this movement, reproducing an atmosphere of metropolitan life and synthesizing the metamorphoses in all senses and dimensions constituted by transition from the urban-industrial economy to the metropolitan-financial one. In the mid-1990s, with incorporation of Brazil into neoliberalism, development of metropolitan regionalization and emergence of financial mechanisms related to real estate market, the expansion and production of Alphaville is performed by real estate financialization process. In the 21st century, regional metropolization gains intensity and complexity in Brazil and substantiates more and more the real estate strategies developed by Alphaville Urbanismo S.A., which is now controlled by an open financial real estate corporation and a large global private equity fund, indicating the deepening in real estate financialization of gated community production. The Alphaville gated community, constituted of metamorphosis from agrarian to urban and metropolitan land, allows the capture of high gains, especially real estate rent. In the movement of Alphaville real estate product as a commodity-space as a financial asset, in contradiction between the public and the private, we can explain the new determinations of regional uneven development of capital accumulation and at the same time we move through the marshy terrain of concepts in metamorphosis and new ideas and perspectives in the passage from a thought about the city and the urban to a thought about the metropolis and the metropolitan. Thus, the region, illuminated by a critical and enlightened perspective, stands as a key category for the revelation of new space dialectic. The metropolitan region, a negative and instrumental space for excellence, constitutes a moment on totalization of metropolitan space reproduction, including in other levels, as in metropolis-region as in megalopolis. In these terms, the road to a radical transformation of space production necessarily involves a historical and geographical revolution of the metropolitan, the financial and the regional.

Keywords: Metropolization. Metropolis. Financialization. Regionalization. Real estate market.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Skyline do Alphaville 112
Figura 2 – Skyline do Alphaville 112
Figura 3 – Skyline do Alphaville 112
Figura 4 – Skyline do Alphaville 112
Figura 5 – Alphashopping 113
Figura 6 – Centro Comercial Alphaville 113
Figura 7 – Centro Comercial Alphaville 113
Figura 8 – Centro Comercial Alphaville 113
Figura 9 – Anúncios do Alphaville Industrial e Empresarial 158
Figura 10 – Anúncios do Alphaville Industrial e Empresarial 158
Figura 11 – Barueri: portaria de entrada do Alphaville 0 295
Figura 12 – Pinhais: Entrada do Parque Graciosa no Alphaville Graciosa 297
Figura 13 – Pinhais: Lago do Parque Graciosa no Alphaville Graciosa 297
Figura 14 – Goiânia: o Alphaville Flamboyant e a relação com a natureza 299
Figura 15 – Eusébio: o Alphaville Fortaleza e o encontro do rio com o mar 300
Figura 16 – Rio de Janeiro: Alphaville Barra da Tijuca, a Lagoa de Jacarepaguá e o mar 301
Figura 17 – Manaus: o Alphaville Manaus e a floresta amazônica 302
Figura 18 – Barueri: gleba após o processo de terraplanagem para produção do Alphaville Industrial e Empresarial 328
Figura 19 – Barueri: a centralidade metropolitana Alphaville (Centro Industrial e Empresarial) 328
Figura 20 – Centro de Apoio 1 331
Figura 21 – Centro de Apoio 2 331
Figura 22 – Centro Comercial Alphaville Graciosa 365
Figura 23 – Centro Comercial Alphaville Graciosa 365
Figura 24 – Centro Comercial Alphaville Graciosa 365
Figura 25 – Centro Comercial Alphaville Graciosa 365
Figura 26 – Centro Comercial Alphaville Flamboyant 366
Figura 27 – Centro Comercial Alphaville Fortaleza 366
Figura 28 – As casas de palafita em Careiro da Várzea 370
Figura 29 – A casa do Igarapé em Manaus 370

Figura 30 – Muros do Alphaville Graciosa 374
Figura 31 – Muros do Alphaville Flamboyant 374
Figura 32 – Muros do Alphaville Flamboyant 374
Figura 33 – Muros do Alphaville Flamboyant 374
Figura 34 – Muros do Alphaville Fortaleza 375
Figura 35 – Muros do Alphaville Fortaleza 375
Figura 36 – Empreendimentos em construção no Alphaville 437
Figura 37 – Empreendimentos em construção no Alphaville 437
Figura 38 – Empreendimentos em construção no Alphaville 437
Figura 39 – Empreendimentos em construção no Alphaville 437
Figura 40 – Bradesco Alpha Building 442
Figura 41 – Alphaville Empresarial Amazônia 442
Figura 42 – Brascan Century Plaza Alphaville e Air Offices 443
Figura 43 – Prospectivo do Mapa de Regiões de Escritórios Colliers São Paulo 445
Figura 44 – Complexo Alpha Square 446
Figura 45 – Centro Administrativo Rio Negro 448

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 – Localização das regiões metropolitanas e produtos imobiliários Alphaville 52
Mapa 2 – Loteamentos Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: Alphaville, Tamboré e Aldeia da Serra 327
Mapa 3 – Barueri e Santana de Parnaíba: o Alphaville 330
Mapa 4 – Rio de Janeiro: o Alphaville Barra da Tijuca 338
Mapa 5 – Rio de Janeiro: os loteamentos fechados na Barra da Tijuca 340
Mapa 6 – Manaus: o Alphaville Manaus 343
Mapa 7 – Manaus: os loteamentos fechados na Ponta Negra 344
Mapa 8 – Goiânia: o Alphaville Flamboyant 349
Mapa 9 – Goiânia e Senador Canedo: os loteamentos fechados na região sudeste 351
Mapa 10 – Eusébio: o Alphaville Fortaleza 353
Mapa 11 – Eusébio: os loteamentos fechados 356
Mapa 12 – Pinhais: o Alphaville Graciosa 358
Mapa 13 – Curitiba e Pinhais: o Alphaville Graciosa 360
Mapa 14 – A Regionalização Metropolitana 404

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – A época metropolitano-financeira e a regionalização metropolitana no território brasileiro 48
Quadro 2 – Regiões metropolitanas, produtos imobiliários e ano de lançamento 56
Quadro 3 – Movimento do pensamento 62
Quadro 4 – Conteúdos da economia urbano-industrial e da economia metropolitano-financeira 136
Quadro 5 – O processo de produção e difusão do Alphaville pelo território brasileiro na simultaneidade entre metropolização regional e financeirização imobiliária .167

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Resultados distribuídos e a distribuir em reais (1997-2002) 188
Gráfico 2 – Imóveis para venda, contas a receber e receitas de vendas das aplicações imobiliárias do FII Campinas em reais (1997-2002) 189
Gráfico 3 – Rentabilidade do FII Campinas (1997-2002) 190
Gráfico 4 – Repasses do FII Campinas ao FII Alphaville em reais (1997-2002) 192
Gráfico 5 – Rentabilidade do FII Alphaville (1997-2002) 196
Gráfico 6 – Valor dos bens e direitos, das obrigações e do patrimônio líquido em reais (1997-2002) 198
Gráfico 7 – Imóveis para venda, contas a receber e receitas de vendas das aplicações imobiliárias do FII Alphaville em reais (1997-2002) 199

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Unidades comerciais, residenciais e extramuros vendidas e em estoque do Alphaville Campinas (2000-2002) 187
Tabela 2 – Aplicações financeiras do FII Campinas em reais (1997-2002) 188
Tabela 3 – Aplicações financeiras do FII Alphaville em reais (1997-2002) 196
Tabela 4 – Unidades comerciais, residenciais e multifamiliares vendidas e em estoque do Alphaville Graciosa (2000-2002) 201
Tabela 5 – Unidades comerciais e residenciais vendidas e em estoque do Alphaville Flamboyant (2001 e 2002) 204
Tabela 6 – Unidades comerciais e residenciais vendidas e em estoque do Alphaville Salvador (2002) 205

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ALPHAPAR	Alphaville Participações S.A.
AMMA	Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano
APA	Área de Proteção Ambiental
BM&FBovespa	Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAPES	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
CCBC	Câmara de Comércio Brasil-Canadá
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário
CENU	Centro Empresarial Nações Unidas
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
CEPAL	Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe
CNDU	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
CNPU	Comissão Nacional das Regiões Metropolitanas e Política Urbana
COHAB	Companhia Habitacional
COMEC	Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
COMPERJ	Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro
CRA	Certificado de Recebível do Agronegócio
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DATAR	Delegação interministerial da Reorganização do Território e da Atratividade Regional
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.

ENANPEGE Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia

FFLCH Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas

FGTS Fundo de Garantia de Tempo de Serviço

FHA Federal Housing Administration

FII Fundo de Investimento Imobiliário

FILO Facultad de Filosofia y Letras

GAF Gomes de Almeida Fernandes Ltda.

GEGRAN Grupo Executivo da Grande São Paulo

GT Grupo de Trabalho

HP Hewlett-Packard

HSI Hemisfério Sul Investimentos

IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IGP-M Índice Geral de Preços - Mercado

IMPLURB Instituto Municipal de Planejamento Urbano

IPO Initial Public Offering

IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano

ISS Imposto sobre Serviço

LCI Letra de Crédito Imobiliário

LERGEO Laboratório de Estudos Regionais em Geografia

LBC Letra do Banco Central

LFT Letra Financeira do Tesouro

LTN Letra do Tesouro Nacional

MBS Mortgage-Backed Securities

MCMV Programa Minha Casa, Minha Vida

NTN Nota do Tesouro Nacional

NYSE New York Stock Exchange

OPEP Organização dos Países Exportadores de Petróleo

P & D Pesquisa e Desenvolvimento

PAC Programa de Aceleração do Crescimento

PAE Programa de Aperfeiçoamento de Ensino

PDRMM Plano de Desenvolvimento Sustentável e Integrado da Região Metropolitana de Manaus

PIB Produto Interno Bruto

PMDI Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo

PUB Plano Urbanístico Básico de São Paulo

REIT Real Estate Investment Trust

RIDE Região Integrada de Desenvolvimento

RPPN Reserva Particular do Patrimônio Natural

SBPE Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SELIC Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (taxa básica de juros)

SEMACE Superintendência Estadual do Meio Ambiente

SEPLAN Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo

SFH Sistema Financeiro de Habitação

SFI Sistema Financeiro Imobiliário

UBA Universidad de Buenos Aires

UECE Universidade Estadual do Ceará

USP	Universidade de São Paulo
UTP	Unidade Territorial de Planejamento
VGV	Valor Geral de Vendas
ZE	Zona Especial

SUMÁRIO

Introdução.....34

Capítulo 1 – O capitalismo metropolitano-financeiro 66
1.1. A época metropolitano-financeira.....67
1.1.1. A expressão estética da época metropolitano-financeira 69
1.1.2. Do urbano-industrial ao metropolitano-financeiro 78
1.1.3. Antecedentes e interpretações da metrópole e metropolização 83
1.2. O Alphaville: origem, produção e fundamentos 96
1.2.1. Do aldeamento indígena à moderna propriedade da terra 98
1.2.2. Da moderna propriedade da terra ao loteamento fechado 103
1.2.3. A emergência de um imóvel *premium* 110
1.3. O Alphaville como projeção do sonho americano: leituras do cinema 117
1.4. Da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira 124
1.4.1. A origem da metropolização: a megalópole de Nova York 126
1.4.2. O espaço metropolitano: integração, conexão e rede 131
1.5. O espaço instrumental por excelência na reprodução de São Paulo 139
1.5.1. O cinema e os limites do mercado imobiliário 140
1.5.2. Os pilares do espaço instrumental Alphaville 145

Capítulo 2 – A financeirização da produção imobiliária 153
2.1. A difusão do Alphaville: a reviravolta da fórmula trinitária 154
2.1.1. Da relação cidade-campo à relação metrópole-região 155
2.1.2. Poupança imobiliária, contrato de parceria e subcontratação 163
2.1.3. Os fundos de investimentos imobiliários 173
2.2. Os fundos de investimentos imobiliários do Alphaville 177
2.2.1. Perspectiva crítica da reprodução do capital financeiro 178
2.2.2. O FII Campinas e o FII Alphaville 185
2.2.3. FIIs Alphaville, acumulação financeira e produção imobiliária 200
2.3. Incorporadora de capital aberto e fundos de *private equity* no controle 211
2.3.1. A justificativa da venda da Alphaville Urbanismo S.A. 211
2.3.2. Sob o comando de uma incorporadora de capital aberto 214
2.3.3. Um dos maiores fundos imobiliários do mundo no controle 226
2.3.4. CRIs, debêntures e possibilidade de abertura de capital 231
2.4. A literatura crítica da relação entre o financeiro e o imobiliário 237
2.4.1. Os prolegômenos da financeirização da produção do espaço 238
2.4.2. As reflexões sobre a nova centralidade paulistana de negócios 240
2.4.3. A financeirização da política habitacional 247
2.4.4. Metrópole, capital financeiro e operações urbanas 251
2.4.5. Novas abordagens: financeirização da produção do Alphaville 256
2.5. O enigma da produção imobiliária: renda da terra e preço de monopólio ...263
2.5.1. A lógica da financeirização e os limites categoriais 264
2.5.2. A transposição teórica da renda e a propriedade da terra 270
2.5.3. A renda da terra na produção imobiliária financeirizada 274

Capítulo 3 – O Alphaville na metropolização e financeirização 282
3.1. Da natureza do loteamento fechado à natureza no loteamento fechado 283
3.2. A relação entre o Estado e a produção imobiliária da exclusividade 304
3.2.1. Mudanças no espaço concebido 305

3.2.2. O Alphaville entre o público e o privado 317
3.3. Centros e centralidades 323
3.3.1. O Alphaville como centralidade 325
3.3.2. A proximidade com as centralidades da metrópole 335
3.3.3. O Centro Comercial Alphaville 362
3.4. Diferenças e similaridades arquitetônicas, urbanísticas e regionais 367

Capítulo 4 – Da regionalização metropolitana à metropolização regional...379
4.1. Da divisão regional à regionalização metropolitana 380
4.1.1. A história do território como geografia de regiões 381
4.1.2. Para além das teorias da dependência e do subdesenvolvimento 390
4.1.3. Da divisão regional à regionalização metropolitana 397
4.2. Da regionalização metropolitana à metropolização regional 401
4.2.1. A nova regionalização do capital 402
4.2.2. O Alphaville na regionalização metropolitana 411
4.2.3. O processo de metropolização regional 419
4.3. A metrópole paulistana: centro da dupla transição 429
4.4. Alphaville: nova centralidade de negócios complementar 438

Considerações Finais 451

Referências 463

Apêndice A – Extratos 486

Apêndice B – Tabelas 496

∞ Introdução ∞

Introdução

> “Era o solitário e lúcido espectador de um mundo multiforme, instantâneo e quase intoleravelmente exato. Babilônia, Londres e Nova York sufocavam com feroz esplendor a imaginação dos homens; ninguém em suas torres populosas ou em suas avenidas urgentes, sentiu o calor e a pressão de uma realidade tão infatigável como a que dia e noite convergia sobre o infeliz Irineu, em seu pobre arrabalde sul-americano”.
> “À esquerda e à direita do automóvel, a cidade se desintegrava; crescia o firmamento e pouco importavam as casas e muito um forno de tijolos ou um álamo. Chegaram a seu pobre destino: um beco final de taipas rosadas que pareciam refletir de algum modo o desapoderado pôr-do-sol. (...). A casa não é tão grande, pensou. Aumentam-na a penumbra, a simetria, os espelhos, os muitos anos, meu desconhecimento, a solidão”.
> “A cidade, às sete da manhã, não tinha perdido esse aspecto de casa velha que a noite lhe infunde; as ruas eram como amplos saguões, as praças como pátios. Dahlmann a reconhecia com felicidade e com um começo de vertigem; segundos antes que as registrassem seus olhos, recordava as esquinas, os cartazes, as modestas diferenças de Buenos Aires. Na luz amarela do novo dia, todas as coisas a ele regressavam”.
>
> Jorge Luis Borges, *Ficciones* (1972, p. 124; 143-150; 183).

Cruzando os cumes verdejantes da Serra da Cantareira, São Paulo aparece luminosa com uma trama metropolitana intensa cortada por rios, entremeada por edifícios a perder de vista e dinamizada por extensas e complexas redes de mobilidade que transportam milhares de solitários na multidão informe pela metrópole e por seus tentáculos que avançam por toda parte. Trata-se de um centro de luzes e sombras, produto supremo da simultaneidade entre metropolização regional e globalização financeira na América Latina, o lugar onde tudo se torna possível. Desde seu berço original: o colégio jesuíta fundado para catequizar índios e garantir a colonização, São Paulo opera entre rios e os supera, a partir das metamorfoses de sua natureza, redefinindo sua silhueta para além das formas naturais dos rios Anhangabaú e Tamanduateí e, em seguida, dos rios Tietê e Pinheiros. Em mais de quatro séculos e meio de história, São Paulo abandona o desenho das dispersas aldeias e aldeamentos indígenas e adquire a morfologia de um oceano de torres, que se reproduzem em todas as direções. Seguindo os cursos retificados dos rios Tietê e Pinheiros, logo depois de seu encontro, na direção sudoeste da região metropolitana, encontra-se um projeto imobiliário ambicioso e pioneiro com a marca Alphaville, o mesmo nome da cidade fictícia imortalizada em 1965 no filme de Jean-Luc Godard. O Alphaville reproduz a floresta de pedras e

espelhos, a própria São Paulo, ao mesmo tempo em que é produzida como uma redoma de vidro das empresas e das classes médias e altas da sociedade paulistana.

Um núcleo empresarial com indústrias e edifícios de apartamentos e escritórios se integra com uma centralidade terciária, ambos em permanente expansão, sintetizando seu poder em um *skyline* com prédios inteligentes e espelhados na borda da rodovia Castelo Branco, que mimetiza a metrópole paulistana e sua nova centralidade de negócios na Marginal Pinheiros. Desde seu "centro de gravidade", a centralidade terciária, expandem-se os loteamentos fechados, com pórticos de entrada para moradores (proprietários) e visitantes, ruas expressamente urbanizadas com sobrados de tons lívidos e espaços de lazer. A nomenclatura do pórtico evidencia a relação da propriedade da terra e a associação de imóveis padronizados efetivam o loteamento fechado[4]: a forma imobiliária metropolitana. Os residenciais e seus muros se multiplicam para além das fronteiras do município de Barueri, presentes também em Santana de Parnaíba e Carapicuíba. Na verdade, vai para além da Região Metropolitana de São Paulo, o Alphaville

[4] Saliente-se a diferenciação entre condomínios fechados e loteamentos fechados. Segundo Maria Encarnação Beltrão Sposito e Eda Góes (2013) e Arlete Moysés Rodrigues (2013), há diferenças com relação às estratégias dos capitais e do Estado em ambas formas de produção do espaço. Nas palavras de Arlete Moysés Rodrigues (2013, p. 153), "mesmo inconstitucionais, os loteamentos murados se expandem. Muitas vezes são chamados de condomínios para burlar a vigilância. O setor da incorporação imobiliária considera este produto mais lucrativo do que os condomínios fechados, na medida em que as áreas públicas (ruas, praças e uso institucional) não são entregues à municipalidade e sobre elas não incide o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Trata-se, portanto, de apropriação privada de áreas públicas. Os condomínios fechados seguem a legislação condominial [...] que estabelece que os condôminos são proprietários de fração ideal de terrenos e coproprietários (cota-parte) das áreas de circulação, de áreas livres e, portanto, responsáveis por sua manutenção. São o que se pode denominar de áreas de uso coletivo, pertencem àquela coletividade. Sobre ruas, praças e unidades habitacionais incide o IPTU [...] o que, segundo os incorporadores, encarece o preço final e o custo mensal de manutenção da área. Condomínio significa domínio conjunto. As áreas livres, as de circulação e os equipamentos, quando existentes, pertencem à coletividade". Maria Encarnação Beltrão Sposito e Eda Góes (2013, p. 135) levantam uma relevante possibilidade conceitual no âmbito dessa questão, que trata os loteamentos fechados como "espaços residenciais fechados", sem desconsiderar as diferenças jurídicas na perspectiva tanto condominial quanto não condominial. Nas palavras das autoras, "tendo em vista as múltiplas iniciativas, legais ou não, e as formas juridicamente questionáveis de legalizá-las, para efeito de análise de outras dimensões do processo de constituição de espaços residenciais murados e controlados que não a dimensão jurídica desse fenômeno contemporâneo, adotamos, [...], a expressão genérica 'espaços residenciais fechados' para tratar tanto daqueles estabelecidos em regime de propriedade condominial, como os não condominiais, ou seja, os loteados como áreas não muradas, aos quais foi concedido - ou efetuado sem essa concessão - o direito de cercamento da gleba parcelada" (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 135). Para Tereza Caldeira (1997), os condomínios exclusivos e loteamentos fechados tratam-se de "enclaves fortificados".

precipita a construção desmedida de grandes loteamentos fechados pelo território[5] brasileiro, alguns inclusive mais tarde levando sua marca, que hoje está presente nas principais regiões metropolitanas e cidades. A lógica do condomínio (do loteamento fechado), da própria propriedade privada em um segundo nível, se funde à lógica do espaço. O condomínio aqui entendido a partir de seu fundamento, que é a "copropriedade", condição de uma coletividade em que "só os que compartilham o condomínio, só os condôminos é que participam do coletivo" (LENCIONI, 2011b, p. 195). Assim, a difusão do Alphaville e demais formas imobiliárias, que são formas de propriedade[6], difundem coletividades ensimesmadas seja na forma do condomínio seja na forma do loteamento fechado por todo Brasil, que acirra, simultaneamente, a produção de espaços exclusivos e a expansão da segregação pelo território nacional.

Lançado em 1973 em Barueri na Região Metropolitana de São Paulo, somente em 1997 o loteamento fechado Alphaville inicia sua marcha saindo do Planalto Atlântico à noroeste e chega em Campinas. Na virada do século, atravessa o relevo acidentado da Serra do Mar ao sudoeste da metrópole paulistana e sai pela primeira vez do Estado de São Paulo, instalando-se na cidade de Pinhais em meio aos remanescentes da mata de araucárias à noroeste de Curitiba. Um ano depois chega no Planalto Central, ganhando corporeidade nas teias da metrópole do cerrado: Goiânia. Em seguida, o loteamento fechado Alphaville invade as regiões metropolitanas litorâneas do Nordeste, primeiramente em Salvador (2002), depois no Eusébio à leste de Fortaleza (2002). Difundindo-se pelo território brasileiro, a planície amazônica é outro alvo espacial dessa estratégia imobiliária, tendo Manaus, em 2005, como núcleo inaugural da incorporação na Região Norte. Reforçando sua presença na Região Sudeste, após anos de negociação entre a incorporadora e o governo municipal, em 2008 o Rio de Janeiro passa a contar com um Alphaville, no bairro da Barra da Tijuca, que é conhecido por ser uma experiência urbanística planejada com inúmeros loteamentos fechados já instalados, banhado pelo mar e

---

[5] No decorrer do texto, trabalha-se a categoria território a partir de seu caráter mais político, no sentido dado por Jean Gottmann (1975) e Marcelo Lopes de Souza (1995), e a categoria espaço pela perspectiva transdimensional da reprodução das relações sociais de produção, da totalidade ao lugar e do lugar à totalidade, com um enfoque crítico, na vertente de Henri Lefebvre ([1974] 1991) e Milton Santos (1978). A necessidade da clareza de uma diferenciação entre território e espaço, que poderia aparecer como sinônimos, foi sugerida pela Professora Ana Fani Alessandri Carlos no Exame de Qualificação.

[6] Devo essa compreensão e problematização ao Professor Paulo César Xavier Pereira.

cercado pelos maciços atlânticos da Tijuca e da Pedra Branca. Assim, o Alphaville ganha uma abrangência nacional, tornando-se a grife imobiliária[7] mais valorizada no mercado de alto padrão.

Diante desse panorama, a perspectiva é que o processo de concepção, produção e difusão do Alphaville permite revelar, de um lado, alguns meandros da reprodução da metrópole, em última análise, dentre esses meandros, a própria metropolização regional[8] a partir da produção das regiões metropolitanas e, de outro, a tríade metropolitano, imobiliário e financeiro, que culmina com a financeirização imobiliária. Esse elenco de processos possibilita a compreensão da economia metropolitano-financeira que se consolida no plano mundial e da nova divisão regional do trabalho no território brasileiro: a regionalização metropolitana. No limite, a regionalização metropolitana se aproxima daquilo que Milton Santos ([1994] 2009, p. 42) chamou de uma "nova divisão metropolitana do trabalho"[9]. Aqui,

---

[7] Cf: JARETA, Gabriel. Em 40 anos, Alphaville virou grife residencial. Folha de São Paulo, 08/11/2015.

[8] Aqui há uma necessidade de diferenciação de algumas definições trabalhadas com relação à produção do metropolitano, como por exemplo metropolização do espaço, metropolização regional e regionalização metropolitana. Trabalha-se com a ideia de que a metropolização do espaço é um processo mais geral, que tem a ver, na perspectiva de Sandra Lencioni (2003), com a difusão das características que antes eram exclusivas das metrópoles e regiões metropolitanas, isto é, é a própria reprodução ampliada da metrópole (LEOPOLDO, 2013); já o processo de metropolização regional é um processo mais determinado, que se relaciona com a produção das grandes formas espaciais que são produtos do movimento de regionalização da metropolização do espaço, como a rede de regiões metropolitanas, metrópole-região e megalópole. A metropolização regional não se reduz à regionalização metropolitana, pois a metropolização regional sempre é um processo concreto, produzido e vivido regional e desigualmente; já a regionalização metropolitana é também um processo concreto, produzido e vivido regional e desigualmente, mas pode ser também um espaço concebido a partir de um esforço político que inicialmente não reflete uma materialidade espacial, como a política brasileira de criação das primeiras regiões metropolitanas e a política francesa das metrópoles de equilíbrio.

[9] Milton Santos ([1994] 2009, p. 42) argumenta que haveria uma nova divisão metropolitana do trabalho no Brasil com a concentração de atividades de comando nas metrópoles de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília. Em suas palavras, "há, na verdade, uma nova divisão metropolitana do trabalho, que não mais interessa exclusivamente ao Sudeste, pois Brasília se junta a São Paulo e ao Rio de Janeiro no preenchimento de funções diretoras em escala nacional. O Rio de Janeiro é o grande perdedor, uma vez que, progressivamente, abandonam-no as tarefas de centro de decisões políticas em favor de Brasília, e as de centro, de atividades e decisões econômicas em favor de São Paulo. Na realidade, São Paulo também vai-se revelando como polo de iniciativas políticas, graças ao peso dos seus grandes sindicatos patronais e operários, enquanto Brasília adquire peso econômico com a instalação de bancos e outras empresas" (SANTOS, [1994] 2009, p. 42). Aqui ampliamos essa concepção de "divisão metropolitana do trabalho" para as importantes metrópoles regionais cada vez mais nacionais (Fortaleza, Salvador, Recife, Manaus, Belém, Goiânia, Belo Horizonte, Curitiba e Porto Alegre), do ponto de vista do território brasileiro. Bem como, para o plano regional, onde há uma divisão metropolitana do trabalho entre as centralidades, espaços produtivos e os subúrbios metropolitanos na produção da região metropolitana, da metrópole-região e da megalópole. No âmbito da metrópole ou dos fragmentos das regiões, no curto-circuito da relação centro-periferia, há também uma divisão metropolitana do trabalho entre os espaços da vida privada, do trabalho e do lazer.

caminha-se especialmente na compreensão da produção das regiões metropolitanas, um dos movimentos que operam decisivamente na metropolização regional, que é a regionalização do processo de metropolização do espaço, a produção de grandes regiões de caráter metropolitano pelo território nacional. Isso nos leva a inferir que nem toda metropolização é regional, mas tende a se regionalizar. No momento atual, a metropolização regionaliza o espaço, recriando novas simultaneidades e convergências com base nas possibilidades ampliadas das tecnologias de comunicação e transportes. Contudo, destaque-se a perspectiva de que o processo de metropolização vai para além das metrópoles e suas regiões metropolitanas (ASCHER, 1998; LENCIONI, 2006b; AMORA, 1999), bem como de grandes regiões como as metrópoles-região ou megalópoles, mas aqui voltamo-nos preferencialmente às regiões metropolitanas como ponto de partida, devido ao recorte empírico do objeto. A pertinência desse recorte está na presença de duas grandes regiões metropolitanas que conformam a megalópole brasileira (Rio de Janeiro e São Paulo), uma região metropolitana que compõe a metrópole-região de Brasília (Goiânia) e regiões metropolitanas estruturais que se articulam numa rede metropolitana nacional (Fortaleza, Manaus e Curitiba), aproximando-nos do processo de metropolização regional.

Sublinhe-se que estamos profundamente influenciados pelas ideias de Sandra Lencioni. De um lado, pela compreensão de que “a *determinação* do momento atual reside mais no processo de metropolização do que no de urbanização”, na medida em que “a metrópole contemporânea, a que exprime uma nova época, é condição para a reprodução do capital, mas é também um meio utilizado para a reprodução do capital e, ainda, um produto do próprio capital”, cuja determinação “reside no capital imobiliário e financeiro” (LENCIONI, 2008b, p. 47). De outro lado, prolonga-se e problematiza-se sua proposta de regionalização para o Estado de São Paulo, expandindo-a para o território nacional, com base na metropolização do espaço, evidenciando que é “indispensável uma reflexão sobre a relação entre metropolização e regionalização do espaço”, tendo em vista que “as

tradicionais teorias de regionalização aparecem obsoletas" (LENCIONI, 2004, p. 153; 163)[10].

A premissa fundamental é que a cidade desenvolve-se, negativiza-se, torna-se metrópole, expande sua presença, metropoliza-se. O fenômeno urbano é superado pelo seu negativo: o fenômeno metropolitano. O que Henri Lefebvre ([1968] 2001) chamou de implosão-explosão da cidade é um fato e tendência global, porque vivemos a "virada metropolitana", quando a cidade é superada pela metrópole e suas metamorfoses metropolitanas. Nesse movimento, o metropolitano vai para além das regiões metropolitanas. Todavia, a cidade permanece como condição da centralidade e possibilidade sempre renovada da policentralidade, que é a forma da metrópole e sua região metropolitana, constantemente estilhaçada e dispersa, conservando o núcleo de poder. Falamos então de implosão-explosão da metrópole.

Assim, a pesquisa em desenvolvimento busca acessar o mundo contemporâneo e a nova dialética do espaço em emergência, produto da implosão-explosão da metrópole. A nova dialética do espaço expressa o sentido do espaço como um "produto social" (LEFEBVRE, [1970] 1972), uma "acumulação desigual de tempos" (SANTOS, 1978), mediado por contradições e ele mesmo como uma totalidade é a contradição máxima, que atualmente alcança um segundo nível com a

[10] A tese aqui defendida é um prolongamento e uma problematização das teorias e ideias construídas pela lavra de Sandra Lencioni, uma das expoentes da Escola de Geografia Urbana de São Paulo, juntamente com Ana Fani Carlos, Amélia Damiani e Odette Seabra. Da Escola de Geografia Brasileira (SALGUEIRO, 1996; SILVA, 2012), que é "uma escola com escolas" (LEOPOLDO, 2016) e cujo máximo expoente é Milton Santos, emergiu uma escola original: a Escola de Geografia Urbana de São Paulo, que é produto de uma situação geográfica e um contexto histórico e que delineia um projeto de longo prazo, cuja base é um pensamento sobre a cidade e o urbano, que se move para um pensamento sobre a metrópole e o metropolitano. Ao realizar uma crítica e um balanço da geografia, Ana Fani Carlos (2002, p. 167) é categórica ao afirmar que "na direção oposta ao abandono do marxismo por uma parte dos antigos marxistas há, também, um conjunto grande de trabalhos que se propuseram a fazer uma crítica do marxismo por dentro", em outras palavras "a leitura crítica do legado de Marx como, por exemplo, é proposta por Henri Lefebvre, parece-nos um caminho profícuo - que funda uma análise, hoje, sobre a cidade e o urbano no Brasil". Já Amélia Damiani (2009, p. 326), após fazer referência à revolução epistemológica da geografia rumo a uma perspectiva crítica e marxista, também aponta que "uma nova direção deste aporte chega à Geografia Urbana como conhecimento da produção do espaço, pela via lefebvriana, mais diretamente no Brasil, com a escola da USP". Fica claro pela explanação das suas próprias bases pelas expoentes e por seus trabalhos publicados que a escola de geografia urbana de São Paulo tem como fundamentos centrais as obras de Karl Marx e Henri Lefebvre. As principais influências teórico-metodológicas da Escola de Geografia Urbana de São Paulo são: o materialismo dialético de Karl Marx; a teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre; a potência da geografia crítica de David Harvey, Milton Santos e Yves Lacoste; a sociologia marxista paulistana de José de Souza Martins e Francisco de Oliveira (LEOPOLDO, 2016).

transição do espaço abstrato (industrial/urbano) ao espaço negativo (financeiro/metropolitano). Inspirado por Henri Lefebvre ([1969] 1975), o espaço é a contradição dialética e a identidade (unidade) das contradições. Isto é, o espaço é a simultaneidade das contradições. Ensina Henri Lefebvre ([1969] 1975, p. 194) que "a dialética não é uma espécie de apologia da contradição", posto que "*a partir do momento em que cessa a contradição, cessa a vida*". É o próprio real, o espaço social, que é a unidade de contradições e "se o real é contraditório, então que o pensamento seja pensamento consciente da contradição" (LEFEBVRE, [1969] 1975, p. 174). A partir das metamorfoses metropolitanas e financeiras, as novas contradições do espaço precipitam e operam na virada da dialética do espaço.

Essas metamorfoses, que tecem um novo momento do capitalismo ou representam desdobramentos das relações sociedade-espaço, saltam aos olhos e o desafio de decifrá-las se impõe. Várias frentes são abertas na ciência para compreensão das novas dimensões e processos do espaço. No sentido de contribuir com a Geografia e demais ciências sociais e humanas, investiga-se a simultaneidade entre o metropolitano e o financeiro (a época metropolitano-financeira) a partir da compreensão crítica da relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional, cujo produto e condição no território brasileiro é a regionalização metropolitana, tendo como estudo de caso a origem, produção e difusão do Alphaville.

Nossa proposta é uma aproximação com a dialética do espaço em sua totalidade no século XXI, evidenciando suas metamorfoses. É significativa a indicação de Milton Santos (1978) quando evoca a necessidade de correr riscos na produção do conhecimento e, desse modo, não temer apresentar ideias novas. "O comportamento da coletividade científica é muito importante quando se trata de difundir uma ideia, sobretudo se ela se apresenta como nova, e choca", contudo, conclui que "não há nenhuma possibilidade de se fazer progredir uma ciência sem uma grande parcela de esforço crítico", ao mesmo tempo em que "não há esforço crítico sem risco" (SANTOS, 1978, p. 7). Obviamente, os riscos devem ser enfrentados, mas o pesquisador deve estar imbuído de um arsenal teórico, conhecimento empírico e espírito crítico razoável, avançando contra o que Hegel chamou de "preguiça do pensamento", na medida em que "é a preguiça, nada mais

que a preguiça, que para poupar trabalho ao pensamento e à determinação conceitual rigorosa, procura o seu refúgio em fórmulas que não são expressão imediata do pensamento e em esquemas de fórmulas acabadas" (HEGEL, [1817] 1936, p. 246).

No prefácio da edição francesa de sua obra máxima O Capital de 1875, Karl Marx ([1867] 1985, p. 23) advoga que "não há entrada já aberta para a ciência e só aqueles que não temem a fadiga de galgar suas escarpas abruptas é que têm a chance de chegar a seus cimos luminosos". Seguindo as indicações dos mestres, busca-se depois de dez anos de pesquisa uma espécie de síntese da nova dialética do espaço, que de maneira alguma tem a pretensão de esgotar-se nessa tese de doutorado. Diríamos como Henri Lefebvre ([1974] 1991, p. 60) que "o caminho aqui delineado se liga assim com uma hipótese estratégica, isto é, a um projeto teórico e prático de longo prazo"[11]. A síntese em movimento, que pauta esse projeto teórico e prático de longo prazo, apresenta a emergência prática e teórica da época metropolitano-financeira. Entretanto, ponderamos como fez David Harvey (1989, p. 124) que "há sempre o perigo de confundir o transitório e o efêmero com as transformações mais fundamentais da vida político-econômica". Mas, apesar do reconhecimento dos limites e sem abortar o diálogo com a continuidade da época urbano-industrial, acreditamos que as metamorfoses em processo podem constituir o novo e, portanto, a tese aqui proposta pode evidenciar, parafraseando o mesmo autor, "uma reveladora maneira de caracterizar a história recente" (HARVEY, 1989, p. 124). Ou melhor, o espaço-tempo capitalista recente em diálogo permanente com a possibilidade de continuidade, não-ruptura ou o momento contemporâneo como desdobramento crítico da economia urbano-industrial. No limite, a época metropolitano-financeira é a nova condição, a nova forma de existência crítica do próprio capitalismo, que vem mudando drasticamente há meio século e continua em intensas metamorfoses sobre e para além da economia urbano-industrial.

Desse modo, na segunda metade do século XX, houve a transição de uma economia urbano-industrial para uma economia metropolitano-financeira

[11] No corpo do texto, todos as referências citadas em outras línguas serão traduzidas para o português diretamente pelo autor para permitir uma leitura mais fluída. Não obstante, não incluiremos a redação original em nota de rodapé para evitar um acúmulo grande desses recursos no fim das páginas, já que eles serão utilizados com certa frequência para explicações breves e desenvolvimento de ideias não necessárias no texto corrido.

(LEOPOLDO, 2014). A economia metropolitano-financeira determina uma época, como as demais economias precedentes. Desde a alvorada do capitalismo no século XVI, que se ergue sobre as cinzas do Feudalismo, até a Revolução Industrial no fim do século XVIII, produziu-se uma época agrário-comercial marcada pela consolidação dos estados nacionais, com o predomínio de Holanda (comércio e financeiro), Portugal e Espanha (empreendimentos marítimos), bem como Inglaterra, França e Alemanha; desse momento revolucionário da técnica e da grande indústria até a década de 1970, foi-se constituindo a época urbano-industrial sob os auspícios do imperialismo britânico; e desde 1973 até os dias atuais, emerge a época metropolitano-financeira, que se constitui pelo imperialismo dos Estados Unidos. O capitalismo não é só financeiro, sua condição necessária é o espaço metropolitano, portanto, trata-se de um capitalismo metropolitano-financeiro; assim como não há um capitalismo industrial, ele é necessariamente urbano-industrial. Bem como, é impossível falar de um capitalismo comercial ou economia comercial, as metrópoles europeias (especialmente, as ibéricas e a flamenga) implicava em uma relação direta com os espaços agrários internos e das colônias para o processo de circulação daquela época, portanto trata-se de uma economia agrário-comercial. A dimensão econômica não pode se determinar por si mesma, um espaço é produzido simultaneamente como condição e meio. Assim, como simultaneidade das determinações econômicas e espaciais (sociais) mais desenvolvidas, a época metropolitano-financeira apresenta intensidades diferentes nas diversas regiões do mundo, evidenciando choques e convergências com permanências das forças das economias precedentes do capitalismo: economia agrário-comercial e economia urbano-industrial. Cada época, período ou momento foi gerado a partir de sua própria economia política com suas contradições e determinações particulares, com cortes e descontinuidades relativas.

A noção de um corte temporal associa-se a de “uma descontinuidade relativa” (LEFEBVRE, [1970] 1972, p. 128) entre o período[12] metropolitano-financeiro e seus

[12] Aqui a periodização, que é um processo de recortar o tempo, leva em conta que “a identificação exata das periodizações a diferentes níveis ou escalas assim como o isolamento (com fins metodológicos) dos fatores dinâmicos próprios a cada período e a cada nível ou escala. Seja em que caso for, temos de levar em conta, direta ou indiretamente, o papel da acumulação do capital à escala mundial e suas repercussões nas diversas escalas geográficas: a do país, a da região e das sub-regiões a das cidades e dos lugarejos” (SANTOS, 1978, p. 209). Desse modo, pensamos a articulação, simultaneidade e hierarquização entre os diversos momentos, tendo em vista que os

precedentes: período urbano-industrial e período agrário-comercial. Compreende-se que o corte "não é epistemológico nem filosófico; não é sequer político nem histórico. Tem mais alcance. Implica simultaneamente introdução e fundação: de um conhecimento, de um campo" (LEFEBVRE, [1970] 1972, p. 128). O período metropolitano-financeiro implica em uma nova concepção do espaço e do tempo, da técnica e da arte, da cultura e da natureza. O espaço negativo, o "eterno presente", as redes de informação em tempo real, a indústria da inovação, a arte contemporânea, a arquitetura contemporânea, as formas, estruturas e funções metropolitanas e financeiras evidenciam um novo momento histórico, que pressupõe uma teoria e uma prática. Não podemos deixar de observar também a relação intrínseca entre "as descontinuidades espaciais e as descontinuidades temporais das sociedades como um problema único", na medida em que "não falemos mais de regiões primeiras, nas quais se ordenariam as cronologias paralelas e períodos gerais aplicáveis para todas as partes, mas conforme ritmos regionais diferentes" (GRATALOUP, 2006, p. 38). Assim, quando falamos da emergência da época metropolitano-financeira a partir da década de 1970, tendo como centro embrionário a região metropolitana (megalopolitana) de Nova York, concebida e produzida por Robert Moses[13] e sua tropa de engenharia e trabalhadores entre as décadas de 1930 e 1960, não quer dizer que desde então o mundo inteiro passou a ser metropolitano e financeirizado, mas que o capitalismo opera agora num nível superior e que as novas formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras produzidas se difundem em diferentes gradientes de complexidade e intensidade nas teias do espaço global. Pode haver também formas metropolitanas como os hipermercados que surgem antes na França, na década de 1960, e somente depois são incorporadas nos Estados Unidos em 1973[14], isto quer dizer que não

---

períodos hegemônicos não chegam com todos os seus processos mais determinados em todos os lugares ao mesmo tempo e na mesma intensidade.

[13] Para Marshall Berman ([1982] 1986, p. 280; 286), "as obras públicas que Moses organizou a partir dos anos 1920 expressavam uma visão (ou melhor, um conjunto de visões) daquilo que a vida moderna podia e devia ser", assim seus projetos "marcaram não somente uma fase da modernização do espaço urbano, mas uma nova ruptura na visão e no pensamento modernistas". Diríamos que Moses e suas obras (pontes, *parkways*, *highways*, parques, praias, etc.) produziram pela primeira vez a região metropolitana como uma unidade e corroboraram com a emergência do processo de metropolização e da condição contemporânea. Desse modo, Moses, em seu apogeu, "fora um real criador de novas necessidades materiais e sociais" (BERMAN, [1982] 1986, p. 292), que concebeu "um novo território econômico" (SENNETT, [1994] 1997, p. 294).

[14] Teresa Barata Salgueiro (1989, p. 169) discute as novas formas comerciais e diz que, "apesar dos vários autores apontarem datas diferentes para as primeiras realizações, parece que o primeiro supermercado terá aparecido em 1937 nos EUA e só em 1955 em França (Bayonne)" e "os

necessariamente todas as novas formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras nascem no país embrionário da nova economia política, posto que com a difusão dos novos processos ligados a esse momento do capitalismo, a origem de elementos que fortalecem e legitimam o período metropolitano-financeiro pode ocorrer em outras regiões do mundo, sobretudo naquelas mais integradas ao movimento de homogeneização. Nesse compasso, em alguns lugares, regiões e países esses processos são mais fortes e em outros não tão intensos; em alguns há um movimento mais longo de sincronia, em outros é mais rápido. Todavia, permanecem muitas diacronias, as diferenças não se dobram facilmente, muitas continuam coexistindo, inclusive no interior do centro embrionário. Logo, novas contradições são produzidas e reproduzidas.

No território brasileiro, o período globalmente emergente: a época metropolitano-financeira, também deu o ar da graça com intensidades diferentes, diante das profundas diacronias presentes historicamente herdadas, de acordo com as regiões e lugares. Enquanto que o movimento das metamorfoses metropolitanas e financeiras sacodiam o mundo, especialmente os Estados Unidos, entre as décadas de 1950 e 1970, o Brasil só vai realmente ingressar com amplitude nesse novo momento histórico na década de 1990. Contudo, alguns processos começaram a se estabelecer ainda na década de 1970 como uma vontade política para acelerar a "sincronização" com a economia metropolitano-financeira. Uma nova regionalização brasileira passou a ser moldada segundo as necessidades político-econômicas desde a década de 1970 com e para além da criação das primeiras regiões metropolitanas, que se intensificou com os processos simultâneos de globalização e regionalização. Nesse momento, identificou-se "cidades e áreas que poderiam se constituir em polos de desenvolvimento com a finalidade de orientar políticas", assim "as regiões metropolitanas ganharam destaque porque se colocaram como polos estruturadores do ordenamento territorial" (LENCIONI, 2008b, p. 30). De tal modo, a regionalização metropolitana ensaiava seus primeiros contornos, mas a produção do território nacional ainda estava fortemente vinculada

---

hipermercados surgiram na Europa, provavelmente em França (1960 em Annecy ou 1966-1968 em Bordéus), só chegando aos Estados Unidos em 1973 (subúrbio de Chicago)". Há uma relação também entre a forma espacial e a função comercial, posto que "embora os supermercados e os primeiros centros comerciais surjam associados a bairros residenciais densos, as formas de maiores dimensões - hipermercados e centros comerciais regionais - aparecem quase sempre na coroa suburbana ou periurbana" (SALGUEIRO, 1989, p. 152).

à concentração metropolitana. A regionalização metropolitana ganha um alcance considerável a partir da década de 1990 e especialmente na virada do século com a transição da concentração metropolitana à metropolização regional. A criação das regiões metropolitanas em 1973 acirra uma política do espaço, mas algumas regiões já poderiam ser chamadas de metropolitanas mesmo sem a concepção territorial-administrativa. O estrutural e o formal em alguns casos se confundiram, como é no exemplo de São Paulo. Em outros, houve o inverso, o estrutural apontava para um lado e o formal para um outro, como no caso de Fortaleza. No último caso, a potência dada à região a partir de uma estratégia política foi uma das condições que proporcionou posteriormente o seu "desenvolvimento" metropolitano. Isto é, o movimento de regionalizar o espaço em função do processo de metropolização não quer dizer que se trata somente de uma ação orquestrada pelo político, mas que operam também simultaneamente o social, o econômico e o cultural, redefinindo espaços e tempos em suas diferentes intensidades e complexidades.

Estamos falando da regionalização metropolitana como a nova regionalização brasileira, que ganha uma narrativa a partir do processo de criação e desenvolvimento estrutural, transitivo e formal de regiões metropolitanas[15] como a nova política do espaço, ao mesmo tempo em que vai para além de tal estratégia política. A divisão regional brasileira clássica em cinco grandes recortes espaciais (Nordeste, Norte, Centro-Oeste, Sul, Sudeste) com centralização do poder econômico, político e cultural é justaposta por uma nova regionalização mais determinante[16]. A história do território brasileiro na maioria das vezes foi pensada a

[15] As regiões metropolitanas estruturais são aquelas que alcançaram um protagonismo importante no território nacional, são os grandes "centros de decisão" de níveis diferentes, como as de São Paulo, Rio de Janeiro, Fortaleza e Manaus. As regiões metropolitanas transitivas são as que possuem uma centralidade regional considerável, mas não constituem uma região metropolitana no sentido mais determinado do conceito e ainda "orbitam" as regiões metropolitanas estruturais, como as de Natal, Florianópolis e Sorocaba. Já as regiões metropolitanas formais são recortes políticos-administrativos que efetivamente não constituem regiões metropolitanas, mas atraem recursos, investimentos e certos benefícios fiscais e tributários pelo peso da lei, tais como Campina Grande, Santarém e Sobral. Todas são regiões metropolitanas formais, pois foram instituídas pelo governo; mas aquelas que são apenas formais, que não chegam a ser transitivas nem tampouco estruturais, são aquelas que não desenvolveram uma regionalização mais efetiva nem certa centralidade regional, apesar de não deixar de ser alcançadas pelo processo de metropolização do espaço. Essa discussão está desenvolvida no Capítulo 4.

[16] Além dessa forma mais aceita de divisão regional do Brasil, a geografia legou importantes contribuições à regionalização brasileira. Milton Santos (1993) destacou a "Região Concentrada" (Região Sudeste e Região Sul) em sua regionalização. Pedro Pinchas Geiger (1967a e 1967b) e Roberto Lobato Corrêa (1989) pensaram uma divisão regional brasileira com três grandes regiões: Amazônia, Nordeste e Centro-Sul. O que diferencia ambas as propostas são os limites territoriais de

partir da geografia da produção de regiões. Especialmente na virada do século, impõe-se uma nova geografia da produção de regiões. Não mais com denominações relacionadas aos pontos cardeais e colaterais das representações diretivas da rosa dos ventos, mas ao movimento de reprodução da metrópole que constitui regiões (megalópoles, metrópoles-região, redes de regiões metropolitanas), via de regra mais competitivas na atração de negócios capitalistas em nome do desenvolvimento. Deste modo, o processo de metropolização regional, desviando o conceito de "urbanização regional" de Edward Soja (2011, 2013), mobiliza novas contradições da espacialização da valorização do capital no território brasileiro. A metropolização regional como a simultaneidade entre concentração e difusão das formas e conteúdos metropolitanos orientado pelo desenvolvimento regional desigual ganha a forma da regionalização metropolitana no caso brasileiro[17]. Um rosário de regiões metropolitanas espalhadas por todo território com mais ou menos intensidade de liderança dita cada vez mais os rumos do "desenvolvimento" nacional e não apenas uma região econômico-política brasileira todo-poderosa como o Sudeste. A nova regionalização é baseada na metropolização regional e globalização financeira, que condiciona fragmentos (sempre com limites contínuos e descontínuos em redefinição) do território nacional mais "eficientes" e dinâmicos (espaços metropolitanos), em detrimento das demais áreas (espaços não metropolitanos). O mundo contemporâneo, que emerge a partir de 1973, se sedimenta em uma relação profunda entre globalização, metropolização e regionalização, marcados pela dupla potência, nos termos lefebvrianos, da homogeneização, hierarquização e fragmentação da sociedade, da política, da economia, da cultura e do espaço.

Essa nova regionalização é produto e condição do território nacional à sua inserção no desenvolvimento crítico da economia metropolitano-financeira (Quadro 1) e tem como fonte originária a reprodução da metrópole em sua dupla dinâmica

---

cada uma. De acordo com o próprio geógrafo Pedro Geiger, em uma conversa no primeiro semestre de 2014, sua regionalização possui uma potência importante, pois reúne a metrópole econômica (São Paulo), a metrópole cultural (Rio de Janeiro) e a metrópole política (Brasília) em uma mesma região, apontando para a centralização e concentração como dinâmicas centrais do desenvolvimento regional brasileiro.

[17] Em outros casos, como na Argentina, a metropolização regional opera pela concentração metropolitana, que apresenta uma difusão menos intensa de novos centros metropolitanos, apesar da dispersão das formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras. Uma forte centralização do capital em Buenos Aires e sua região metropolitana (chamado de conurbado bonaerense) ainda evidencia uma expressiva concentração metropolitana. Nos termos de Sandra Lencioni (2017), o caso brasileiro se trataria de uma metropolização regional policêntrica de caráter disperso e no caso argentino de uma metropolização regional policêntrica de caráter concentrado.

dialética. A reprodução da metrópole é a face mais visível do processo de metropolização regional e está ligada ao nível mais elementar da formação da região metropolitana marcada por suas fronteiras contínuas e descontínuas sempre em movimento e, ao mesmo tempo, ao nível mais universal da difusão do metropolitano, e dos seus conteúdos e formas para além da região metropolitana. A reprodução da metrópole no movimento de constituição e comando de sua região metropolitana conforma novas centralidades em rede, necessidades econômicas, sistemas políticos, formas de dinheiro e produtos imobiliários. Isto é, é o espraiamento da trama metropolitana[18] e a presença da metrópole nas diversas escalas geográficas. A implosão-explosão da metrópole determina a reprodução desigual de sua forma e seus conteúdos a partir do processo de metropolização regional. Assim, a reprodução da metrópole opera na produção desigual de regiões metropolitanas, metrópoles-região e megalópole, dinâmica que constitui a regionalização metropolitana no território brasileiro. A regionalização metropolitana ganha efetividade empírica, não é apenas um processo de recortar e classificar regiões em metropolitanas e não metropolitanas[19]. Buscamos na interpretação desse processo uma dupla necessidade científica: a compreensão da relação entre reprodução da metrópole e financeirização imobiliária nas seis regiões metropolitanas escolhidas e seus respectivos produtos imobiliários Alphaville e uma nova leitura do território brasileiro a partir da metropolização regional e globalização financeira.

[18] Segundo Henri Lefebvre ([1968] 2001, p. 11), o tecido urbano é uma “unidade coerente constituída ao redor de uma ou de várias cidades, antigas ou recentes”, conectado a um “modo de viver mais ou menos intenso ou degradado: a *sociedade urbana*”, que penetra nos campos com seus “sistemas de objetos e sistemas de valores”, isto é, é a expansão do “sistema urbano”. Portanto, o conceito de tecido urbano está ligado ao processo de urbanização e relação cidade-campo. Por sua vez, o conceito de trama metropolitana se constitui a partir da unidade de uma metrópole e várias cidades ou centralidades (região metropolitana) ou da unidade entre regiões metropolitanas (metrópoles-região e megalópoles), portanto está diretamente ligado ao processo de metropolização e relação metrópole-região.

[19] Emprega-se não metropolitano sem hífen, seguindo a perspectiva de Sandra Lencioni (2017), ao invés de não-metropolitano, pois, conforme a transdução e a utopia experimental de Henri Lefebvre (1971), o espaço não-metropolitano se referiria há um outro lugar do possível-impossível, é a negação do espaço metropolitano capitalista e sua constituição como o outro. Assim, o não-metropolitano não pode ser confundido com o não metropolitano. “O não-metropolitano apresenta-se como possível, um espaço outro, é a utopia metropolitana” (LEOPOLDO, 2013, p. 226).

Quadro 1 – A época metropolitano-financeira e a regionalização metropolitana no território brasileiro

Fonte: Leopoldo (2016).

A noção de metropolização regional se constitui, por um lado, pelo conceito de metropolização do espaço trabalhado por Sandra Lencioni, que vai da produção do espaço metropolitano (LENCIONI, 1991) ao movimento de metropolização como difusão dos conteúdos que antes eram exclusivos das metrópoles e suas regiões metropolitanas (LENCIONI, 2003) e, de outro, do conceito de região, discutido também por ela, como “parte de uma totalidade” (LENCIONI, 1999a, 1999b), cujas fronteiras estão sempre em metamorfose. Desse modo, a tese da metropolização regional é um desdobramento do pensamento de Sandra Lencioni, que a partir da problematização do territorial, do urbano e do industrial reencontra, no decorrer de sua trajetória intelectual, o regional, o metropolitano e o financeiro. Assim, a produção do espaço no século XXI se regionaliza, se metropoliza e se financeiriza. Trata-se de pensar a produção do espaço a partir de sua dialética imanente em relação às suas metamorfoses em todos os níveis e escalas, da cidade e do urbano à metrópole e ao metropolitano.

A face econômica da metropolização regional é a globalização financeira, pensada aqui na perspectiva de David Harvey (2004), para quem se trata de um processo profundamente vinculado ao neoliberalismo, no sentido da produção de uma rede financeira global nucleada por centros financeiros hierarquizados acompanhado pela dispersão de empresas transnacionais de banqueiros, corretores de ações e financistas. Essa globalização financeira está vinculada às novas formas de produção do imobiliário a partir da metamorfose do ativo imobiliário em ativo financeiro, sem se reduzir à segunda forma, apesar desta ser cada vez mais dominante. Há uma desmaterialização do imóvel, da propriedade, que tende a tornar-se um ativo no mercado financeiro.

O loteamento fechado Alphaville cada vez mais está envolvido na teia da esfera financeira. Assim, pensa-se o processo de produção do espaço contemporâneo a partir das metamorfoses metropolitanas e financeiras, mediatizadas pelas formas e conteúdos imobiliários. Já que “a produção imobiliária mercantil é um dos fundamentos da dissolução urbana e da constituição de uma nova hegemonia da produção social do espaço” e de um novo padrão de cidade, “talvez, não mais urbano, mas metropolitano porque responde prioritariamente à reorganização da produção, a importância crescente do financeiro”; o movimento do

pensamento se inclina a “compreender a constituição do metropolitano” (PEREIRA, 2011, p. 25-26). Nessa jornada científica, que se constitui na relação entre o metropolitano, o imobiliário e o financeiro, uma das mediações teóricas necessárias é o conceito de renda imobiliária, visto em sua ligação intrínseca com o caráter de monopólio da propriedade, de acordo com Paulo César Xavier Pereira (1988). No caso do Alphaville, a renda imobiliária permite um preço de monopólio elevado do imóvel e, consequentemente, a captação de superlucros, na medida em que o Alphaville trata de uma produção imobiliária da exclusividade articulada ao movimento de metropolização regional e globalização financeira.

Então, a tese de que a dominação econômica do financeiro é simultânea à dominação espacial do metropolitano (LEOPOLDO, 2014) aparece com mais propriedade no Brasil na relação entre financeirização imobiliária e reprodução da metrópole como no produto imobiliário[20] Alphaville. Esses espaços exclusivos se encontram próximos das fronteiras da metrópole ou em outras áreas da região metropolitana, metrópoles-região e megalópole Rio de Janeiro-São Paulo, ou seja, são diretamente associados à dinâmica de reprodução da metrópole, logo da metropolização regional. Ao mesmo tempo em que o produto imobiliário Alphaville está inserido no mercado como ativo imobiliário e financeiro com diversas possibilidades de financiamento e crédito, bem como de investimentos. Portanto, a difusão do produto imobiliário Alphaville se remete ao movimento concomitante de metropolização regional e globalização financeira, permitindo uma leitura também simultânea da constituição da regionalização metropolitana e da época metropolitano-financeira em gênese.

Assim, nossa hipótese, explicitada anteriormente, é que o produto imobiliário Alphaville na implosão-explosão da metrópole é um dos momentos originais da relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional no Brasil, realizando-se a partir de uma produção do espaço da exclusividade constitutiva da época metropolitano-financeira. A hipótese nos impõe o desafio de compreender a

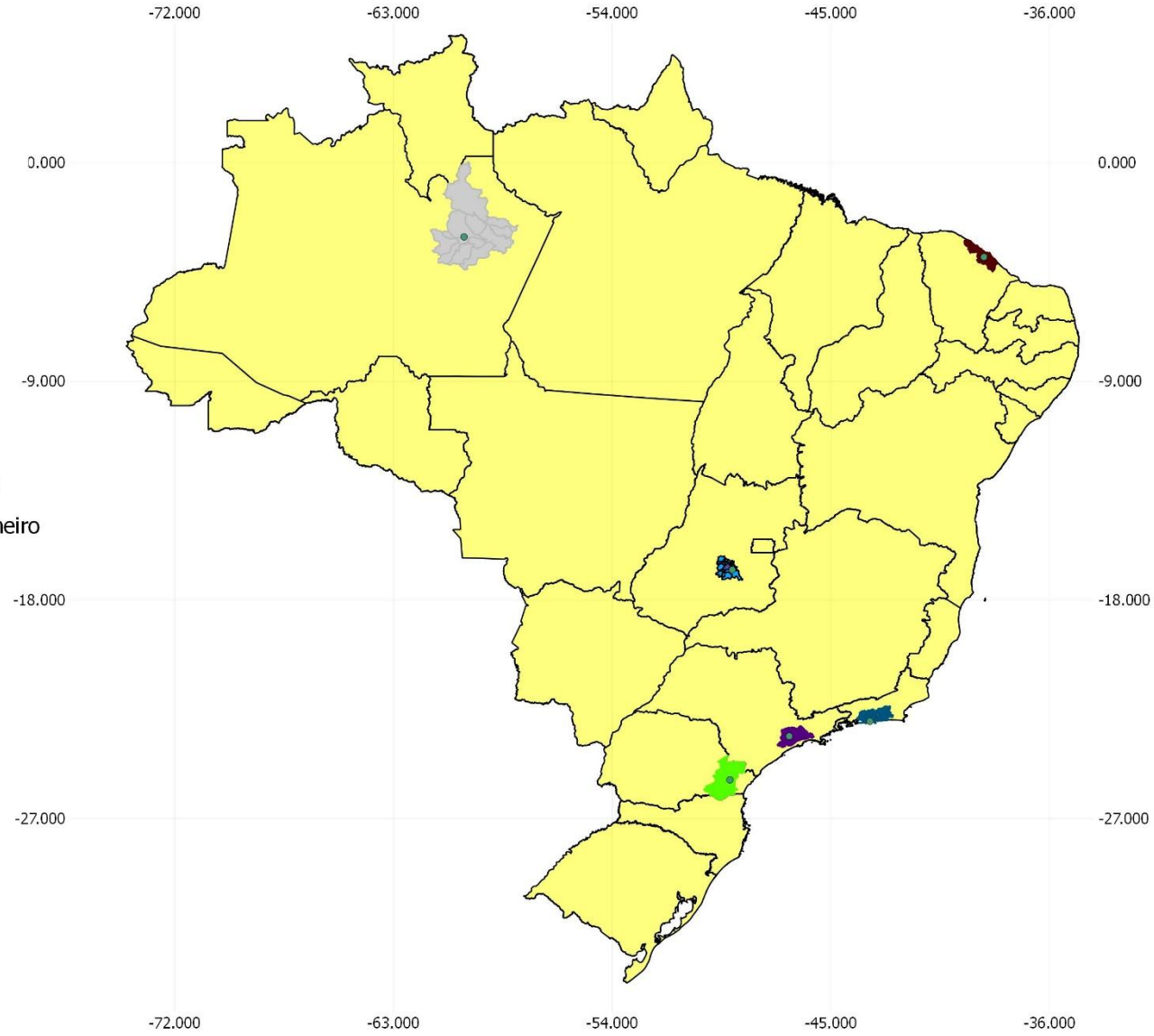
[20] Ao longo do texto, utilizaremos as noções de “loteamento fechado” para a forma de propriedade condominial horizontal com casas, ruas, parques, praças e clubes em um extenso espaço exclusivo murado e “produto imobiliário” para uma unidade de loteamentos fechados, centros comerciais, centros empresariais e industriais, bem como condomínios verticais, que se constitui a partir de uma concepção urbanística (uma marca imobiliária), como no caso aqui trabalhado o Alphaville. Assim, quando nos referirmos ao loteamento fechado se fala do espaço que se produz intramuros e em produto imobiliário do espaço que se produz intermuros.

relação entre reprodução da metrópole e financeirização do produto imobiliário Alphaville, no sentido de revelar a lógica da metropolização regional no território brasileiro no contexto da produção de uma nova economia política que constitui uma época: a economia metropolitano-financeira. As metrópoles de São Paulo, Fortaleza, Rio de Janeiro, Curitiba, Manaus e Goiânia são pensadas a partir de sua reprodução, constituindo uma metropolização regional, em relação aos seus respectivos loteamentos fechados Alphaville.

A escolha das regiões metropolitanas e seus respectivos produtos imobiliários Alphaville buscou assegurar a abrangência de todas as regiões político-econômicas brasileiras (uma região metropolitana de cada e duas da Região Sudeste, devido à sua alta densidade metropolitana), na perspectiva de compreender as diferenças arquitetônicas, urbanísticas e regionais, que se homogeneízam, se fragmentam e se hierarquizam (Mapa 1). Um produto imobiliário Alphaville de cada região político-econômica permite, de um lado, pensar de que forma esses produtos promovem e retroalimentam aspectos relacionados às “culturas” regionais, diferenciando-se de acordo com as regiões em que estão inseridos e, de outro, a padronização e homogeneização desses produtos que negam e sucumbem as especificidades regionais, indicando uma outra regionalização baseada na metropolização: a regionalização metropolitana.

Voltou-se especialmente para o primeiro produto imobiliário Alphaville lançado na região metropolitana escolhida, inclinando-se para a interpretação da produção do loteamento fechado. Priorizaram-se os loteamentos fechados Alphaville com todas as propriedades vendidas e estrutura urbanística e arquitetônica do projeto inicial finalizada, tendo em vista a necessidade de compreender formas imobiliárias mais desenvolvidas, já que se fôssemos trabalhar a execução de loteamentos fechados Alphaville a pesquisa teria que incluir outros conteúdos e não teríamos tempo hábil para estudá-los.

Mapa 1 – Localização das regiões metropolitanas e produtos imobiliários Alphaville



Fonte: MMA.
Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1
Org: Eudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto
Data: 14/08/2017

A definição das regiões metropolitanas e seus respectivos produtos imobiliários Alphaville se deu a partir da necessidade de pensar a potência do produto imobiliário Alphaville na implosão-explosão da metrópole e sua realização, enquanto espaço-mercadoria, como forma imobiliária metropolitana e como ativo financeiro. Desse modo, houve o imperativo da escolha de produtos imobiliários Alphaville consolidados. Vale ressaltar que o produto imobiliário Alphaville está articulado à esfera financeira, visto que antes era mediado por Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e atualmente os grupos econômicos proprietários da urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A. constituem-se em relação direta com o mercado de capitais, sendo um de capital aberto e envolvido em negócios imobiliários e o outro em gestão financeira de ações, fundos e investimentos na bolsa de valores.

Assim, o comando da empresa responsável pela produção do loteamento fechado Alphaville está cada vez mais vinculado ao que David Harvey (1989, p. 161) chamou de "'desconcertante' mundo das altas finanças". A lógica da financeirização impera, sobretudo quando a empresa Alphaville Urbanismo S.A., criada após o fim da Construtora Albuquerque Takaoka, é incluída no portfólio de investimentos da incorporadora Gafisa S.A., que adquire 60% de participação em 2006. A Gafisa S.A. fez um *Initial Public Offering* (IPO) na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BM&FBovespa) em 2006 e no ano seguinte fez uma nova oferta pública de ações na *New York Stock Exchange* (NYSE)[21]. Desde 2013, a empresa Alphaville Urbanismo S.A. é controlada pelos grupos de investimentos, consultoria financeira e gestão de fundos Blackstone Real Estate Advisors L.P. (empresa norte-americana) e Pátria Investimentos Ltda. (empresa brasileira), que juntos detêm 70% de participação, e Gafisa S.A., que conta com os outros 30%.

[21] Sobre essa necessidade de abertura de capital na Bolsa de Valores de Nova York, François Chesnais (2002, p. 35) evidencia que "os Estados Unidos foram nos últimos dez anos o lugar preferencial de frutificação de um 'patrimônio', seja este resultante da exploração legal de operários e camponeses, seja oriundo da lavagem de dinheiro em praças *off-shore* e outros paraísos fiscais situados na periferia dos grandes mercados financeiros. Ao alimentar o mercado da bolsa, tais capitais não sustentam apenas a(s) convenção(ões) altista (s). Também trazem para o mercado uma substância 'real', cuja origem é a mais-valia extraída da exploração dos assalariados e dos camponeses pobres nos países-fonte de capital-dinheiro, que explica aquilo que de outro modo pertenceria ao mundo da magia, a saber, a possibilidade de os administradores de fundos honrarem seus compromissos com o auxílio de mais-valias realizadas nas bolsas, ou seja, lucros internos do mercado acionário. A magnitude dos fluxos de investimentos de portfólio convergindo para Wall Street, mais que nunca, a praça refúgio dos investimentos de portfólio de todos os aplicadores do mundo".

De fato, o Alphaville tornou-se uma empresa cada vez mais financeirizada e sem “dono”, pois seus proprietários operam com vários capitais de inúmeros investidores, passíveis de serem valorizados cotidianamente no mercado financeiro por outros tantos capitais. Assim, o produto imobiliário produzido pela empresa Alphaville está imerso em uma rede de produção e reprodução do capital financeiro, cuja especulação deliberada agrega novos ativos e rendimentos “num mundo onde a regulação financeira foi destruída de modo relativamente consciente”, como adverte François Chesnais (1996, p. 269).

A financeirização dos grupos econômicos que controlam a empresa Alphaville é também articulada aos diversos mecanismos financeiros possíveis na troca, produção, distribuição, circulação e consumo do produto imobiliário no movimento de metropolização regional, que permitem diferentes meios de compra, venda e aluguel. Essa dinâmica redefine formas de troca e uso do espaço, em especial, nas regiões metropolitanas, e amplia as diversas formas de extração de ganhos dos investimentos imobiliários. Intensifica-se a propriedade privada e o valor de troca nas áreas da região metropolitana onde há a implantação de produtos imobiliários Alphaville, constituindo a reprodução de espaços para determinados tipos de consumidores, pautado no preço de monopólio e na renda imobiliária. Assim, o produto imobiliário Alphaville aponta para o desenvolvimento desigual da metropolização regional, reforçando o espraiamento da metrópole e difusão da lógica metropolitana e lógica financeira[22] no território brasileiro. No âmbito da

[22] David Harvey (2004, p. 58) descreve com esmero o surgimento da lógica financeira no novo momento da hegemonia americana a partir dos anos 1970: “surgiu então um novo tipo de sistema, em larga medida sobre a tutela norte-americana. Abandonou-se o ouro como base material dos valores monetários e desde então o mundo tem tido de conviver com um sistema monetário desmaterializado. Fluxos de capital monetário, que já percorriam livremente o mundo por meio do mercado do eurodólar (dólares mantidos nos Estados Unidos que podiam ser emprestados alhures), viriam a ser totalmente liberados do controle dos Estados. (...). Nova York tornou-se o centro financeiro da economia global, o que, associado à desregulação interna dos mercados financeiros, permitiu que a cidade se recuperasse de sua crise e florescesse até o ponto da incrível opulência e do consumo ostensivo da década de 1990. Ameaçados no campo da produção, os Estados Unidos reagiram afirmando sua hegemonia por meio das finanças”. Mais à frente, David Harvey (2004, p. 62) conclui que “embora centrado no complexo Wall Street-Tesouro norte-americano, o sistema apresentava inúmeros aspectos multilaterais. Os centros financeiros de Tóquio, Londres, Frankfurt e muitos outros lugares se encarregaram de parte da ação à medida que a ‘financeirização’ lançava sua rede por todo o mundo, concentrando-se num conjunto hierarquicamente organizado de centros financeiros e numa elite transnacional de banqueiros, corretores de ações e financistas. Isso estava associado à emergência de corporações capitalistas transnacionais que, ainda que pudessem ter sua base em uma ou outra nação-Estado, se disseminaram pelo mapa do mundo de maneiras impensáveis em fases anteriores do imperialismo”.

metropolização regional como totalização espacial do capital, visto que a produção estrutural, transitiva e formal de regiões metropolitanas se tornou uma política do espaço, constitui-se a regionalização metropolitana, que tem no aumento do poder das regiões metropolitanas e seus novos produtos imobiliários a oportunidade máxima de alavancar investimentos e acelerar a rotação do capital. Portanto, os produtos imobiliários Alphaville reiteram a potência da reprodução da metrópole e a constituição de uma nova arquitetônica espacial da regionalização brasileira, cujo conteúdo é metropolitano.

O produto imobiliário Alphaville, atualmente difundido amplamente não somente nas regiões metropolitanas, mas também nas principais cidades (algumas delas e suas respectivas regiões de domínio tornadas por lei em “regiões metropolitanas”), leva consigo a marca da metrópole e sua reprodução, iluminando o movimento de metropolização regional. Ao mesmo tempo em que, como vimos, envolve também a dispersão das novas práticas do mercado financeiro. Evidencia-se então a integração entre relações ligadas ao metropolitano e ao financeiro que sedimentam a nova economia: a economia metropolitano-financeira. Portanto, o produto imobiliário Alphaville representa e sedimenta a economia metropolitano-financeira baseado na reprodução da segregação espacial do cotidiano e produção imobiliária da exclusividade. Assim, a economia metropolitano-financeira move e aprofunda as forças da desigualdade social, econômica e espacial, acirrando as cisões que geram ao mesmo tempo fragmentos integrados e autossuficientes, como os loteamentos e condomínios fechados, e fragmentos condicionados à uma rede de relações precárias, como as favelas e conjuntos habitacionais. Desse modo, a economia metropolitano-financeira como motor da acumulação do capital opera e amplia suas contradições do espaço, na medida em que se generaliza e estende seus tentáculos por todo mundo. Nessa direção, o produto imobiliário Alphaville elude questões centrais para pensar a dialética do espaço no território brasileiro.

O Alphaville, que é a origem da concepção (marca imobiliária) e forma (loteamento fechado) posteriormente difundido, opera como uma importante chave de análise, daí a justificativa das aproximações sucessivas que realizamos no decorrer da tese. Os demais Alphavilles escolhidos já surgem como reproduções bem-sucedidas de um dos maiores empreendimentos imobiliários, corporativos e

integrados da formação do território brasileiro, conectados à lógica da regionalização metropolitana, posto que fomentam diretamente a produção e consolidação da sua respectiva região metropolitana e, no plano nacional, da metropolização regional. Bem como, há também a estratégia urbanística e arquitetônica de apresentar nos espaços exclusivos dos produtos Alphaville indícios e equipamentos representativos da regionalização político-econômica brasileira, isto é, dos atrativos “naturais” e “culturais” de cada região clássica do território nacional.

O Alphaville na Região Metropolitana de São Paulo é a origem arquitetônica-urbanística que guarda todo sentido dos demais espaços imobiliários exclusivos com a marca Alphaville difundidos pelo Brasil. Talvez seja “o núcleo inédito” do que poderíamos chamar de “subúrbio norte-americano murado”, isto é, uma produção imobiliária da exclusividade genuinamente brasileira. Outros cinco casos compõem o estudo, que são ao mesmo tempo uma síntese do movimento de sua região metropolitana e de sua região político-econômica brasileira (Quadro 2).

Quadro 2 – Regiões metropolitanas, produtos imobiliários e ano de lançamento

Região Metropolitana	**Alphaville**	**Ano de Lançamento**
São Paulo	Alphaville	1973
Curitiba	Graciosa	2000
Goiânia	Flamboyant	2001
Fortaleza	Fortaleza	2002
Manaus	Manaus	2005
Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	2008

Fonte: Alphaville Urbanismo S.A. (2014).

O Alphaville emerge nas terras da família Penteado por meio da incorporação realizada pela Construtora Albuquerque Takaoka. Lançado como Alphaville Industrial e Empresarial em 1973, ganha novos conteúdos nos anos seguintes. A incorporação em processo avançou com a exploração da necessidade anunciada de loteamentos fechados com a bandeira Alphaville para os quadros das empresas em instalação. Em 1975 foi lançado então o primeiro Alphaville residencial que integra o projeto Alphaville de São Paulo, avançando nos dias atuais para dezesseis loteamentos fechados Alphaville, que se integram com outros loteamentos fechados de outras marcas com certo perfil do Alphaville. Essa integração entre funções espaciais corporativas e residenciais evidencia claramente que o industrial e o

urbano dificilmente se separam, pelo contrário, constituem uma economia política própria, integrada[23].

À noroeste de São Paulo, o Alphaville corrobora com a reprodução da metrópole e sedimenta novos horizontes à metropolização regional. A concepção Alphaville está ligado na origem à lógica de organização espacial das empresas tecnológicas (não-poluentes), constituindo uma forma de condomínio industrial, seguindo os passos do modelo norte-americano, visitado *in situ* por um dos sócios da construtora. Ele surge então na dobra, na transição de uma economia urbano-industrial à uma economia metropolitano-financeira[24].

No caso do Alphaville Fortaleza, localizado no eixo de expansão metropolitana sudeste no limite entre Fortaleza, Eusébio e Aquiraz, intensificou-se o deslocamento das classes altas e médias naquela direção, bem como a formação de preços de monopólio somente solventes por indivíduos com um poder de consumo elevado, que reproduz a crescente segregação espacial. O produto imobiliário Alphaville foi a ponta de lança da promoção de uma geração de loteamentos fechados e condomínios exclusivos na Região Metropolitana de Fortaleza (LEOPOLDO, 2013). Na medida em que se apresentam como “catalisadores” de novos empreendimentos imobiliários, mecanismos financeiros, infraestruturas urbanas e serviços sofisticados, os produtos imobiliários Alphaville operam na constituição de novas relações sociais de produção que estabelecem novas contradições do espaço e acirram a expansão da trama metropolitana. Hoje, depois do Alphaville Fortaleza, em direção ao litoral de Aquiraz, expande-se a promoção de espaços exclusivos produzidos na relação entre o imobiliário e o turismo e, na direção do Eusébio, consolida-se um outro loteamento fechado Alphaville denominado de Eusébio e o lançamento de mais um megaempreendimento também da marca, o Cidade Alpha Ceará, que promete erigir o segundo maior produto imobiliário Alphaville do Brasil, atrás apenas de Brasília. Assim, o Alphaville Fortaleza corroborou com a composição de um eixo de reprodução da metrópole,

---

[23] Na tese sobre a região da metrópole desconcentrada, Sandra Lencioni (1991, p. 61) verifica que “a não compreensão da unidade dos processos urbano e industrial” provoca distorções na interpretação por exemplo da reestruturação urbano-industrial, que acabou sendo visto como “descentralização, interiorização da indústria, ou mesmo, como reversão da polarização”.

[24] Ideia desenvolvida a partir das contribuições de Beatriz Rufino na Defesa da Tese.

que, do ponto de vista do capital, solidifica a região metropolitana e sua luminosidade na Região Nordeste e território brasileiro em termos imobiliários.

O Alphaville Barra da Tijuca ilumina o Rio de Janeiro em sua dinâmica de metropolização no sentido oeste, uma das grandes metrópoles brasileiras da Região Sudeste. Ele apresenta diferenças com o processo de produção do produto imobiliário Alphaville em São Paulo, posto que não está fora do perímetro da municipalidade nem antecipa o processo de incorporação de extensas terras para loteamentos fechados. O Alphaville Barra da Tijuca contribui, do ponto de vista do capital, para a consolidação de um novo eixo de expansão das classes mais abastadas da metrópole carioca, diferente do Alphaville em São Paulo, que se antecipou e foi a âncora.

Na ponta oeste de Manaus, ganha espaço a produção de loteamentos fechados e condomínios exclusivos em meio a destruição criativa da natureza. A Área de Preservação Ambiental Tarumã/Ponta Negra passa a ser lócus privilegiado de moradia e status social das classes médias e altas. Nesse movimento, foi instalado o Alphaville Manaus, que corrobora com a privatização da natureza e sofisticação de espaços. Estevan Bartoli (2012) explica o modo como ocorre a apropriação da natureza, tornada uma mercadoria pelo mercado imobiliário, implicando na necessidade de novos lançamentos como os Alphavilles residenciais 2, 3 e 4, diante do sucesso dos outros negócios imobiliários na região. A produção crítica da natureza como mercadoria se apresenta efetivamente.

Vizinho à Curitiba, em Pinhais, instalou-se o Alphaville Graciosa, que também apresenta conflitos ambientais, assim como o Alphaville Manaus. O loteamento fechado foi construído dentro de uma Área de Proteção Ambiental (APA), necessitando assim da alteração dos marcos ambientais legais. Assim, “componentes da elite curitibana/paranaense, com ramificações nas políticas locais, estadual e nacional (prefeitos, deputados, entre outros), aliaram-se aos interesses da empresa Alphaville Urbanismo S/A e aos principais grupos de especuladores atuantes na RMC [Região Metropolitana de Curitiba]” (RITTER, 2010, p. 270). O sucesso desse megaempreendimento imobiliário se desdobrou na produção de outro territorialmente contínuo: o Alphaville Pinheiros.

O Alphaville Flamboyant está situado no eixo de expansão sudeste de Goiânia, caracterizado pelos loteamentos fechados e serviços mais sofisticados e especializados, no sentido de atender às demandas com um poder de consumo significativo. Aristides Moysés e Elcileni Borges (2009) descrevem a dinamização desse eixo com megaempreendimentos comerciais, imobiliários e turísticos. Eles apontam ainda que "os recursos geridos pelo agronegócio, a chegada de empresas de outros Estados (que trazem consigo novos hábitos e tendências) e, as próprias necessidades tecnológicas implementadas no cotidiano das empresas" (MOYSÉS e BORGES, 2009, p. 12) fomentam um mercado de consumo para as novas propostas imobiliárias.

Esses diferentes casos complexificam e prolongam a metropolização regional e a incorporação da região metropolitana na economia metropolitano-financeira global, acirrando os contornos, sempre tênues e dinâmicos, da regionalização metropolitana. Ela ilumina os caminhos da tese, evidenciando os casos trabalhados no desenvolvimento regional desigual da acumulação capitalista. Ressalte-se que as regiões metropolitanas ganharam uma expressiva centralidade no desenvolvimento regional brasileiro, destacando-se como as "protagonistas" da nova regionalização. A relação metropolização regional e financeirização imobiliária a partir do produto imobiliário Alphaville revela essa dinâmica.

Evidencia-se que a concepção Alphaville coincidentemente surge na reprodução da metrópole São Paulo no mesmo ano em que há a criação das primeiras regiões metropolitanas brasileiras em 1973. David Harvey (1989, p. 124) aponta esse ano como o início do colapso do período precedente e início de outro, como um período de transição[25]. Nesse movimento, ganha relevo e primazia concreta e abstrata a simultaneidade entre a metropolização regional e a globalização financeira. Daí o interesse em estudar a relação entre reprodução da metrópole e financeirização imobiliária a partir do Alphaville no processo de regionalização metropolitana, posto que esses espaços exclusivos aparecem como chaves de desvendamento dos novos processos e contradições do mundo

[25] Segundo David Harvey (1989, p. 124), "o longo período de boom do pós-guerra, de 1945 à 1973, foi construído sobre um certo conjunto de práticas de controle do trabalho, associações tecnológicas, hábitos de consumo e configurações de poder político-econômico, sendo que essa configuração pode razoavelmente ser chamada de fordista-keynesiana. A ruptura desse sistema desde 1973 tem inaugurado um período de rápida mudança, fluidez e incerteza".

contemporâneo e sua nova economia política: a economia metropolitano-financeira. Destarte, o interesse pelo tema emergiu a partir dos estudos orientados da crise da economia urbano-industrial e a emergência de uma nova: a economia metropolitano-financeira, que atualiza a dialética do espaço. A compreensão da financeirização imobiliária concomitante à metropolização regional indica-nos um caminho necessário para aprofundar a discussão da constituição de uma nova divisão regional brasileira: a regionalização metropolitana. A curiosidade especial pelos negócios imobiliários na produção capitalista da região metropolitana e na própria metropolização regional surgiu de uma série de pesquisas que vem sendo desenvolvidas desde o Curso de Graduação em Geografia.

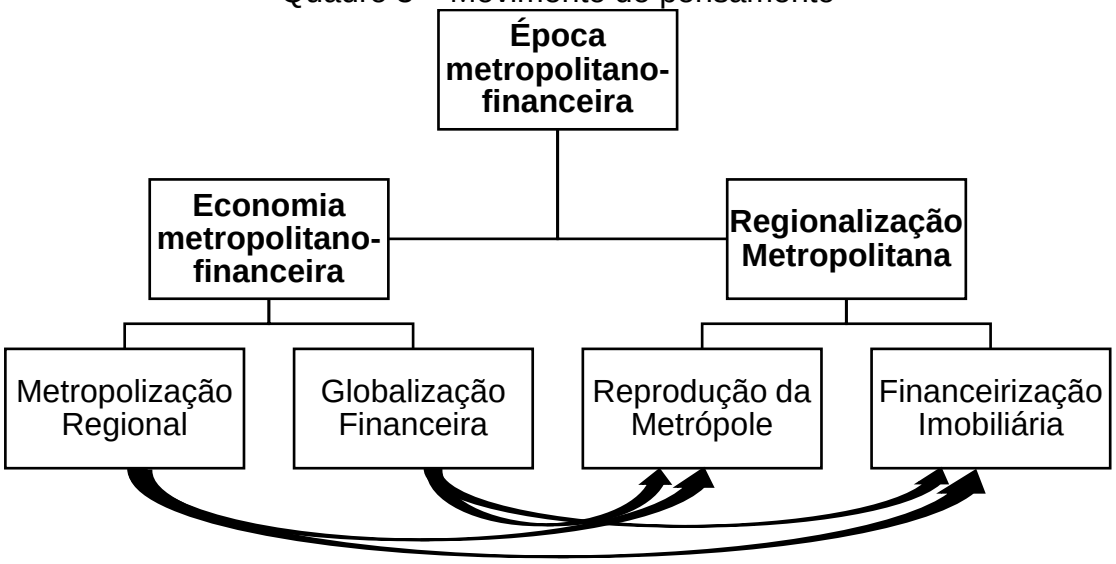
No nosso corpo disciplinar, desde 1959, quando da realização da *XIV Assembléia Geral da Associação dos Geógrafos Brasileiros* ocorrida na cidade de Viçosa (MG), que se centrou no tema metrópoles e áreas metropolitanas (MÜLLER, 1969; ABREU, 1994), a Geografia Urbana tem se dedicado cada vez mais a pensar os fundamentos e as contradições da metropolização e da metrópole. Nomeadamente a partir da década de 1970, quando são criadas as primeiras regiões metropolitanas no Brasil, algumas por decreto e que não expressavam uma verdadeira metropolização do espaço. Desde então, a discussão da centralidade e da força da metrópole tem obtido um grande interesse de geógrafos brasileiros, que se ampliou sobremaneira na virada do século, com os processos ligados à metropolização alastrando-se celeremente pelo espaço, indicando uma intensa metamorfose.

Se, de fato, a economia metropolitano-financeira no plano global e a configuração da regionalização metropolitana no plano nacional tem na relação entre financeirização imobiliária e reprodução da metrópole uma condição essencial de seu desenvolvimento desigual, a necessidade de encontrar os meandros desse movimento tornou-se um imperativo. Por isso, acreditamos na pertinência do tema, devido à própria realidade indicar a financeirização imobiliária como contraponto necessário à abstração do dinheiro e a metropolização regional como estratégia capitalista espacial do mundo, que incorpora novos territórios à perspectiva da aglomeração ampliada e colabora na diminuição dos custos da aceleração do giro do capital e (des) concentra as relações de produção e as forças produtivas.

Desse modo, o objetivo geral da tese é compreender a relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional na implosão-explosão da metrópole a partir do caso Alphaville em São Paulo, Fortaleza, Rio de Janeiro, Manaus, Curitiba e Goiânia, no recorte temporal entre 1973 e 2017. Os objetivos específicos são: a) analisar o produto imobiliário Alphaville, enquanto um indicativo da época metropolitano-financeira, na regionalização metropolitana; b) investigar as estratégias imobiliárias e financeiras da Alphaville Urbanismo S.A.; c) identificar similaridades e diferenças urbanísticas, arquitetônicas e regionais nos produtos imobiliários Alphaville; d) evidenciar as relações da urbanizadora com o proprietário da terra e o mercado financeiro na produção da infraestrutura, circulação e realização do loteamento fechado; e) situar a relação da produção financeirizada do produto imobiliário Alphaville com o Estado, no âmbito do reenquadramento das legislações urbanísticas e implementação de infraestrutura e serviços.

A relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional opera desigualmente na constituição da regionalização metropolitana e em sua simultaneidade contraditória à economia metropolitano-financeira mundial (Quadro 3). Isso quer dizer que o imobiliário corrobora com a expansão e fortalecimento do metropolitano e do financeiro na constituição de uma nova arquitetônica espacial do Brasil: a regionalização metropolitana, que emerge como produto da metropolização regional. Assim, a segregação espacial do “cotidiano” e a produção imobiliária da exclusividade materializados nos produtos imobiliários Alphaville mobilizam os termos da metropolização regional e da globalização financeira.

Quadro 3 – Movimento do pensamento



Fonte: Leopoldo (2014).

Diante do movimento do pensamento apresentado, a dinâmica de exposição da tese se dividiu em quatro capítulos. No primeiro, compreende-se a partir do caso Alphaville a transição da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira, evidenciando suas metamorfoses e contradições. Apresenta-se o conceito nuclear do Alphaville na Região Metropolitana de São Paulo, tendo em vista sua consolidação enquanto produção imobiliária da exclusividade e realização contraditória do sonho americano do outro lado da Linha do Equador. Nesse capítulo, pensa-se as mediações e novas determinações do mundo contemporâneo, indicando um dos momentos chaves da tese que é a hipótese da emergência de uma época metropolitano-financeira, cuja origem se situa na região metropolitana (megalopolitana) de Nova York nos Estados Unidos. Assim, é possível localizar o Alphaville como produção imobiliária da exclusividade que se realiza no território brasileiro e é constitutiva da época metropolitano-financeira.

No segundo capítulo, investiga-se os momentos de consolidação, expansão e expressiva financeirização imobiliária da produção e difusão dos produtos imobiliários da Alphaville Urbanismo S.A.[26], que alcança um nível mais avançado quando o controle da urbanizadora passa para uma incorporadora de capital aberto e um fundo global de *private equity*. Enfoca-se a renda imobiliária, que no caso do

[26] Devo essa compreensão dos momentos da financeirização imobiliária da produção e difusão do Alphaville, que estrutura a tese, às contribuições da professora Ana Fani Alessandri Carlos durante o Exame de Qualificação.

Alphaville se produz articulada com um preço de monopólio, a partir da relação entre metropolização e financeirização. Os processos trabalhados são sensíveis à tese de que o loteamento fechado Alphaville é produto da financeirização imobiliária, constituindo uma renda de urbanização, tendo em vista que o objetivo central é a produção da infraestrutura.

No capítulo 3, analisam-se as problemáticas transversais dos casos Alphaville em estudo com enfoque nas diferenças e similaridades entre as regiões metropolitanas analisadas. A realização da natureza como fetiche, a produção do Alphaville na contradição entre o público e o privado, a constituição do chamado "centro comercial", a relação com as centralidades da metrópole e as diferenças e similaridades arquitetônicas, urbanísticas e regionais são os temas tratados. Esse momento de elucidação ilumina uma parte importante da tese, que é a do produto imobiliário Alphaville como um conteúdo do processo de implosão-explosão da metrópole, superando determinações das clássicas regiões político-econômicas brasileiras, na medida em que ganha espaço a regionalização metropolitana.

No último capítulo, pensa-se a constituição de um novo mosaico regional brasileiro: a regionalização metropolitana, evidenciando a potência crítica do imobiliário na produção de regiões metropolitanas. A história do território brasileiro pensada como uma geografia da produção de regiões revela um processo que culmina com a regionalização metropolitana como produto e condição da metropolização regional, um dos processos essenciais da economia metropolitano-financeira. Compreende-se a metrópole de São Paulo e sua região como o centro dialético da dupla transição: da economia agrário-comercial à economia urbano-industrial e desta à economia metropolitano-financeira. A hipótese chave da tese, a de que o produto imobiliário Alphaville é um dos momentos originais da relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional, pode ser comprovada ou negada a partir da redescoberta da região[27].

Concluindo, o movimento do pensamento da tese é compreender os novos processos e determinações do capitalismo metropolitano-financeiro do século XXI,

[27] A busca dos nexos e do novo conteúdo da categoria região, que é uma das bases essenciais da tese, devo às contribuições e indagações da professora Odette Carvalho de Lima Seabra no momento do Exame de Qualificação.

visto como um momento da sociabilidade capitalista contemporânea que apresenta limites. A nova lógica do capital demonstra tacitamente que não pode ser a lógica da produção do espaço para sempre, pois é uma lógica extremamente antissocial, e um pensamento que leva em conta uma revolução radical do metropolitano, do financeiro e do regional pode empreender um retorno às esperanças perdidas. A Geografia e a História apenas começaram a escrever suas linhas, o espaço-tempo do humano ainda está para nascer!

∞ Capítulo 1 ∞

O Capitalismo metropolitano-financeiro

Capítulo 1 – O capitalismo metropolitano-financeiro

> "Estamos sós. A solidão, de cuja profundidade brota a angústia, começou no dia em que nos despedimos do âmbito materno e caímos em um mundo estranho e hostil".
> "Se o homem é duplo e triplo, também o são as civilizações e as sociedades (...). Como a tira de Moebius, não há exterior nem interior e a outridade não está lá fora, mas sim aqui dentro: a outridade somos nós mesmos. (...). Talvez em todos os povos e em todas as civilizações opere o mesmo sistema combinatório - de outra forma quebrar-se-iam tanto a unidade da espécie humana quanto a universalidade da história -, só que em cada cultura o modo de associação é diferente. (...). A história que vivemos é uma escritura; na escritura da história visível devemos ler as metamorfoses e as mudanças da história invisível".
> "A pirâmide é uma imagem do mundo; por sua vez esta imagem do mundo é uma projeção da sociedade humana. (...). A metáfora do mundo como montanha e da montanha como doadora de vida materializam-se na pirâmide com uma literalidade espantosa".
>
> Octavio Paz, *El laberinto de la soledad* ([1950] 1976, p. 75; 239-241; 243).

A metropolização surge como processo inesgotável de modernização capitalista, que se desdobra no aumento do alcance do controle do território e na formação de uma nova política do espaço. Assim, alcança-se no século XXI a consolidação em dupla potência do poder das metrópoles sobre suas regiões metropolitanas e para além delas. Desse modo, emerge a forma metropolitana (rede, integração, conexão), que nega, mas não apaga a forma urbana (aglomeração, reunião, encontro). A mudança de orientação da produção do espaço (da urbanização à metropolização) está diretamente atrelada aos novos espectros do processo predominante do capitalismo mundial: a globalização financeira. A hipótese aqui trabalhada é que passamos da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira, determinando uma nova época. A produção imobiliária, uma das chaves desse novo momento, passa por uma metamorfose radical em todas as dimensões. O produto imobiliário Alphaville, objeto empírico dessa tese, difundido pelo território nacional permite revelar as mediações necessárias da integração do país à época metropolitano-financeira, inclusive a própria metropolização regional, que é condição, meio e produto da nova economia global. Diante dos recentes desafios do mundo contemporâneo, impõem-se novas concepções e questões à Geografia Urbana e às ciências humanas e sociais em geral. Desse modo, o pensamento sobre a cidade e o urbano é convidado a

atualizar-se, na busca de captar o espaço em transição e suas novas determinações, em direção ao pensamento sobre a metrópole e o metropolitano.

1.1. A época metropolitano-financeira

Em uma entrevista de 1972, após as publicações das obras *Le droit à la ville* ([1968] 2001) e *La révolution urbaine* ([1970] 1972), Henri Lefebvre problematiza o financeiro e o espaço das rodovias e vias expressas, que produziu um novo espaço nos Estados Unidos. Marshall Berman ([1982] 1986) o denomina de "mundo da via expressa". Essa discussão não está presente de modo tão claro nos trabalhos mencionados de Henri Lefebvre. Assim, na entrevista aparecem elementos importantes para o debate.

Diante da pergunta sobre como o fracasso do urbanismo levou sobretudo a uma tecnocracia, ao mesmo tempo em que o mito do tecnocrata tornou-se uma aberração, Henri Lefebvre (1972) então evidencia a emergência de uma ditadura dos financistas e o predomínio do financeiro. Ele então responde ao entrevistador:

> sim, eu ataquei muito violentamente os tecnocratas e a tecnocracia, porque, como você retomou a expressão, são mitos. (...). É verdade que a verdadeira ditadura não é apenas a dos tecnocratas, na França e em outros países é aquela dos financistas. Quer dizer que a tecnicidade não é nada demais e que os tecnocratas não são mais do que os servidores dos financistas, sejam privados, sejam do Estado. Então não podemos falar de tecnocracia, a tecnocracia é "uma piada de mau gosto".

Em seguida, o entrevistador, após a problematização de que as cidades gregas e medievais produziram um espaço e a vida se organizou ao seu redor, questiona sobre a urbanização nos Estados Unidos: "será que podemos dizer... que a cidade norte-americana criou o espaço da rodovia e a vida se organiza em torno dela, com seus estacionamentos, seus trevos"? Henri Lefebvre (1972) logo replica:

> Sim, podemos efetivamente dizer isso. Infelizmente isso não foi produzido de maneira plena e inteiramente consciente. (...). O espaço das rodovias, o espaço das vias expressas etc. é um exemplo muito bom de produção do espaço. É um espaço realmente produzido, mas produzido como um bem de consumo corrente e não como um conjunto para o "habitar" e para a vida etc. o que ainda deve ser inventado. É a testemunha do fato de que um

> novo espaço foi inventado, mas pouco satisfatório. Então, se você concorda que esse espaço, como ele foi inventado e produzido, com rodovias e como um meio de circulação para o automóvel, se você pensa que ele é, no fim das contas, necessário e suficiente, eu não tenho mais nada a dizer. Mas, ainda assim, eu penso que ele está em contradição consigo mesmo, porque é simplesmente um espaço que hipertrofia uma função, que não apenas reduz a vida social a uma função, mas também hipertrofia esta função, que consiste em circular. Indo tão longe quanto possível, pode-se dizer que a cidade desaparecerá, que o efêmero vai substituir o durável em todos os domínios. Mas, eu não creio que a sociedade possa resolver-se num simples fluxo de mercadorias, de informações e de pessoas. (...). Nós podemos imaginar que existem plugues gigantescos e que as pessoas poderão colocar uma ficha e essa ficha dará tudo: telefone, eletricidade, água, informações, etc. Bom, imagina o que seria uma sociedade na qual simplesmente haveriam plugues e as pessoas passando por roletas e pegando.... Isso seria um pesadelo indescritível. Isso seria uma desordem absoluta. Isso seria algo completamente incoerente, eu penso, eu suponho.

Instigado pelas proposições de Henri Lefebvre, o entrevistador então sugere: “já temos o início de tal cidade nos Estados Unidos”? E Henri Lefebvre (1972) dá uma resposta breve e propositiva.

> Sim, mas veja até que ponto o movimento é complexo e contraditório. Como digo no meu vocabulário dialético, essa tendência à dissolução do durável no efêmero é simultaneamente acompanhada da tendência à constituição dos centros, que são centros políticos dotados de poder abusivo, exagerado, mas que são centros fortemente enraizados no solo. Vemos, então, que essa sociedade não pode se tornar simplesmente uma sociedade do efêmero. Tal sociedade talvez seja a sede, o lugar de um conflito novo entre o efêmero e o durável. Ela não pode abster-se de pensar e constituir os espaços duráveis.

Assim, fica evidente que Henri Lefebvre compreende que nos Estados Unidos se produziu um novo espaço, no qual uma sociedade tende a reduzir-se à sua função de circulação, ao efêmero, aos fluxos. Ele antecipa também as mudanças tecnológicas ocorridas décadas depois, onde os plugues gigantescos viraram miniaturas com a revolução do telefone móvel com acesso à *internet*. Mas, em contrapartida, Henri Lefebvre argumenta que nenhuma sociedade pode se reduzir totalmente a uma “sociedade do efêmero”, um “simples fluxo de mercadorias, informações e pessoas”, ao mesmo tempo em que afirma que “a cidade desaparecerá, que o efêmero vai substituir o durável em todos os sentidos”. Na verdade, se trataria para Henri Lefebvre do “lugar de um conflito novo entre o efêmero e o durável”. Esse lugar trata-se do espaço metropolitano, que se funde, no movimento da história, ao predomínio do capital financeiro, à ditadura dos financistas. O gênio de Henri Lefebvre revela as tendências, ilustra o horizonte do processo de urbanização, diríamos metropolização, dos Estados Unidos. Os seus

livros *Le droit à la ville suivi de espace et politique* ([1973] 2008) e *La production de l'espace* ([1974] 1991), posteriores à entrevista, não tratam dessas discussões e Nova York é discutida em alguns momentos, iluminando importantes fundamentos da urbanização norte-americana. Como a realidade norte-americana não era o seu foco, nos livros citados não há nenhuma menção à Robert Moses, que personificou as metamorfoses da megalópole de Nova York, apesar de aparecer reflexões sobre a ideia de megalópole.

Esse é o mundo de Marshall Berman, que viveu na carne o processo de morte da cidade (Nova York), sendo que seu próprio bairro (Bronx) foi destruído para a construção de uma das vias expressas de Robert Moses, a via expressa Cross-Bronx, que constituiu com seus megaprojetos de infraestrutura a própria metamorfose da urbanização em metropolização. Sobre sua cidade e seu bairro em ruínas, ele viu a emergência do "mundo da via expressa", que constituiu uma expressão estética, uma arte própria: a arte contemporânea. Trata-se da nova linguagem da arte diante das relações contraditórias recentes da economia política da metropolização e da financeirização.

1.1.1. A expressão estética da época metropolitano-financeira

Marshall Berman ([1982] 1986) se aventura, em seu clássico livro *Tudo que é sólido desmancha no ar,* numa batalha teórica e prática em busca das raízes do mundo moderno a partir do diálogo entre as obras e visões dos principais modernistas e as práticas e projetos do espaço urbano. A relação entre a modernização e o modernismo é uma de suas trincheiras, evidenciando que de algum modo a partir da década de 1950 houve certo rompimento entre ambos. Ele trata com desdém o chamado pós-modernismo, que não passa de um novo momento rico e vibrante do próprio modernismo, um "modernismo pop" (BERMAN, [1982] 1986). Há um esforço descomunal em encontrar o moderno em tudo e em todos, mas a expressão "contemporânea" aparece aqui e ali, dando uma sensação de que há algo mais do que o moderno, diante das novas formas e explosões de

arte. Esse novo *boom* artístico, que se relaciona cada vez mais com o espectador, com o externo, com um leque de dispositivos estéticos e os múltiplos híbridos possíveis entre os diversos tipos de práticas artísticas (literatura, dança, cinema, pintura, escultura, etc.) é a própria arte contemporânea, que nasce no bojo da totalidade das metamorfoses metropolitanas e financeiras. O que já é arte contemporânea, diante desses novos conteúdos, Marshall Berman continua chamando de arte moderna, apesar de ver mudanças substanciais. A arte contemporânea é a arte moderna em dupla potência, não é pós-moderna. Ela incorpora a arte moderna, a dialetiza, a metamorfoseia e a supera. Não contém um projeto no sentido de horizonte, que a arte moderna prescrevia, às vezes nem sequer tem a perspectiva de duração, algumas são produzidas e desfeitas num mesmo dia, aproximando-se do "efêmero", que marca os novos tempos. Porém, ela não deixa de ser revolucionária. Assim, a arte, a produção humana marcada pelo verdadeiro e sublime espírito de liberdade, mudou drasticamente para representar e criticar a nova economia política em vigor. A arte contemporânea é um dos conteúdos do capitalismo metropolitano-financeiro, que representa criticamente as novas temporalidades efêmeras e espacialidades negativas da época atual.

As várias faces da arte contemporânea: a arte cinética, a arte conceitual, a arte urbana, a *pop art*, o expressionismo abstrato, o minimalismo, etc. mudaram radicalmente o que conhecíamos como arte até a década de 1950, que sai dos cavaletes, ateliês e museus e ganham as paredes e as ruas. As cores, texturas, formas, funções e estruturas ganham relevo, volume e movimento. Andy Warhol, Jackson Pollock, Marcel Duchamp e outros redescobriram a produção da arte. O dilúvio de cores nos quadros de Andy Warhol parece reproduzir as cores e luzes dos *outdoors* e anúncios espalhados por toda parte na metrópole nova-iorquina, especialmente na *Times Square*; a técnica *dripping* de Jackson Pollock, onde se entrelaçam texturas e formas a partir do gotejamento da tinta de algum modo lembra a emaranhada tessitura de rodovias, autopistas e pontes projetadas por Robert Moses, que integram a região metropolitana (megalopolitana) de Nova York como uma unidade; e a técnica do *ready made* duchampiana espanta ao mostrar que a arte não deve mais ser apenas contemplada, ela agora deve ser vivida, inclusive nas metamorfoses da *Big Apple.*

Um outro movimento artístico importante que, a partir da sétima arte, ilustra as metamorfoses metropolitanas, nomeadamente de Nova York, é o movimento *New Hollywood* ou *American New Wave* da década de 1960, que enfrentou a leitura do novo mundo em emergência, adentrando suas entranhas, para além de ser apenas uma influência e busca de aproximação com a produção do cinema de arte europeu, argumento comumente aceito pela crítica. Martin Scorsese, Woody Allen, Francis Ford Coppola, Roman Polanski, Ridley Scott, etc. voltam suas produções cinematográficas para o olho do furacão. Muitos dos filmes desse movimento celebram Nova York como a metrópole do caos, do crime, da solidão, da destruição, ao mesmo tempo em que apresentavam contradições e possibilidades. Marshall Berman ([1982] 1986, p. 300) esboça essa Nova York em ruínas e diz que no pós-guerra o grito de guerra de Le Corbusier ("Precisamos matar a rua") ganhou espaço e durante 20 anos, de um lado, "as ruas foram por toda parte, na melhor das hipóteses, passivamente abandonadas e com frequência (como no Bronx) ativamente destruídas" e, por outro lado, "o dinheiro e a energia foram canalizados para as novas auto-estradas e para o vasto sistema de parques industriais, *shopping centers* e cidades-dormitório que as rodovias estavam inaugurando". Assim, no movimento crítico de metropolização, de suburbanização, de abandono das metrópoles, ou melhor, da implosão-explosão da metrópole, "no curto espaço de tempo de uma geração, a rua, que sempre servira à expressão da modernidade dinâmica e progressista, passava agora a simbolizar tudo o que havia de encardido, desordenado, apático, estagnado, gasto e obsoleto" (BERMAN, [1982] 1986, p. 300). Marshall Berman ([1982] 1986) narra suas histórias e geografias a partir das vivências de seu próprio bairro nova-iorquino, o Bronx, que se encontra com a destruição, o caos e o crime[28], constituindo-se cada vez mais como "fragmento da metrópole" a partir da "negação da cidade" e "dilaceramento do bairro" (SEABRA,

[28] Marshall Berman ([1982] 1986, p. 277) descreve as metamorfoses do Bronx: "por dez anos, do final dos anos 50 ao início dos 60, o centro do Bronx foi martelado, dinamitado e derrubado. Meus amigos e eu ficaríamos sobre o parapeito da Grande Confluência, onde antes fora a 174th Street, e fiscalizaríamos o andamento das obras... para nos maravilharmos ao ver nosso bairro comum e agradável transformado em sublimes, espetaculares ruínas. (...). Na verdade, no momento em que a construção ficou pronta, a ruína real do Bronx simplesmente começava. Quilômetros e quilômetros de ruas ao lado da estrada sofreram o choque da poeira, dos gases e dos ruídos ensurdecedores - de modo mais notável, o rugido dos caminhões de dimensão e potência nunca vistos no Bronx, rebocando pesadas cargas através da cidade, rumo a Long Island ou à nova Inglaterra, a Nova Jersey e a todos os pontos do Sul, durante o dia e a noite. Apartamentos que por vinte anos tinham sido seguros e estáveis foram esvaziados, muitas vezes virtualmente do dia para a noite; enormes e empobrecidas, famílias negras e hispânicas mudaram-se em grandes levas, fugindo de pardieiros ainda piores, com frequência sob os auspícios do Departamento do Bem-Estar - e mesmo assim

2009, p. 431). “Mas a própria transformação que fez a cidade [a metrópole] parecer exaurida e arcaica, especialmente quando comparada a seus concorrentes mais ‘modernos’ [contemporâneos] dos ‘subúrbios’, conferiu-lhe uma agudeza e radiação singulares aos olhos dos criadores emergentes da arte moderna [contemporânea]” (BERMAN, [1982] 1986, p. 303). É sobre os processos críticos que operaram na implosão-explosão da metrópole nova-iorquina, que algumas produções cinematográficas dos criadores emergentes da *New Hollywood* tratam especialmente e problematizam em seus roteiros.

O sentido do uso de uma obra de arte como o cinema no movimento do método é uma aproximação ao que pensadores como Karl Marx ([1867] 1985) fez ao lançar mão das obras de Shakeaspeare e Goethe na medida em que revelava as categorias econômicas ou como Theodor Adorno e Max Horkheimer ([1944] 1985) ao problematizarem a Odisseia de Homero e Juliette de Sade para ir ao encontro da dialética entre mito e esclarecimento ou como Henri Lefebvre ([1974] 1991) que ler os quadros de Picasso e Klee como marcos da descoberta do espaço enquanto categoria central da análise e, simultaneamente, da prática. Para o mundo moderno, em seus momentos de origem, constituição e eclipse, a literatura e a pintura foram centrais para explicar suas contradições e desenvolvimento desigual. Para a compreensão do mundo contemporâneo, o cinema se constitui como um recurso de método essencial, pois representa o espaço em movimento e a simultaneidade em seu nível mais acabado do ponto de vista das expressões artísticas.

A respeito dos limites do cinema, a crítica ácida de Theodor Adorno e Max Horkheimer ([1944] 1985) sobre o reducionismo que opera no cinema, que aparece como puro negócio, fundado no esquematismo, previsibilidade e estilo artificial, em detrimento de sua função enquanto arte, serve como importante aporte teórico para problematizarmos o cinema enquanto obra alienadora e alienante[29]. No entanto, se

---

pagando aluguéis inflacionados -, espalhando o pânico e acelerando a fuga. Enquanto isso, a construção destruíra muitos quarteirões comerciais, separara outros de sua freguesia costumeira, deixando os lojistas não só a beira da falência, mas, em seu isolamento forçado, crescentemente vulneráveis ao crime. (...). Então, despovoado, economicamente exaurido, emocionalmente em frangalhos (implacáveis como os danos físicos, as feridas interiores foram piores), o Bronx estava maduro para todas as terríveis espirais da praga urbana”. Nessa parte, Marshall Berman deixa claro como o processo de destruição da cidade, produção da metrópole e de metropolização são extremamente violentos.

[29] Em sua crítica à indústria cultural, Theodor Adorno e Max Horkheimer ([1944] 1985, p. 104) são categóricos ao afirmar que “ultrapassando de longe o teatro de ilusões, o filme não deixa mais à

no mundo contemporâneo a reprodução alcança uma revanche inconmensurável sobre a produção, na perspectiva de Henri Lefebvre ([1974] 1991), e se nas palavras de Walter Benjamin (1985, p. 175) “o filme é uma forma cujo caráter artístico é em grande parte determinado por sua reprodutibilidade”, o cinema ganha uma relevante potência reveladora do mundo em que vivemos. Nesses termos, ousamos acrescentar a máxima de Walter Benjamin (1985, p. 192, grifo do autor), para quem “*o cinema é a forma de arte correspondente aos perigos existenciais mais intensos com os quais se confronta o homem contemporâneo*”. Portanto, o recurso ao cinema no movimento do método para revelar o capitalismo metropolitano-financeiro torna-se central, especialmente na redescoberta das obras de Martin Scorsese que captaram a transição da produção do espaço[30].

Mean Streets (1973) e *Taxi Driver* (1976) de Martin Scorsese são obras-primas que expressam profundamente as contradições da implosão-explosão da metrópole, da metropolização. *Mean Streets* captura a partir do desmoronamento do bairro a morte da cidade, apesar de não perder o seu resíduo como festa, como centralidade, e a produção da metrópole. Por sua vez, *Taxi Driver* revela a solidão e a polifonia na metrópole, estilhaçada pelos fantasmas, dores e violências dos espectros (inclusive, humanos) que a habitam.

Em *Taxi Driver,* Travis Bickle é um taxista solitário e narrador de seus caminhos, que flerta com seus fantasmas a partir das luzes e sombras da metrópole de Nova York. Seus olhos se hipnotizam pelo brilho florescente e, ao mesmo tempo, fosco dos anúncios, *outdoors,* refletores, semáforos, entre outros feixes, filtrados e refletidos pelos vidros do carro, que cria inúmeras telas de projeção. De fato, a metrópole contemporânea é múltipla, policêntrica, um labirinto de espelhos, um

---

fantasia e ao pensamento dos espectadores nenhuma dimensão na qual estes possam, sem perder o fio, passear e divagar no quadro da obra fílmica permanecendo, no entanto, livres do controle de seus dados exatos, e é assim precisamente que o filme adestra o espectador entregue a ele para se identificar imediatamente com a realidade. Atualmente, a atrofia da imaginação e da espontaneidade do consumidor cultural não precisa ser reduzida a mecanismos psicológicos. Os próprios produtos – e entre eles em primeiro lugar o mais característico, o filme sonoro – paralisam essas capacidades em virtude de sua própria constituição objetiva. São feitos de tal forma que sua apreensão adequada exige, é verdade, presteza, dom de observação, conhecimentos específicos, mas também de tal sorte que proíbem a atividade intelectual do espectador, se ele não quiser perder os fatos que desfilam velozmente diante de seus olhos. (...). A violência da sociedade industrial instalou-se nos homens de uma vez por todas”.

[30] A necessidade de desenvolver o recurso ao cinema no movimento do método foi trazida à tona pela Profª Drª Maria Encarnação Beltrão Sposito no momento da defesa de Doutorado.

prisma colossal de todas as cores e, ao mesmo tempo, o continente de uma multidão de solitários. Travis se vê na solidão de um mar de edifícios, luzes e espectros, na produção do espaço negativo por excelência. Em suas palavras, “a solidão sempre esteve ao meu lado a vida toda, em todo lugar; nos bares, nos carros, nas calçadas, nas lojas, em todo lugar; não há saída; sou um homem sozinho de Deus”. A solidão é sua sombra e o táxi a sua cápsula, que o mantém em defesa da metrópole em ruínas lá fora. Quando perguntado pelo senador candidato à presidente dos Estados Unidos, que por uma ironia do destino torna-se seu passageiro, se há alguma coisa que mais o incomoda no país, Travis responde enfaticamente que “deviam limpar esta cidade, porque esta cidade é tipo um esgoto a céu aberto, cheio de imundícies e escórias... acho que o presidente devia limpar essa bagunça toda, devia puxar a descarga dessa maldita privada”. Ele dramatiza a ironia de Marshall Berman ([1982] 1986) sobre o abandono da cidade. As cenas da invocação da Ponte Triborough, obra de Robert Moses, por um amigo de Travis, onde teria ocorrido uma situação inusitada com uma bela mulher; do treino com as armas de fogo na sala de seu apartamento e no fundo os mapas de Nova York; e, da compra das armas de fogo em um alto edifício em que ele testa a arma apontando para o horizonte da metrópole e seus arranha-céus evidenciam conflitos entre os indivíduos e sua metrópole, cujos espectros povoam contraditoriamente os imaginários e destinos de seus habitantes.

Na cena do filme de *Mean Streets* em que o personagem Johnny Boy está em cima do telhado apontando uma arma para a torre do Empire State também sinaliza esse forte conflito. Diz Johnny Boy: “olhe isso, vou atirar nas luzes do Empire State; eu apavorei todo mundo... não atirei em ninguém, só para o alto; quero acordar o bairro; está morto... uma bomba atômica acorda o bairro” (afirma a última frase ao acender um pequeno explosivo, contido por seu amigo Charlie). Verifica-se um conflito inebriante entre o personagem e uma cidade e um bairro que não existem mais. Sobre os restos da cidade, do bairro e do urbano, emergiu a metrópole, o subúrbio (que não tem nada a ver com os subúrbios no entorno da cidade de outrora) e o metropolitano. *Mean Streets* opera a partir da integração do trio Charlie (cristão protetor), Johnny Boy (rebelde subversivo) e Teresa (sonhadora apaixonada). Grosseiramente, o roteiro traça uma história, no gueto italiano de *Little Italy,* em que Charlie tenta sublimar os problemas e dívidas de seu amigo Johnny

Boy, que tem uma prima chamada Teresa. Com ela, que sofre dramáticos ataques de epilepsia, Charlie nutre a esperança de viver um grande amor. Ao mesmo tempo, Charlie tenta ser promovido como dono de um restaurante por seu tio mafioso Giovanni. Charlie enfrenta seus fantasmas na religião e na máfia. Simultaneamente nega seu amigo e seu amor, pois é uma condição de seu tio para sua promoção o não envolvimento com ambos. Charlie e suas identidades múltiplas, próprio da condição contemporânea, assim como nas fotografias de Cindy Sherman, está imerso nas imagens que contrastam as luzes e arranha-céus por toda parte e a festa de San Gennaro; os encontros, a monumentalidade da metrópole e a vida cotidiana.

Duas cenas específicas discernem a relação do homem com a implosão-explosão da metrópole. É muito interessante a cena quando Charlie diz que odeia “o mar, a praia e o sol...” e logo Teresa pergunta do que ele gosta, cuja resposta é “gosto de espaguete com molho de mariscos, montanhas, São Francisco de Assis,...”; então ela contesta “sabe que não há montanhas em Manhattan”; e ele responde “prédios altos, a mesma coisa”. De algum modo, “a metáfora do mundo como montanha e da montanha como doadora de vida” (PAZ, [1950] 1976, p. 243) estão expressas, de acordo com o filme, nos arranha-céus de Nova York, as pirâmides do mundo contemporâneo, evidenciando uma relação dialética entre o homem e essas megaestruturas de aço e vidro. Outra cena marcante é da fuga dos três, após o conflito de Johnny Boy com seu credor, em que eles atravessam uma das pontes de Nova York e a placa indica a aproximação com a via expressa Brooklyn-Queens, outra das obras de Robert Moses. Nessa última cena, eles são perseguidos e acabam feridos nas mesmas estradas que integraram o “mundo da via expressa”. No limite, podemos pensar que há certo trocadilho entre *The Main Street*, que é esta região especial de Nova York e seu entorno estudado por Jean Gottmann (1957), e *Mean Streets*, que faz referência aos caminhos perigosos que operaram na integração dessa unidade e de sua violência generalizada.

Assim, Martin Scorsese apresenta a implosão-explosão da metrópole em movimento, as metamorfoses metropolitanas em efusão, constituindo um novo horizonte. Especialmente *Mean Streets* constitui uma narrativa original dos limites e possibilidades da reprodução ampliada da metrópole. Dessa forma, Martin Scorsese trafega pelos caminhos nebulosos dos pesadelos bermanianos e ilumina o sinal

vermelho da morte da cidade, que a concepção da região metropolitana de Moses precipitou. Esse filme é de 1973, como vimos, ano que David Harvey (1989) defende como o momento da transição, do fordismo à acumulação flexível. Esse ano também é o ano da crise do petróleo, desencadeada pela super alta do preço e corte de exportação para os Estados Unidos e parte da Europa dessa fonte de energia pelos países membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (OPEP), inflacionando o mundo da via expressa e do automóvel e abrindo espaço para o desenvolvimento tecnológico de outras fontes, como o etanol. É o ano em que Travis Bickle diz que foi dispensado do serviço militar ("dispensa honrosa, maio de 1973"), alimentando uma de suas emblemáticas personalidades reais-ilusórias em *Taxi Driver* de Martin Scorsese. Parece que esse novo indivíduo contemporâneo, cada vez mais fragmentado e irremediavelmente solitário, data mais ou menos de 1973. Bem como, é o ano mencionado por Lester Burnham, personagem de Sam Mendes em *American Beauty* (1999), quando diz: "as coisas mudaram desde 1973".

É também o ano da inauguração do World Trade Center, duas torres gêmeas de aço e vidro, que mudou a face da Ilha de Manhattan e aprofundou as distopias reais, que acabou por simbolizar o poder do capital financeiro e a forte alienação metropolitana. Quase 30 anos depois, em 2001, elas seriam destruídas por um atentado terrorista e em seu lugar levantou-se o One World Trade Center e um conjunto de outros edifícios, simbolizando o apogeu da época metropolitano-financeira, que após o fim da União Soviética em 1991 torna-se cada vez mais global sob as ruínas do socialismo de Estado. Nesse movimento, entre 1991 e 2001, temos as nações desenvolvidas arrastando o mundo para as questões em torno da ideologia da sustentabilidade, tentando evitar a chamada catástrofe ambiental, ao mesmo tempo em que entra na agenda global a dita guerra contra o terrorismo, em detrimento das preocupações geopolíticas do passado como as guerras mundiais e o perigo nuclear, que chegou no seu auge na Guerra Fria. Fica evidente que talvez 1973 seja um dos momentos onde reinaram "poderosas lâminas cortantes" (HARVEY, 1989), mas há uma descontinuidade temporal e espacial, por exemplo somente em 1991 podemos falar que a hegemonia da simultaneidade entre a lógica metropolitana e financeira ganha o plano cada vez mais global e de fato se generaliza em 2001. É sintomático que a partir de 1991 novas teorias urbanas emergem para tentar explicar a nova condição contemporânea. Assim, se entre as

décadas de 1930 e 1970 é o momento de gestação da economia metropolitano-financeira em Nova York; entre os anos 1973 e 1991 temos seu primeiro momento de mundialização, especialmente vinculada à metropolização do espaço, à difusão dos conteúdos da metrópole por toda parte; entre 1991 e 2001 um segundo momento com as regionalizações metropolitanas e difusão de suas metamorfoses; e a partir de 2001 esse processo se generaliza, chegando ao fortalecimento de uma regionalização a partir da metropolização, que se trata da metropolização regional cada vez mais global. Assim, pode-se falar de uma metropolização do espaço que se mundializa desde a década de 1970, mas a globalização da metropolização regional se dá efetivamente no século XXI.

No Brasil, 1973 representa, como vimos, o início da gestação de uma regionalização metropolitana, com a criação das primeiras regiões metropolitanas, bem como é o ano de lançamento da concepção urbanística Alphaville. Com relação ao processo de industrialização e reviravolta nas exportações brasileiras, Sandra Lencioni (1991, p. 111) chega à seguinte conclusão: “os saldos do comércio exterior passaram a ser favoráveis num ano crucial como o de 1973”, assim a “balança comercial passou a proporcionar saldos positivos expressivos”, desse modo ao longo dos anos seguintes “torna-se transparente que há uma produção cada vez mais orientada para o mercado internacional, e isto se constitui numa novidade importante da industrialização recente”. Mas, é na década de 1990, especialmente no século XXI, que se efetiva a metropolização regional no território brasileiro com a crescente consolidação da megalópole Rio de Janeiro-São Paulo e de uma rede de regiões metropolitanas estruturais.

O ano de 1973 não se constitui como o momento esquemático de uma transição, mas referência importante para destacar que a década de 1970 foi o período em que emergiu com intensidade a época metropolitano-financeira, que nos permite pensar em uma periodização do capitalismo. A partir da premissa de que a época metropolitano-financeira emerge como um novo fôlego do capitalismo mundial sob a égide do imperialismo norte-americano especialmente na década de 1970, esboça-se uma periodização, que já foi aventada por outros autores, utilizando-se de outros conteúdos.

1.1.2. Do urbano-industrial ao metropolitano-financeiro

Henri Lefebvre ([1970] 1972), no livro *La révolution urbaine*, utiliza a periodização histórica para falar da emergência da “sociedade urbana”, que ilumina um novo mundo de contradições. Haveria três períodos convergentes, contrapostos, justapostos: a era agrária, a era industrial e a era urbana. Segundo Henri Lefebvre ([1970] 1972), o urbano constitui-se, na medida em que é descoberto e revelado, tornando-se ao mesmo tempo real e virtual, com o predomínio concreto e utópico da reunião e do encontro, bem como dos objetos e valores urbanos.

Na obra *The condition of postmodernity*, David Harvey (1989) envereda para uma concepção geoeconômica da transição, com base heurística na escola da regulação. Segundo o eminente geógrafo, o século XX assistiu a passagem do fordismo à acumulação flexível, trajetória com intensas metamorfoses no modo de vida, organização do trabalho, relação estado e mercado. David Harvey constata a “compressão espaço-tempo” como determinação do mundo contemporâneo, que desafia as experiências da vida cotidiana.

Milton Santos ([1996] 2000a), em *A natureza do espaço*, periodiza a geografia e a história a partir da tríade: meio natural, meio técnico, meio técnico-científico-informacional. O império dos novos conteúdos sociais cada vez mais técnicos, científicos e informacionais transforma o espaço-tempo, desde os tempos mais remotos, quando o homem ainda tem certa relação de subordinação à natureza. Para o geógrafo brasileiro, o nexo fundamental é a técnica, que é a principal forma de relação entre o homem e a natureza, a sociedade e o meio.

Essas concepções históricas e geográficas da cronologia e corografia universal ratificam uma transformação radical do capitalismo na segunda metade do século XX. De uma forma ou de outra, avança-se sobre a compreensão dos momentos predominantes do espaço-tempo social. Entretanto, apontamos a necessidade de, diante de nosso tempo, propor um novo modo de conhecimento da periodização da história e geografia mundial, a partir do predomínio dos seguintes

momentos do capitalismo: economia agrário-comercial, economia urbano-industrial, economia metropolitano-financeira.

Na literatura oficial é recorrente a perspectiva de uma passagem de uma economia agrário-comercial à economia urbano-industrial. Entretanto, a ênfase é dada ao econômico e se dispensa a dimensão espacial em uma perspectiva economicista e historicista, como se esses momentos fossem a-espaciais e se produzissem fora do lugar. Assim, encontramos tanto economia comercial e economia industrial quanto capitalismo comercial e capitalismo industrial. Contudo, a transição da economia urbano-industrial à um novo momento, a economia metropolitano-financeira, não mereceu um tratamento mais detalhado. Não há uma compreensão mais acabada dos termos do que estamos denominando de economia metropolitano-financeira ou capitalismo metropolitano-financeiro. De acordo com as interpretações, parece que ainda vivemos sob o predomínio da economia urbano-industrial, mesmo que as novas formas e conteúdos dos processos em desenvolvimento, elucidados por essas mesmas leituras, apontem para uma nova configuração espaço-temporal, uma nova simultaneidade, que constitui uma nova dialética do espaço.

A economia metropolitano-financeira é uma nova fronteira capitalista, um novo momento articulado e convergente à economia agrário-comercial e economia urbano-industrial. Ela domina, mas mantém traços, processos e contradições vinculadas às economias precedentes. Cada uma dessas economias opera a partir da produção de meios para suas respectivas sociedades e mobiliza espaços e tempos de seu presente histórico e geográfico. Cada economia só se resolve com e em seu espaço.

Aqui, compreende-se o espaço como uma dialética permanente da simultaneidade contraditória das relações sociais de produção. Não é um mero terreno onde se realiza a história. Ele mesmo é a própria história em movimento. Henri Lefebvre ([1974] 1991, p. 129) é categórico ao dizer que “a dialética emerge do tempo e atualiza-se, operando agora, de uma forma imprevista, no espaço”. É, verdadeiramente, uma dialética do espaço, uma dialética da produção do espaço. Desse modo, trata-se não do espaço em si, mas da produção do espaço e “não deste ou daquele objeto, desta ou daquela coisa *no espaço*”, como nos ensina Henri

Lefebvre ([1972] 2008, p. 138). Assim, passa-se “do espaço da produção (a produção de coisas no espaço) à produção do espaço como tal” (LEFEBVRE, [1974] 1991, p. 90), que se aprofunda e se dialetiza, ao ponto de passarmos do espaço urbano ao espaço metropolitano, isto é, da produção do espaço (urbano) abstrato, próprio da economia urbano-industrial, à produção do espaço (metropolitano) negativo, próprio da economia metropolitano-financeira. Como cada economia determina um espaço e um tempo, iluminando processos de produção e reprodução específicos, podemos falar de períodos, eras, épocas, momentos, que não são pensados como etapas cindidas e separadas. Cada período dialoga com seu precedente e sua posterioridade.

A transição do predomínio da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira se circunscreve ao período entre a emergência concreta do espaço metropolitano capitalista nos Estados Unidos em meados do século passado até os processos espaciais necessários à reprodução do capital caracterizados como políticas de desconcentração metropolitana nos países latino-americanos nas décadas de 1970 e 1980. A desregulamentação da esfera financeira e as políticas neoliberais mobilizam novas estratégias do capital pela via da metropolização do espaço.

A metropolização como política do espaço instaura novas determinações em todos os domínios da reprodução das relações sociais de produção. A esfera financeira torna-se mais densa e a reestruturação produtiva mobiliza novas tecnologias e insumos, abalando as estruturas da produção do valor. A ciência torna-se uma força produtiva, trata-se de uma ciência não mais simplesmente aplicada, mas de uma ciência produtiva, na medida em que antes a ciência era um complemento da industrialização, agora ela mesma é meio e condição para a produção do valor. O uso da tecnologia intensifica a massa de mais-valia relativa, que passa a ser determinante na produção da mais-valia global, do que a massa de mais-valia absoluta. Ao mesmo tempo, a informação midiática turbina as formas de alienação. Bem como, a arquitetura moderna, marcada por traços e formas de concreto armado e sem ser necessariamente funcional, com uma perspectiva mais formal, se metamorfoseia e passa a ser cada vez mais uma arquitetura contemporânea, onde predomina certa personificação dos edifícios, em que algumas

vezes ganham formas, traços e cores mais orgânicas, apresentando uma inclinação a ser funcional. Nesse compasso, realizam-se novas determinações arquitetônicas da época metropolitano-financeira, que constitui uma nova dialética do espaço, atualizando-se as contradições.

Cada época afirma um espaço-tempo específico e dominante. Na época agrário-comercial, predominou um espaço-tempo agrário; na época urbano-industrial, um espaço-tempo urbano. Por sua vez, na época metropolitano-financeira, predomina o espaço-tempo metropolitano.

A época metropolitano-financeira apresenta a simultaneidade espacial como simultaneidade em rede, que demanda a integração e a conexão. Pois, a centralidade urbana se dispersa, ganha terreno para além dos limites territoriais da cidade e suas periferias e subúrbios. Produz-se a metropolização regional e emerge então o reino da policentralidade. No limite, pensando nos termos da “rede de cidades globais” (SASSEN, 1996) ou “rede de cidades-região globais” (SCOTT; AGNEW; SOJA; STORPER, 2001), podemos falar de uma transcentralidade. Portanto, a destruição criativa das centralidades, a intensa construção de policentralidades, a constituição de metrópoles globais em rede (transcentralidade), a produção de unidades regionais metropolitanas (regiões metropolitanas, metrópoles-região e megalópoles) e a expansão mundial dos conteúdos metropolitanos é o desafio contínuo da metropolização do espaço.

Assim, estamos diante de uma complexa metropolização, que abre o horizonte para a possibilidade de uma revolução metropolitana. Vivemos uma revolução metropolitana prática e teórica, ao mesmo tempo em que se constitui o possível-impossível de uma revolução metropolitana. A utopia de uma revolução metropolitana inclui uma revolução urbana e uma revolução agrária, bem como uma superação das atividades financeiras, industriais e comerciais. Isto é, torna-se necessário uma transformação e superação radical do capitalismo em todos os sentidos e dimensões. Trata-se de uma “revolução mundial”, nos termos de Henri Lefebvre ([1970] 1972). A compreensão da revolução urbana desenvolvida por Henri Lefebvre, abre uma agenda de elucidação de sua realização em um outro patamar que atingiu a sociabilidade capitalista contemporânea, em direção à revolução metropolitana.

Em *La révolution urbaine*, Henri Lefebvre ([1970] 1972) resplandece a face da urbanização da sociedade e as contradições entre o urbano e o industrial. O projeto intelectual primoroso é libertar o urbano do industrial, tanto do ponto de vista prático como do ponto de vista teórico. A diferença que a obra apresenta é na verdade a própria convergência dialética entre a ideo-lógica e a socio-lógica industrial e a ideo-lógica e a sócio-lógica urbana. Ao longo do texto, o conflito entre o urbano e o industrial se resolve negativamente na superação de ambos, na direção da produção da sociedade urbana, do não-urbano. Quando ele escreve as páginas de *La révolution urbaine*, bem como da que o antecedeu e sucedeu: *Le droit à la ville* e *La production de l'espace*, há uma clara presença-ausência das rebeliões que sacudiram o mundo na década de 1960. A utopia se apresentava na possibilidade de generalização dos esforços revolucionários de uma geração a partir e pela totalização dos resíduos, especialmente da sociedade urbana que se movia, produzindo assim um outro espaço-tempo, concreto e diferencial por excelência. Na mesma década de 1960, um Estado-nação todo-poderoso, os Estados Unidos, se insurgia e constituía sua hegemonia a partir da produção de uma nova economia política que operou uma reviravolta nos sonhos e projetos de uma geração. Aos poucos, os Estados Unidos construíam seu império sob a luz da produção do metropolitano e do predomínio das finanças. Em Nova York, amplas metamorfoses em todos os sentidos davam a sensação plena de terra arrasada, evidenciado extraordinariamente por Jean Gottmann (1957). Um furacão inquebrantável varreu os sonhos e projetos de uma geração, o capitalismo mostrava tacitamente que se revoluciona, torna-se mais abstrato e, hoje, mais negativo, ganha o plano global com a aceleração e instantaneidade da reprodução das relações sociais e a potência da circulação dilacerante e imperial do capital financeiro.

Henri Lefebvre foi um dos pensadores mais visionários e polêmicos do século XX, um metafilósofo do espaço social, que avançou e revelou inúmeros processos e contradições do mundo a partir especialmente da crítica à economia política do espaço, da crítica às ciências parcelares, da crítica à vida cotidiana, da crítica ao urbanismo. O seu pensamento crítico cintila às vezes como um trabalho científico e às vezes como uma obra de arte, que ilumina concepções prospectivas e revolucionárias. O brilhantismo das ideias de Henri Lefebvre ([1970] 1972, p. 150) previu até a necessidade de se voltar ao estudo do continente americano, posto que

“assim como Marx tomava como base de sua análise a Inglaterra e o capitalismo inglês, igualmente as análises políticas da transformação urbana devem partir do estudo detalhado da América do Norte e da América do Sul”. Dentre as lutas sociais, Henri Lefebvre ([1970] 1972) vai citar a “guerrilha urbana”, que tomou características diferentes em ambos os hemisférios da América. É justamente na América do Norte que emerge a economia metropolitano-financeira, especialmente nos Estados Unidos. Desse modo, a base de análise essencial deve ser os Estados Unidos para a compreensão da emergência da nova economia política.

Diante de tal cenário, a Geografia Urbana busca compreender o movimento de transição do espaço em todas as suas formas de expressão e existência, na perspectiva de avançar na redescoberta dos sentidos do mundo. De certo modo, noções e conceitos elaborados evidenciavam e aproximavam-se do processo de metropolização, especialmente no continente americano.

1.1.3. Antecedentes e interpretações da metrópole e metropolização

Na Geografia americana, o conceito de megalópole, desenvolvido por Jean Gottmann (1957) para compreender o “caráter super-metropolitano” de uma vasta área da costa litorânea do Nordeste americano, contribuiu para desvendar a constituição de uma rede complexa de regiões metropolitanas. De fato, em meados da metade do século passado, o processo concreto de metropolização germina nos Estados Unidos, a partir da concepção integrada da região metropolitana de Nova York, invocada por Robert Moses. Daí a emergência de uma noção como a de megalópole na busca do entendimento das novas formas de produção do espaço cada vez mais latentes. O interessante é que a formulação do conceito está ligada originalmente às representações gregas, cujas cidades apareciam como metrópoles (centros de poder) nas sociedades antigas. Para Jean Gottmann (1957, p. 190),

> Na verdade, o nome “Megalópole” aparece nos modernos mapas da Grécia, designando um platô no Peloponeso. Uma cidade foi estabelecida lá nos tempos antigos, os fundadores dela sonhavam com um grande futuro e um tamanho enorme para ela. Mas, a cidade grega de Megalópole nunca

> cresceu para ser uma grande cidade. O que tem desenvolvido agora no nordeste da costa litorânea [norte-americana] supera tudo que os sonhadores do passado podem ter visualizado.

A noção de megalópole evidencia a nova racionalidade presente em uma organização metropolitana avançada. A perspectiva da suburbanização corrobora com a tese de Jean Gottmann, visto que expressa a expansão ampliada de áreas conectadas à rede de regiões metropolitanas. O autor fala da extensão de áreas urbanas e suburbanas que permitem o avanço e crescimento da megalópole. Em outro momento, Jean Gottmann (1957, p. 198) demonstra que sua concepção não está baseada na perspectiva de que todas as aglomerações urbanas são estágios até chegarem ao processo mais avançado de megalópole, pois, "todavia, grandes áreas urbanizadas não precisam crescer até o tamanho megalopolitano para ser capaz de lucrar com as lições da organização metropolitana obtidas na Megalópole". Portanto, não há um pensamento genético linear e indutivo sobre a produção do espaço, mas um ponto de vista do desenvolvimento regional desigual do processo em curso, que está presente de modo diferenciado em países como Inglaterra, Canadá e dentro do próprio Estados Unidos, como no caso apresentado de Los Angeles, embora a lógica seja a mesma.

Jean Gottmann (1957, p. 200) conclui que "nossa geração, provavelmente, está testemunhando o começo de uma grande revolução na geografia do uso da terra", na medida em que "a megalópole anuncia uma nova era na distribuição do habitat e atividades econômicas". Na verdade, não é a própria megalópole, uma das formas de expressão da metropolização, que origina uma nova época e produz uma revolução na geografia do uso da terra. É a própria metropolização que determina esse movimento revolucionário por excelência, que aparece em germe nos anos 1950, mas somente em 1970 eclode num nível superior e na escala global, quando o processo de urbanização em si mesmo não explica a totalidade dos processos.

Outra noção que apareceu na Geografia americana e contribuiu para iluminar o processo de metropolização, mesmo que não diretamente, é a contraurbanização, desenvolvida pelo geógrafo Brian Berry na década de 1970. Contraurbanização significa uma nova forma de organização do espaço baseada na desconcentração socioeconômica dos centros metropolitanas e no crescimento das áreas metropolitanas menores, não-metropolitanas e rurais.

Mercedes Arroyo trabalha o conceito de Brian Berry, pondo em relevo questões sobre a atualidade da contraubanização e sua potência de explicação. Para Mercedes Arroyo (2001), a contraurbanização avança teoricamente, no sentido de elucidar os novos processos em desenvolvimento na produção do espaço urbano, que emerge para além das relações tradicionais centro-periferia, urbano-rural, urbano-metropolitano, entre outros. O movimento pensado pela geógrafa evidencia um novo momento na produção do espaço, mas essa autora não identifica efetivamente a expressão máxima do processo, que é a metropolização do espaço. Em determinada parte do texto, podemos dizer que Mercedes Arroyo (2001, p. 105) alude a metropolização, quando afirma que "ainda que de natureza diferente, as dinâmicas de suburbanização e contraurbanização tem favorecido em distintos níveis os movimentos dos fluxos econômicos e da população desde as áreas metropolitanas até seu exterior, quer dizer, tem potencializado os movimentos de caráter centrífugo".

Temos insistido que a metropolização não é apenas a concentração, mas também a dispersão da lógica e dos conteúdos da metrópole para além dela mesma e de sua região metropolitana. Os conceitos atrelados às formas de concentração dispersa e de dispersão concentrada da metropolização trabalhados por diferentes autores, como a cidade mundial (FRIEDMANN, WOLFF, 1982), cidade global (SASSEN, 1993, 1996), metápole (ASCHER, 1998), cidade-região global (SCOTT, AGNEW, SOJA, STORPER, 2001), pós-metrópole (SOJA, 2005), exópole (SOJA, 2005), respeitadas as suas devidas diferenças e digressões, põem em foco a questão da rede de cidades e a descontinuidade dos espaços metropolitanos, evidenciando a metrópole como centro de controle do mundo. Portanto, esses conceitos, que carecem de um aprofundamento e interpretação conjunta de suas diversas contribuições, iluminam o processo de metropolização. Contudo, resta revelar seu conteúdo.

A metrópole guarda todas as determinações mais desenvolvidas da economia metropolitano-financeira, que constitui uma época. A sua aparente transparência[31],

[31] Sobre essa perspectiva, Henri Lefebvre ([1974] 1991) problematiza o canto da sereia da "ilusão da transparência" e "ilusão realística" do espaço, sendo que a luminosidade ou opacidade do espaço revelaria imediatamente sua produção e sua lógica. Lefebvre aponta que o espaço não apresenta sua essencialidade à primeira vista. Sua forma apenas expressa sua identidade contraditória ao seu conteúdo.

que tem orientado tantas leituras, aponta para a superfície de sua reprodução, enquanto que seus fundamentos são eclipsados. A plasticidade da metrópole esconde de fato sua essência. Trata-se de uma metrópole-esfinge. As intensas metamorfoses da metrópole e seu mundo metropolitano levaram alguns a falar sobre o colapso de sua hegemonia. Sem dúvida, a metrópole contemporânea e o fenômeno metropolitano, tal como surgem na década de 1950 nos Estados Unidos, provocam vertigens tanto na produção da informação e do conhecimento quanto no planejamento urbano, metropolitano e regional.

Intérpretes do mundo como Edward Soja e Alain Lipietz chegaram a falar no fim do modelo metropolitano e do domínio da metrópole. Diante das evidências da emergência de um novo mundo, houve o retorno para argumentos e posições precedentes. A hipótese de Edward Soja (2011, 2013) se constitui com a explanação da emergência da “urbanização regional”. Ele fala de uma nova produção do espaço urbano que cada vez mais se regionaliza, em detrimento do modelo metropolitano. Chega em vários momentos a decretar o fim da era da metrópole. Parece que a sua tese se aproxima da posição de Alain Lipietz (1989), quando na década de 1980 afirmava que o crescimento das grandes cidades e o desenvolvimento metropolitano tinha chegado a uma etapa de declínio ou estagnação. Alain Lipietz (1989) menciona os casos da França, Itália e das duas maiores megalópoles americanas (Nova Iorque e Los Angeles) que, na sua perspectiva, não se efetivaram concretamente. Alain Lipietz (1989, p. 304) buscava em sua época constituir politicamente um movimento para “bloquear a explosão metropolitana” no Terceiro Mundo, saindo pela tangente da problemática metropolitana.

A tese de Edward Soja (2011, 2013) é construída com uma densidade menos baseada nos números e mais fundamentada teoricamente do que a proposta de Alain Lipietz (1989), contudo não há uma compreensão em ambos os autores sobre a nova natureza e formas que podem assumir a metropolização. É como se a concentração populacional num extenso território fosse o único indicativo do fenômeno metropolitano. Fica claro quando Edward Soja (2013, p. 150) fala de uma “transformação da urbanização metropolitana para a regional” que o significado dado ao metropolitano se restringe a um adjetivo ligado à concentração e centralização da urbanização, não evidenciando a emergência da metropolização como um novo

momento que supera a urbanização em razão de sua metamorfose. Na visão dele, a “transição pós-metropolitana” deu lugar à “regionalização do urbano” (SOJA, 2013, p. 150). Parece que de modo prático e teórico houve reducionismos: do metropolitano ao urbano, da metrópole à cidade (da metrópole monocêntrica moderna à cidade regional policêntrica?).

Edward Soja (2011, 2013), apoiado na “Escola de Los Angeles”, evidencia acertadamente que um novo regionalismo está na ordem do dia! O novo regionalismo mundial é um processo concreto que ganha novas cores na espiral do tempo. O conceito de região e regionalização passaram a ser categorias geográficas vivas de leitura do mundo contemporâneo, que operam decisivamente na elucidação das contradições do espaço (LENCIONI, 1999a; SCOTT, AGNEW, SOJA, STORPER, 2001; HAESBAERT, 2010). No admirável raciocínio elaborado por Edward Soja (2011, 2013) e diante de nossas perspectivas conceituais, propomos não a emergência de uma urbanização regional, mas de uma metropolização regional, isto é, “a concentração e difusão dos conteúdos metropolitanos orientados pelo desenvolvimento regional desigual da reprodução das relações sociais de produção” (LEOPOLDO, 2016, p. 512).

A relação dialética entre urbano-suburbano e a forma exópole não apontam para uma urbanização regional, mas para uma metropolização regional, visto que a contradição entre o urbano e o suburbano evidencia um movimento para além da urbanização e a exópole evoca novos modos de ser da metropolização. As novas formas e conteúdos dos processos espaciais estranham a urbanização como processo central. A metropolização é que se coloca como condição última das novas determinações do mundo contemporâneo, sendo a metrópole o cerne desse movimento. É necessário deixar claro que a metropolização não se restringe à forma expandida da metrópole, mas tem como base a difusão dos conteúdos metropolitanos originados, sobretudo, na metrópole.

Outra hipótese em emergência é a de Neil Brenner sobre “a urbanização planetária”, que apareceu na obra *La révolution urbaine* de Henri Lefebvre no início da década de 1970 como “urbanização generalizada” e “urbanização completa da sociedade”. Neil Brenner (2013) desafia os estudiosos da cidade e do urbano a pensar novos olhares e métodos para compreender a sociabilidade em produção no

século XXI. Sem dúvida, vivemos uma urbanização planetária, que modifica as formas, estruturas e funções da produção do espaço. Na verdade, é a própria dialética da produção do espaço que chega em um novo momento, pondo a necessidade de atualização de todas as esferas da vida humana e da totalidade da natureza terrestre, social por excelência.

A tese fundamental é que a urbanização planetária explode a velha dualidade cidade-campo e convida os intelectuais do mundo a pensar as novas nuances estabelecidas. Desdobrando a perspectiva crítica lefebvriana da produção do espaço urbano, Neil Brenner (2013) busca os nexos e fios da meada da “urbanização generalizada”, que evidencia a incorporação de novas disciplinas e agentes empresariais e políticos na discussão da cidade e do urbano. Ao mesmo tempo, ele questiona a especialização profunda dos ramos do conhecimento em torno da temática urbana. No sentido da constituição de uma “metafilosofia da urbanização”, Neil Brenner (2013, p. 52) desenha no horizonte a possibilidade de exploração e elaboração da “futura cartografia da condição urbana planetária”.

A análise de Neil Brenner (2013) também não identifica um processo que vai para além da urbanização, como se a generalização desse processo em si mesmo fosse indicativa da revolução espacial contemporânea. O continente revela seu conteúdo, invadido pela lógica espacial da simultaneidade no âmbito global. Diante daquilo que se coloca como novo “paradigma” (está claro que a urbanização planetária seria uma espécie de novo panorama paradigmático para o autor), Neil Brenner (2013) expõe a necessidade de superar as amorfas divisões formadas: a cidade e o campo, o urbano e o rural, o urbano e o não-urbano. Assim, para ele vivemos uma “nova crise epistemológica” (BRENNER, 2013, p. 45).

De fato, vivemos um novo paradigma, cuja base espacial é o metropolitano, a potência econômica é o financeiro, o fundamento cultural é o chamado pós-modernismo e a conexão essencial é a informação. Portanto, superou-se (de modo relativo, talvez até absoluto) o campo dominante pretérito: o urbano, o industrial, o modernismo e a estrutura. O curioso é que nenhum dos alicerces mencionados desse mundo novo tenha sido discutido enfaticamente por Neil Brenner (2013).

Neil Brenner (2013) não trabalha com a ideia da metropolização como processo decisório do capitalismo. Na verdade, ele subestima a potência desse processo. Neil Brenner (2013) lembra das formas metropolitanas e de inúmeros conceitos formulados no sentido da compreensão desse novo estágio da produção do espaço; no entanto, os coloca como momentos teóricos profundamente vinculados ao “campo cego”. Neil Brenner (2013, p. 64) insiste que “mais do que nunca, resulta urgente decifrar a interação entre a urbanização e os padrões de desenvolvimento espacial desigual, mas as noções territorialistas da cidade, o urbano e a metrópole são ferramentas conceituais cada vez menos adequadas para esse fim”. Neil Brenner (2013) exercita a teoria crítica do urbano, mas não vê a potência da dimensão metropolitana, que emerge como a grande problemática do século XXI. Talvez, essa sim seja o grande paradigma da atualidade e condição, meio e produto das contradições contemporâneas.

Diante de ambas as perspectivas, a de Edward Soja e a de Neil Brenner, o que fica claro é que algo novo inunda o terreno movediço que vivemos e, ao mesmo tempo, pensamos. Uma importante contribuição de Edward Soja (2011 e 2013) é a indicação da potência que ganha a região e a regionalização na compreensão do mundo contemporâneo, levando-nos a pensar, no limite, em uma metropolização regional para além da concentração e centralização das relações sociais e forças produtivas. A descontinuidade se impõe (LENCIONI, 2013). Já Neil Brenner (2013) permite a indagação do desenvolvimento de uma condição urbana global, que é o meio pelo qual a economia metropolitano-financeira se estabelece, produzindo novos espaços ligados à sua lógica. Bem como, as hipóteses de Edward Soja (2011 e 2013) e Neil Brenner (2013) confrontam a tese mais aceita no pensamento sobre a cidade e o urbano, ou melhor, no pensamento sobre a metrópole e o metropolitano: a hipótese das cidades globais de Saskia Sassen (1993, 1996). Portanto, corroboram com a problematização das ideias e conceitos que orbitam a discussão da principal tese vigente e para além dela.

O conceito de “cidade global” está associado à “combinação da dispersão espacial e da integração mundial”, que tem contribuído “no desempenho de um papel estratégico das maiores cidades na atual fase da economia mundial”, que operam como “postos de comando na organização da economia mundial; como

lugares-chaves e praças de mercado fundamentais para as indústrias que lideram neste período, financeiras e de serviços especializados para empresas; e como campos para a produção de inovações nas indústrias" (SASSEN, 1993, p. 188). A nova lógica da aglomeração, as mudanças da organização do trabalho e a relação contraditória entre a cidade global e Estado-nação são destacados por Saskia Sassen (1993) como as transformações atuais da nova geografia econômica do mundo.

Olivier Mongin (2009) e Jordi Borja e Manuel Castells (2000) problematizam a noção de "cidades globais". Em busca do deciframento da metrópole e do enigma metropolitano, Olivier Mongin (2009, p. 192) aponta para uma relação geopolítica de "oposição entre as megacidades do sul, as cidade-mundo, e essas cidades globais, o que não permite falar de um único enredo e de se resignar à ideia de um urbano generalizado em vias de homogeneização". Em contraponto, ele afirma ainda que a temática da cidade global é particularmente esclarecedora, pois é "a primeira demarcação no âmago do urbano genérico, porque globalizado"; porém apresenta duas importantes restrições: "a cisão que a cidade global institui com o seu fora" e "o tipo de território que visa a expressão 'cidade global'" (MONGIN, 2009, 192-194). Olivier Mongin (2009) evidencia que há uma rede de relações mais ampla, que as cidades globais (Nova York, Londres e Tóquio) anuncia. Diríamos que é o mundo metropolitano. Na mesma direção, Jordi Borja e Manuel Castells (2000) indicam a existência de uma rede metropolitana universal, compondo uma "cidade global", isto é, um espaço metropolitano difuso e planetário, que está por toda parte. A metrópole-esfinge e o enigma metropolitano apresentam novos desafios[32]. A metrópole e seu mundo metropolitano alcançam o nível máximo de determinação sobre todas as esferas da nova dialética da produção do espaço. Sem dúvida, as metrópoles operam no controle do mundo, mas a dinâmica espacial de sua forma não sinaliza exclusivamente a metropolização. Pois, a metropolização é uma rede global e regional de múltiplas intensidades e extensões, que se origina na metrópole

[32] Aqui, compreendemos a metrópole-esfinge e o enigma metropolitano como um desafio epistemológico, que a realidade impõe à produção do conhecimento, pois a nova qualidade da metrópole, a emergência do metropolitano e o processo de metropolização não estão dados, são conceitos e processos postos pelo mundo contemporâneo e suas metamorfoses, que o pensamento crítico busca revelar. A perspectiva crítica da produção do espaço e da financeirização é um caminho importante nessa trajetória que está sendo trilhada. Essa tese toca alguns pontos de um trabalho coletivo que constitui um projeto de longo prazo.

e é controlado por ela, mas que incidem em espaços aparentemente fora da lógica metropolitana.

A Geografia brasileira contribuiu nos anos 1990 com a discussão da metropolização. O geógrafo Milton Santos (1990, 1993) indicou processos decisivos que revelam a metropolização do espaço: “a dissolução da metrópole” e “a fragmentação da metrópole”. O primeiro processo diz respeito à celeridade da presença da metrópole, no caso São Paulo, em todo território brasileiro, tornando-se uma “metrópole onipresente”; o segundo identifica a segregação socioespacial da metrópole pela imobilidade relativa das pessoas mais carentes. Mas, nas suas obras, que trazem importantes reflexões sobre a questão urbana, o acento é na urbanização e não na metropolização.

Na tese sobre a “região da metrópole desconcentrada”, Sandra Lencioni (1991, p. 54), outra geógrafa brasileira, abre novos caminhos ao pensamento geográfico sobre a cidade e o urbano, desenvolvendo e aprofundando a ideia de que “a metrópole se desenvolve se adensando, verticalizando, extendendo e expandindo; por isso tendo pouco a ver com os limites administrativos, e muito com a constituição de um conteúdo que a define como espaço metropolitano”. Chegar à noção de espaço metropolitano foi um movimento intelectual audacioso em um momento em que a perspectiva teórica da produção do espaço urbano era o grande paradigma da geografia urbana crítica brasileira.

A partir da leitura da dispersão industrial - recriando, homogeneizando e fragmentando a aglomeração metropolitana - e da nova lógica e controle do mundo da produção - redesenhando as hierarquizações do espaço -, Sandra Lencioni (1991) olha para além do mundo do trabalho, das teorias da economia política e da produção do espaço urbano, iluminando a nova face do capitalismo na virada do século. A mobilidade espacial do capital que redefine um eixo de dispersão dos estabelecimentos industriais têxteis para além de São Paulo, consolidando um raio de 150 km no entorno metropolitano, especialmente ao longo dos principais eixos rodoviários, presume uma desconcentração, ao mesmo tempo em que fortalece sua centralidade. Nesse compasso, os transportes e as comunicações atuam na integração dos lugares, redefinindo a metrópole de São Paulo como sede do controle da dispersão. Assim, Sandra Lencioni (1991, p. 238) revela “um novo

conteúdo do espaço metropolitano”, que tem a ver com a nova dialética da região na virada do século.

Diante de suas pesquisas anteriores sobre a centralização do capital na metrópole de São Paulo e sua reestruturação urbano-industrial, que permite chegar ao conceito de espaço metropolitano, Sandra Lencioni (1998, 2003, 2006a, 2006b, 2011a, 2011b, 2013, 2015b) avança originalmente sobre o conhecimento da racionalidade posta pela “metropolização do espaço”. Segundo Sandra Lencioni (2003, p. 35), o processo de “metropolização do espaço imprime ao território *características que até então eram exclusivas da região metropolitana*”, que fazem com que “não só as práticas sociais, mas, inclusive as identidades dos lugares fiquem sujeitas aos códigos metropolitanos”, “os avatares dos novos valores e signos da sociedade contemporânea”. Com esse conceito, Sandra Lencioni realiza um movimento do pensamento que vai do plano da forma ao âmbito da totalidade, ao redefinir o escopo do que seria a metropolização do espaço como processo para além da metrópole e da região metropolitana. Todo tempo, a atualidade e superação do urbano em direção ao metropolitano é tencionada pela tríade lefebvriana homogeneização-fragmentação-hierarquização (LENCIONI, 2010, 2015c). As relações entre as escalas espaciais ganham novos contornos e se redefinem radicalmente com a produção do espaço metropolitano.

Seguindo o percurso do desvendamento do processo, a metropolização do espaço aparece então como “uma metamorfose do processo de urbanização”, “momento mais avançado do processo de urbanização” (LENCIONI, 2006a, p. 73) e “uma segunda natureza da urbanização” (LENCIONI, 2015a, p. 37). Isto é, a urbanização é e não é a metropolização. A metropolização é a urbanização em outro nível e, ao mesmo tempo, é outra coisa, o seu negativo. Assim, a metropolização opera não só na redefinição das metrópoles, “que tanto renova suas áreas urbanas como estende sua área territorial por meio da incorporação de cidades, formando um novo aglomerado metropolitano”, que passa por “alterações nas centralidades urbanas e redefinições das funções do núcleo metropolitano”, mas também “há uma grande transformação nas cidades pequenas e médias do entorno metropolitano” (LENCIONI, 2006a, p. 72). E vai para além do entorno metropolitano, posto que “quando falamos em metropolização estamos falando de um processo socioespacial,

de um processo que imprime ao espaço características metropolitanas", isto é, "falamos tanto de um processo que transforma as cidades em metrópoles como de um processo socioespacial que impregna o espaço de características metropolitanas" (LENCIONI, 2006b, p. 47). Em outras palavras, a metropolização do espaço vai para além das metrópoles e regiões metropolitanas, pode estar por toda parte, inclusive em áreas ditas agrárias ou pequenas aldeias. Não é apenas a paisagem metropolitana com a presença massiva de objetos metropolitanos que configuram momentos da metropolização do espaço, mas também os lugares onde chegam com mais ou menos velocidade e intensidade as representações e valores metropolitanos, emanados da metrópole, que crescentemente ganham a totalidade do espaço mundial. Esses espaços não são necessariamente metropolitanos, mas fazem parte da lógica metropolitana e reproduzem a "economia metropolitano-financeira" (LEOPOLDO, 2014 e 2015).

Desse modo, a metropolização não significa a concentração nas metrópoles e suas regiões metropolitanas, mas o novo momento da produção do espaço. Nesse movimento, a reprodução ampliada da metrópole foi colocada à serviço do capital, visto que a metropolização se tornou também um negócio. Assim, o enigma da metrópole ganha centralidade no pensamento metropolitano, na medida em que a metropolização é traduzida em sua forma máxima por essas mega-aglomerações humanas, que segue a lógica do mercado.

As outras expoentes da escola de geografia urbana de São Paulo, Ana Fani Carlos, Amélia Damiani e Odette Seabra, apresentam importantes contribuições sobre a metrópole e a metropolização. O processo de reprodução da metrópole trabalhado por Ana Fani Carlos (2001) refere-se ao movimento de mundialização da sociedade urbana, que habita cada vez mais a totalidade do espaço social. Para Ana Fani Carlos (2001, p. 31), a metrópole não se refere mais ao lugar único, "*primeiro* porque contém o mundial, a constituição de valores, de uma estética, de comportamentos e hábitos que são comuns a uma sociedade urbana em constituição; *segundo* porque aí temos a articulação de todos os lugares, na medida em que os aproxima". E, finalmente, em terceiro, sintetiza a autora que "a metrópole caracteriza-se como forma da simultaneidade" (CARLOS, 2001, p. 31). Desse modo, Ana Fani Carlos (2001, 2011) aponta para a metropolização e mundialização dos

conteúdos intrínsecos à metrópole e sua expansão. Quando Ana Fani Carlos (2001) fala de “espaço amnésico” e “tempo efêmero”, ela fala justamente do espaço-tempo da reprodução da metrópole e suas contradições. Essa interpretação da metrópole se vincula ao predomínio do capital financeiro na reprodução do espaço urbano e, em última análise, da própria financeirização da metrópole, colocando em jogo as possibilidades e limites da vida cotidiana (CARLOS, 2011)[33]. Sem dúvida, a Geografia urbana brasileira constituída a partir da “metageografia” contribui decisivamente para pensarmos a reprodução da metrópole e a metropolização.

Na mesma direção, Amélia Damiani (2009, p. 327) identifica uma “urbanização crítica” orientada pela reprodução da metrópole e para além dela, que subjaz a ideia de que “a produção do espaço urbano constituiria a atualização da grande maquinaria nos séculos XX e XXI”. A urbanização crítica se fundamenta em três grandes marcos processuais: 1) “a crise do trabalho, contida na crise do capital”; 2) “as cidades passam a constituir espaços privilegiados da produção mercantil do espaço, internalizando a metamorfose do capital produtivo em capital financeiro, incluindo o capital enquanto fictício”; 3) “esta profunda destituição da humanidade do homem é, ao mesmo tempo, a ‘naturalização’ do humano” (DAMIANI, 2009, p. 309-312). A partir de um pensamento sobre a metrópole, Amélia Damiani (2009) avança sobre as novas contradições do espaço.

Por sua vez, Odette Seabra (2009, p. 422) assinala que “a constituição real e formal da metrópole corresponde ao dilaceramento de formações pretéritas, sejam cidades, bairros ou subúrbios”. Levando as últimas consequências, Odette Seabra

[33] Em sua dissertação de mestrado, Ana Fani Carlos (1979, p. 52) já aponta o financeiro como um momento importante para a produção das cidades, ao dizer que “no mundo capitalista, o processo de regionalização está vinculado a todo um processo de desenvolvimento industrial e financeiro que ativa o crescimento das cidades”, visto que “na cidade se concentra todo o poder de inovação do sistema, uma vez que ela concentra a atividade produtiva industrial e a financeira”, assim “a grande cidade se apropria do excedente engendrado em seu território próximo”. Ao analisar a Operação Urbana Faria Lima em São Paulo, Ana Fani Carlos (2001, p. 99) afirma que “a nova atividade econômica que se desenvolve na metrópole alia-se às necessidades de reprodução dos investimentos; é a ideia de que se produz uma mercadoria para o desenvolvimento de uma atividade econômica e ao mesmo tempo para o mercado financeiro como investimento, desenvolvendo o mercado de locação de escritórios por meio do desenvolvimento da indústria da construção civil”. Dez anos depois, ela enfatiza que “a acumulação, tendo o espaço como elemento determinante, realiza-se também em outras escalas espaciais, fundamentalmente, na escala da cidade e da metrópole, além do plano global apontado por Harvey”; nessa direção, “a análise da metrópole paulistana hoje revela que o movimento de passagem da hegemonia do capital industrial ao capital financeiro a reproduz como negócio” (CARLOS, 2011, p. 101). Observa-se claramente que as ideias de Ana Fani Carlos (2001; 2011) vão revelando a financeirização da metrópole e ela mesma como escala decisiva da acumulação do capital.

(2009) evidencia que o processo de metropolização é o da própria formação da metrópole. Essas luzes lançadas sobre a reprodução da metrópole revelam sua magnitude qualitativa e sua face enigmática.

De algum modo, há entre as diferentes abordagens levantadas até agora certa compreensão explícita ou implícita da emergência da produção do metropolitano, que as vezes aparece em relação ao financeiro. Assim, as construções teóricas produzidas, sobretudo, desde a década de 1990 tangenciam a época metropolitano-financeira e seus novos conteúdos e contradições. A época metropolitano-financeira é o momento mais contemporâneo e determinado do capitalismo, onde operam profundas metamorfoses que apontam para uma nova dialética da produção do espaço. Nesse movimento, a produção da riqueza mundial se articula muito mais à esfera financeira que a produção propriamente dita. Por meio das novas tecnologias empregadas na produção de bens e serviços, o trabalho torna-se cada vez mais precarizado e às vezes até indispensável em alguns casos na rede de fabricação de um produto ou serviço. Assim, o valor, que nos termos marxistas expressa a própria força de trabalho empregado na produção, torna-se cada vez mais negativo, na medida em que a pura especulação no mercado financeiro opera na constituição de uma imensa massa de capitais, chamados de fictícios, ao mesmo tempo em que perde sua substância.

Portanto, a nova dialética da produção do espaço é também uma nova lógica de produção do valor. No limite, se, talvez, o capital gerado na esfera financeira não seja tão fictício assim, ao contrário do que a tradição dos estudos marxistas está inclinada a aceitar, a despeito do próprio Karl Marx que previu a insubordinação e hegemonia do capital financeiro, essa nova lógica de produção do valor alcançou uma negatividade jamais vista em que os momentos da produção, distribuição e circulação retroalimentam a produção de um espaço negativo por excelência, onde operam poderosas mistificações. É nesse compasso de financeirização da economia simultânea ao processo de metropolização, corroborando com a difusão do metropolitano, produção de regiões e espraiamento das formas imobiliárias metropolitanas por toda parte, que há a constituição de uma nova lógica de produção do espaço, condição e meio da nova lógica econômica. Desse modo, a época metropolitano-financeira é a própria supremacia da simultaneidade entre a

produção do metropolitano e o predomínio das finanças, que chega no século XXI em seu período mais avançado, apesar de sua emergência bem anterior na década de 1970.

No Brasil, o Alphaville é uma das formas imobiliárias metropolitanas concebidas e produzidas na emergência da época metropolitano-financeira, como um de seus desdobramentos, na década de 1970. É um produto imobiliário que representa no território nacional a transição do urbano ao metropolitano, a produção pioneira de loteamentos fechados, a modernização da região metropolitana e da divisão metropolitana do trabalho no plano nacional (hierarquização), regional (fragmentação) e local (homogeneização). No âmbito mais propriamente da financeirização, o Alphaville no século XXI passa a ser uma urbanizadora do portfólio, primeiro, de uma incorporadora de capital aberto e, depois, de grupos financeiros. No sentido de sustentar sua expansão pelo território brasileiro há a necessidade de realização da integração entre o capital imobiliário e o capital financeiro. Assim, o Alphaville é a materialização mais acabada da produção do metropolitano, ao mesmo tempo em que se incorpora ao mercado de capitais como um ativo financeiro, constituindo-se como evidência empírica da época metropolitano-financeira. Como então se originou essa forma imobiliária metropolitana no território brasileiro? Quais são seus fundamentos? A produção do Alphaville indica quais processos e contradições? Como o Alphaville ilumina a compreensão da emergência da época metropolitano-financeira no Brasil? Esses são alguns questionamentos desenvolvidos no subcapítulo a seguir.

1.2. O Alphaville: origem, produção e fundamentos

Na década de 1970, no auge do processo de metropolização de São Paulo, quando supera definitivamente o Rio de Janeiro como centro financeiro nacional, uma produção imobiliária da exclusividade emerge como desdobramento da reprodução da metrópole paulistana. O Alphaville surge em 1973, no mesmo período em que ganha fôlego o desenvolvimento de um planejamento metropolitano à nível

nacional, no sentido de garantir uma desconcentração urbano-industrial de São Paulo, que está intrinsicamente vinculado ao de centralização do capital, como aponta Sandra Lencioni (1991). A política de criação das regiões metropolitanas brasileiras em 1973 e da Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU) em 1974 mira São Paulo e aponta para o desenho de uma nova divisão regional: a regionalização metropolitana. O primeiro é uma vontade política de difundir novos centros metropolitanos com uma nova qualidade (da cidade à metrópole) pelo território nacional a partir dos processos simultâneos de desconcentração urbano-industrial e centralização do capital na metrópole paulistana e o segundo é um conselho de acompanhamento da instalação das regiões metropolitanas e de concepção dos principais mecanismos e instrumentos urbanísticos, bem como tinha por objetivo a busca de uma aproximação prática dos interesses e políticas dos municípios aos da sua respectiva região metropolitana[34].

Diante da precipitação da problemática metropolitana no território brasileiro, por consequência, de um lado, da hegemonia da época metropolitano-financeira e o desenvolvimento desigual de sua economia política do espaço ao nível global a partir dos Estados Unidos e, de outro, da evidência crítica da polarização paulistana e da convulsão das desigualdades regionais e da nova geração de movimentos sociais, um produto imobiliário voltado para o desenvolvimento de um espaço industrial com uma centralidade comercial e cercado por loteamentos fechados para as camadas médias e altas da sociedade paulistana é produzido em Barueri na direção sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo. O Alphaville como estratégia imobiliária também é um modo de construção de novas necessidades de compra e venda de imóveis, direcionando-se assim ao consumo das classes médias e altas, frente a um mercado imobiliário, na época, em estagnação e dificuldades de crédito e endividamento das classes menos abastadas. Assim, o Alphaville vem diretamente operar na produção da região metropolitana paulistana transformando extensos campos de pequenas produções agrícolas em um complexo imobiliário, terciário e produtivo, que se repete posteriormente com similaridades e diferenças em outras regiões metropolitanas e cidades brasileiras. Trata-se de um símbolo

[34] Às oito regiões metropolitanas criadas em 1973 pelo governo federal foi acrescida no ano seguinte a do Rio de Janeiro. Posteriormente, com a passagem dessa política para a mão dos governos estaduais em 1988, os descompassos entre o estrutural e o formal saltaram aos olhos na criação sem critérios de regiões metropolitanas. Já o CNPU foi extinto em 1979 e suas funções e prerrogativas passaram para o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU).

material da metropolização como política do espaço, que é uma das grandes bases do Estado brasileiro a partir do governo civil-militar de Médici até os dias atuais.

1.2.1. Do aldeamento indígena à moderna propriedade da terra

Na aurora de sua implantação, Alphaville é um projeto industrial e empresarial, que segue as possibilidades de obtenção de superlucros a partir da efetivação da perspectiva de desconcentração urbano-industrial de São Paulo. No entanto, no momento em que seus fundadores pensaram na proposta, na verdade projetaram um grande loteamento de casas de residências permanentes em que os moradores tivessem certa relação com a natureza. Quando apresentaram o projeto para o prefeito na época, ele sugeriu um distrito industrial para a área. Renato Albuquerque (2015, p. 4) revela que “a ideia de fazer um loteamento é de 1971, 72. Imaginava-se, então, um loteamento num lugar amplo de casas para pessoas que quisessem conviver um pouco mais com a natureza. Procurava-se um lugar perto de São Paulo”, contudo adverte que a função idealizada não era para “ser uma segunda casa”. Com a proposta delineada e a escolha do terreno em Barueri, ambos posteriormente tiveram uma reunião com o prefeito do município. Renato Albuquerque (2015) relata que ele e seu sócio (Yojiro Takaoka) ficaram surpresos, quando o prefeito argumentou que não queria mais moradores e sim indústrias, fábricas, no sentido de que Barueri deixasse de ser uma cidade-dormitório. Diante da resposta do governo municipal, Renato Albuquerque (2015, p. 4) diz: “naquele dia, caiu a nossa ficha”. Desse modo, seguiu-se a instalação da base do projeto imobiliário: o Alphaville Industrial e Empresarial.

Contudo, em seguida, os próprios industriais fizeram pressão para que o Alphaville fosse âncora de escritórios e abrigasse residências de alto padrão para seus profissionais, alterando assim o conceito do modelo de lançamento, que passou a contar com um novo desenho urbanístico[35]. Na verdade, no sentido da

[35] Sobre a inclinação do projeto para a construção de loteamentos residenciais fechados, Renato Albuquerque (2015, p. 4) diz que depois da HP (a Hewlett-Packard Company, que é uma multinacional norte-americana de produção tecnológica), uma das primeiras empresas a se instalar,

função habitacional, seria um retorno à concepção inicial, rejeitada pelo governo municipal, em integração com um núcleo produtivo e comercial. Assim, projetou-se no terreno do antigo aldeamento indígena um marco do mercado imobiliário em iniciativas de grandes loteamentos fechados de alto padrão no território brasileiro. Originalmente situado no município de Barueri e Santana de Parnaíba, o Alphaville tornou-se uma das âncoras da produção da região metropolitana paulistana. A história da propriedade das terras do Alphaville (localizados nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba) e sua relação com São Paulo está bem ilustrada na tese de Regina Bega dos Santos (1994, p. 244), que revela a gênese dessa contemporânea e emblemática centralidade metropolitana, que ela vai chamar de "aldeia pós-moderna", que substituiu "o aldeamento indígena".

Historicamente, o povoamento de Parnaíba está vinculado à expansão das aldeias e aldeamentos paulistas[36], devido à expansão e absorção da Vila de Santo André pela de São Paulo em 1560. Assim, houveram ocupações e invasões pela população branca das terras habitadas pelos indígenas, "o que fez com que muitos decidissem abandonar a região próxima ao Colégio de Piratininga, indo para duas outras aldeias localizadas em lugares mais distantes: Pinheiros e São Miguel", bem como começou por essa época "o aumento da população oriunda de Portugal na vila de São Paulo e a migração indígena", que devem relacionar-se "ao início da

---

"vieram 15, 20 empresas de todos os portes... Para nossa surpresa, houve muita procura por escritórios e esse pessoal começou a reclamar para a gente da inexistência de bons bairros para morar. E que o trajeto de São Paulo ficava longo. Criamos, então, um residencial como experiência. Na época, chamava-se só Alphaville Residencial. Com o surgimento do dois, aquele virou um. E aí fomos até o 14. Não havia um plano abrangendo os 14, mesmo porque nós não éramos donos dos outros terrenos, fomos adquirindo os terrenos limítrofes e ampliando a região". Regina Bega dos Santos (1994, p. 225-226) afirma que "Barueri foi considerada uma boa opção porque muitas indústrias, mesmo 'estranguladas' pela concentração urbana, não podiam afastar-se da capital, pois ficariam muito longe de outras indústrias que as 'satelitizam' ou são por elas 'satelitizadas'. Além disso, havia a recém-aberta rodovia Castelo Branco. (...). No entanto, de início, o centro empresarial não entusiasmou o segmento do mercado ao qual se destinava, como as pessoas indicavam. (...). Renato Albuquerque (...) comenta que a construtora foi surpreendida pelo grande interesse de indústrias que queriam ali instalar só escritórios e teve de mudar parcialmente seus planos, também porque os próprios industriais solicitaram uma área residencial classe A, para que funcionários não tivessem problemas de moradia. Os empreendedores decidiram lançar então o Alphaville Residencial, como forma de atrair os possíveis compradores, a partir da apresentação de um projeto mais global, isto é, com centros residenciais (condomínios fechados), ao lado dos centros empresarial e comercial".

[36] A nossa referência para a distinção entre aldeias e aldeamentos é Aroldo de Azevedo (1957, p. 39), para quem "a palavra *aldeia* só costuma ser empregada para designar o aglomerado de habitações construídas pelos índios, com os recursos de sua própria técnica e sem a interferência de elementos da cultura dita civilizada; ao passo que a palavra *aldeamento* serve para designar o aglomerado resultante da aculturação e organizado sob as vistas e sob a influência dos Missionários catequistas ou dos funcionários do Serviço de Proteção aos Índios".

exploração do rio Tietê" (SANTOS, 1994, p. 16). O rio Tietê vai figurando então como a ponta de lança da ocupação desde São Paulo. "A partir de então a navegação pelo rio foi se intensificando, possibilitando o surgimento de Parnaíba" (SANTOS, 1994, p. 16). Os primeiros moradores de Parnaíba eram da Vila de São Paulo, principalmente dos descendentes de Manuel Fernandes Ramos (natural de Portugal) e Suzana Dias (natural de São Paulo). Segundo Regina Bega dos Santos (1994, p. 17), entre os filhos, Azevedo Marques é considerado "o fundador da Parnaíba, ficando conhecido por intermédio dos jesuítas como o corsário do sertão"[37]. No início do século XVII, era em Parnaíba e Cotia que começava o sertão, enfatiza Pierre Monbeig (1954, p. 142), o lugar de partida dos bandeirantes que iam teoricamente à caça de metais preciosos. Em Parnaíba e seus arredores viveram importantes bandeirantes como Anhanguera, Domingos Jorge Velho, Fernão Dias Paes Leme, Manuel Preto, Raposo Tavares.

No século XVII, São Paulo e as aldeias e aldeamentos paulistas estiveram de algum modo vinculadas à economia açucareira do Nordeste por meio da caça e da venda de índios, ampliando as "fronteiras" do território brasileiro com as entradas bandeirantistas a partir do Planalto de Piratininga, que juntamente com outras frentes pioneiras em outras regiões baseadas em atividades satélites (pecuária e extrativismo florestal) precipitaram a construção e expansão empírica da colônia portuguesa. Nas palavras de Celso Furtado ([1959] 1970, p. 66), "Piratininga contara, em sua primeira etapa, com a forte expansão contemporânea da economia açucareira, havendo-se dedicado à venda de escravos indígenas numa época em que a implantação de africanos apenas se iniciava", desse modo "foi essa atividade que permitiu à colônia do sul sobreviver". Com o crescimento do uso de mão-de-obra escrava negra, "o apressamento indígena deixou de ser um negócio interessante" e "para Parnaíba foi a decadência, pois o seu grande negócio era o comércio de índios" (SANTOS, 1994, p. 28).

Com relação à estrutura fundiária, afirma Regina Bega dos Santos (1994) que os donatários das imensas glebas de terra em Parnaíba, das mesmas e poucas

[37] "André Fernandes tinha a fama de corsário ou pirata do sertão. Ganhou-a ao realizar com seus índios muitas entradas oficiais, 'à procura de metais preciosos', este era o pretexto utilizado para conseguir a oficialização das mesmas. O verdadeiro objetivo, porém, seria a 'caça' ao gentio. Por isso, ainda ficou conhecido como 'cruel matador de índios'" (SANTOS, 1994, p. 18).

famílias possuidoras de terras nas vilas de São Paulo, Mogi das Cruzes e até em São Vicente, eram chefes patriarcais, membros principais das instituições públicas, verdadeiros detentores do poder. Esse processo culmina com a manutenção do poder de determinadas famílias, tendo em vista que a propriedade da terra na economia agrário-comercial, ainda mais em uma colônia, determina o domínio sobre as forças produtivas. A propriedade fundiária em um mercado de terras pouco desenvolvido e situado em um território ainda em processo de acumulação primitiva do capital é condição de manutenção das relações de poder.

Até mais ou menos a segunda metade do século XX, Santana de Parnaíba esteve estagnada, diante de seu "isolamento e pela não existência de uma atividade econômica mais dinâmica" (SANTOS, 1994, p. 30). Com a inauguração das rodovias Anhanguera e posteriormente a Castelo Branco, Santana de Parnaíba finalmente integrou-se à produção da região metropolitana paulistana e passou a ser um dos focos de valorização imobiliária com a explosão de loteamentos populares nas décadas de 1950 e 1960 e dos loteamentos fechados a partir da década de 1970, como é o caso do Alphaville.

Barueri está intrinsecamente vinculado ao processo histórico relatado, já que sua história se confunde com a história de Parnaíba, pois era parte do território deste. Seguindo a narrativa de Regina Bega dos Santos (1994), Barueri foi o mais populoso aldeamento paulista e o mais importante de Parnaíba. Sua economia se baseava na caça, distribuição e venda de índios. Posteriormente, com a dispersão do aldeamento e chegada da população branca, passa a contar com bairros rurais[38]. No começo do século XIX, os aldeamentos foram substituídos por freguesias, em que índios e brancos poderiam viver livres, contudo as condições desiguais historicamente determinadas continuavam a predominar na reprodução das relações sociais de produção. Não foi diferente com a freguesia de Barueri. Com a instalação do sistema de freguesias, pela primeira vez houve uma preocupação com critérios de edificação e alinhamentos das ruas, passando-se assim para o início da urbanização de São Paulo, que cada vez mais avança com o *boom* da economia cafeeira e da chegada à um novo patamar da relação capital-trabalho.

---

[38] Bairro rural, conforme Aroldo de Azevedo (1957, p. 55) é "uma área servida por um caminho ou estrada, ao longo dos quais se alinham pequenos *sítios* em que se cultivam cereais e cria-se o gado menor".

A Lei de Terras de 1850 contribui para o desenvolvimento crítico desse processo, reconstituindo a posse como moderna propriedade da terra, pois abria espaço para que os chamados aldeamentos “abandonados”, que na verdade tinham uma relativa ausência de população ligada à tradição indígena do itinerantismo, fossem considerados terras devolutas, possibilitando assim sua venda, posse ou aforamento, bem como seu parcelamento, urbanização e integração dos aldeamentos mais próximos ao tecido urbano de São Paulo. Teoricamente, com a Lei de Terras, “exceção feita àqueles que por ocupação efetiva e cultura habitual, título de sesmaria ou qualquer outro título tivessem a posse efetiva da terra, o único caminho para que alguém se tornasse proprietário territorial a partir de então seria a compra ao Estado”, em outras palavras, “a terra passou a ser acessível apenas ao possuidor de dinheiro” (MARTINS, 1979, p. 122). Assim, segundo Paulo César Xavier Pereira (1988, p. 62) “decretada a subordinação da propriedade da terra ao capital, o acesso à propriedade imóvel terá que ser mediado pelo dinheiro”, o que nos remete “a propriedade da terra como mercadoria, ou seja, a propriedade imobiliária sujeita à compra e venda”, abrindo espaço para um efetivo mercado de terras[39].

Continuando a tessitura histórica construída por Regina Bega dos Santos (1994), Barueri vai se realizando cada vez mais como parte do cinturão caipira, em detrimento de suas características indígenas. Em seguida, passa por uma nova transformação e torna-se parte do cinturão verde, que fornece produtos hortifrutigranjeiros para São Paulo. Barueri aproxima-se cada vez mais de São Paulo, tendo em vista que “com a chegada da Estrada de Ferro Sorocabana teve a oportunidade para que a ocupação de suas terras realmente se efetivasse, o que ocorreu após 1875” (SANTOS, 1994, p. 30). Em 1918, Barueri passa a ser um distrito da província de Parnaíba, e posteriormente, em 1948, tornou-se um município desmembrado de Santana de Parnaíba, cada vez mais inserido no cinturão da especulação imobiliária.

[39] Estavam dadas as coordenadas para a incorporação concreta do território brasileiro em algumas das determinações mais acabadas da economia urbano-industrial, de modo ainda bastante embrionário, especialmente com o fato da chegada da família real no Rio de Janeiro e abertura dos portos em 1808, movimento que vai se consolidar somente a partir da década de 1930, na medida em que o que tínhamos até esse momento, utilizando uma expressão de Henri Lefebvre ([1968] 2001, p. 9), era uma “urbanização sem industrialização ou com uma fraca industrialização”.

Dentro dessa “Geografia Urbana retrospectiva” (AZEVEDO, 1957, p. 35) de Barueri, o Sítio Tamboré era um aforamento de terras indígenas, cujos donos são de uma longa linhagem familiar, visto que estão no terreno que também foi da Aldeia de Carapicuíba, “a sesmaria concedida aos índios da aldeia de Pinheiros” (SANTOS, 1994, p. 37). Há uma justaposição de terras doadas, posto que não havia controle sobre as fronteiras entre as diferentes sesmarias, resultando numa confusão sobre a posse. A atuação de uma elite patriarcalista que reunía o poder do Estado, o poder da posse da terra e o poder sobre a mão-de-obra indígena permitia um desvirtuamento das regras do jogo definidas pela Metrópole. Adaptavam-se as normas e bases fundiárias e políticas às representações do espaço impostas pelos chefes das poderosas famílias que detinham o controle da produção do espaço colonial.

Em suas notas genealógicas sobre as terras do Sítio Tamboré, Regina Bega dos Santos (1994, p. 52; 68) evidencia claramente que elas estão ligadas à uma longa linhagem secular entre famílias diretamente vinculadas com a glória e sangue das bandeiras paulistas. Os descendentes dos cruzamentos entre as famílias Dias Paes Leme e Correa Leite Penteado foram os proprietários de todas as terras do sítio ou fazenda Tamboré até o fim da década de 1960, quando então são vendidas parte delas para a Construtora Albuquerque Takaoka, que reproduzem uma nova face da região metropolitana de São Paulo a partir do projeto Alphaville. Na origem, seis fundamentos estão intrinsecamente vinculados à realização da forma Alphaville como loteamento fechado e pavimentaram sua gênese.

1.2.2. Da moderna propriedade da terra ao loteamento fechado

O primeiro fundamento da produção da moderna propriedade da terra como loteamento fechado, constituindo o Alphaville, é o momento em que há o interesse da venda das terras do sítio Tamboré[40], posto que os primeiros interessados foram

[40] Sobre a relação venda e compra, atente-se para a perspectiva de Karl Marx ([1867] 1985, p. 100) de que há uma identidade contraditória entre “o possuidor de mercadoria” e “o possuidor de dinheiro”. Em suas palavras, “a identidade de venda e compra implica, portanto, que se torna inútil a mercadoria

os próprios herdeiros deste patrimônio, que procuraram os líderes da Construtora Albuquerque Takaoka. Assim, “representantes dos herdeiros do conde Armando Álvares Penteado procuraram os dois [Renato Albuquerque e Yoshiro Takaoka] oferendo 500 hectares do que fora a fazenda Tamboré”, que no momento “não sabiam ao certo o que fazer com tanta terra lá em Barueri, mas compraram pelo bom preço” (BOECHAT, 2006, p. 9). Ressalte-se que Conde Armando Álvares Penteado foi um barão do café, proprietário de extensas glebas e um grande empresário industrial e comercial de São Paulo com negócios em diversas frentes como no caso da indústria têxtil (Fábrica Santana de Tecidos de Juta e Companhia Paulista de Aniagens). O interesse dos herdeiros em vender suas terras no Sítio Tamboré à Construtora Albuquerque Takaoka tem a ver com a perspectiva de sucesso obtido pela empresa em construções de obras públicas desde o começo da década de 1950 até 1970 e, em seguida, da produção de condomínios verticais pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) até 1974. Neste último período, o lançamento e construção de edifícios residenciais de alto padrão com uma ampla gama de espaços de lazer foi uma das principais vitrines para os descendentes do conde Armando Álvares Penteado entrarem em contato com a Construtora Albuquerque Takaoka, mas havia também um interesse prospectivo.

Na medida em que a realização de algum projeto imobiliário nas terras vendidas da parte desmembrada do sítio Tamboré se tornasse um grande negócio, as terras do mesmo sítio Tamboré que não foram alienadas e que continuavam como patrimônio da família Penteado passariam por uma rápida valorização, permitindo a captura de rendas imobiliárias elevadas[41]. Após o vultuoso crescimento do loteamento industrial e dos loteamentos fechados Alphaville na esteira das

---

que, jogada na retorta alquimista da circulação, não sai como dinheiro, não sendo vendida pelo possuidor de mercadoria, portanto tampouco comprada pelo possuidor de dinheiro. Aquela identidade compreende, além disso, que o produto, no caso de realizar-se, constitui um ponto de repouso, uma fase da vida da mercadoria, que pode durar mais ou menos tempo” (MARX, [1867] 1985, p. 100). No caso do espaço-mercadoria, tornado um produto imobiliário, já é sabido que esse processo de compra e venda entre o proprietário da terra e o incorporador pode ser mais rápido, mas entre o incorporador e o futuro proprietário do imóvel é bem mais longo, na medida em que o processo de produção do imobiliário envolve um tempo mais estendido, especialmente quando se trata de loteamentos fechados.

[41] Ressalte-se que as terras do Sítio ou Fazenda Tamboré foram divididas em cinco quinhões. “A Condessa de Álvares Penteado entregou, em 1935, 85% do imóvel, por doação a seus familiares, dividindo o sítio em 5 quinhões. (...). Foi, ainda, transmitida, por venda, à Light uma faixa de terras (cerca de 3%) para a localização de algumas linhas de transmissão de energia elétrica. Daí para frente alguns quinhões foram redivididos entre os herdeiros, pertencentes a ramos de um mesmo tronco familiar, originados dos primeiros povoadores de Parnaíba” (SANTOS, 1994, p. 229).

políticas de desconcentração urbano-industrial de São Paulo, Honório Álvares Penteado e Arthur Castilho de Uchôa Rodrigues inauguraram o Centro Empresarial Tamboré em 1981 e lançaram em 1988 o primeiro loteamento fechado Tamboré I em terrenos contíguos ao Alphaville, seguindo assim, lado a lado, os rastros da constituição lucrativa da concepção urbanística do seu congênere "bandeirante". O Alphaville reproduz e expande São Paulo, o Tamboré mimetiza e alarga a lógica Alphaville e a própria São Paulo e assim continua o processo que hoje alcança quase todos os Estados brasileiros, como num jogo de espelhos e labirintos.

Da relação comprador e vendedor se desdobra outra relação necessária fundada na mediação do dinheiro em sua metamorfose em capital bancário e financeiro: credor e devedor[42]. Assim, o financiamento da compra também é um momento importante (segundo fundamento), na medida em que sem capital para investir dificilmente a empresa teria adquirido as terras do sítio Tamboré. A acumulação do capital da Construtora Albuquerque Takaoka está, como já vimos, diretamente associada aos lucros obtidos em negócios financiados pelo setor público. No entanto, somente o capital acumulado não seria suficiente para os planos do empreendimento, era necessário um grande capital inicial para a compra com a previsão também de partes orçamentárias na instalação da infraestrutura urbana, no qual a empresa já tinha uma certa experiência com o período em que se dedicou à construção das obras públicas. Assim, os sócios resolveram procurar financiamento e tiveram que entregar suas "vidas como garantia para conseguir

[42] Aqui estamos falando do dinheiro como "medida de valor na determinação do preço da mercadoria vendida" e como "meio ideal de compra". Diz Karl Marx ([1867] 1985, p. 115) que "apenas ao vencer o prazo fixado para o pagamento, o meio de pagamento entra realmente em circulação, isto é, ele passa realmente das mãos do comprador para as do vendedor. O meio circulante converteu-se em tesouro, ao interromper o processo de circulação em sua primeira fase ou a ser subtraída da circulação a forma transformada da mercadoria. O meio de pagamento entra na circulação, porém depois que a mercadoria já se retirou dela. O dinheiro não media o processo. Ele o fecha de modo autônomo, como existência absoluta do valor de troca ou mercadoria geral. O vendedor converte sua mercadoria em dinheiro para satisfazer a uma necessidade por meio do dinheiro, o entesourador, para preservar a mercadoria em forma de dinheiro, o comprador que ficou devendo, para poder pagar. Se não pagar, seus bens são vendidos judicialmente. A figura de valor da mercadoria, dinheiro, torna-se, portanto, agora um fim em si da venda, em virtude de uma necessidade social que se origina das condições do próprio processo de circulação". No caso da produção de loteamentos fechados, o dinheiro como meio de pagamento, em sua função crédito ou a partir de outros mecanismos bancários e financeiros (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, etc.), é extremamente importante, já que se tratam de produções imobiliárias que se constituem num período de produção e circulação mais longo. No caso do Alphaville, hoje extremamente vinculado às teias do mercado financeiro, o dinheiro que circula como um valor que se valoriza, isto é, o capital que se origina da produção, circulação, distribuição e consumo do espaço-mercadoria, trata-se cada vez mais de um "dinheiro mundial" (MARX, [1867] 1985, p. 119).

empréstimo de US$ 15 milhões com Aron Birmann, presidente e dono do falido Crefisul, em uma ampla sala de um dos andares do Joelma, na cidade de São Paulo" (BOECHAT, 2006, p. 9). O banqueiro não aceitou as garantias dos sócios e fez uma contraproposta: "emprestaria o dinheiro se Albuquerque e Takaoka aceitassem assinar uma apólice de seguro de vida no valor de US$ 7,5 milhões cada um" (BOECHAT, 2006, p. 9), cujo beneficiário seria o próprio Aron Birmann.

Vale destacar que Aron Birmann saiu do banco Crefisul em 1978 e montou empresas para seus filhos, sendo que um deles era o Rafael Birmann que assumiu a incorporadora Birmann após o fim da sociedade com seu irmão e tornou-se um grande protagonista na produção da nova centralidade de negócios de São Paulo (FIX, 2007), que se deslocou da Avenida Paulista para o eixo Faria Lima, Berrini e Marginal Pinheiros. Apoiado nos modelos norte-americanos e europeus de *office park* e o conhecimento sobre os terrenos da região, Birmann apresentou ao banco Crefisul (do qual seu pai era antes um dos acionistas junto com o Citybank) um negócio imobiliário fundado em uma incorporação imobiliária inédita no território brasileiro: "uma articulação que envolvia incorporadora, empresa de consultoria estrangeira e fundos de pensão" (FIX, 2007, p. 43), que acabou tendo vida longa com a largada dada pelo São Paulo Office Park. É muito interessante que a mesma fonte de onde saiu o financiamento para o Alphaville, que inaugurou uma nova estratégia imobiliária de urbanização na região metropolitana, foi também a base para a incorporação do São Paulo Office Park, que igualmente foi um marco inédito na relação com empresas de consultoria estrangeira e fundos de pensão, profundamente vinculado aos caminhos da produção da nova centralidade paulistana de negócios. Verifica-se então que de algum modo as teias dos capitalistas do mercado de terras, mercado de trabalho e mercado de capitais em grande parte das vezes se encontram.

Um terceiro fundamento da forma Alphaville é a produção do vazio para a instalação do empreendimento. O conflito com os posseiros que se tornaram pequenos produtores agrícolas nas "terras aforadas, pertencentes à União" (SANTOS, 1994, p. 228), tinha que ser contornado para a realização do loteamento. Moravam muitas famílias, "posseiros que praticavam uma agricultura de subsistência, muitos há mais de 30 anos. Estavam, contudo, impedidos de

reivindicar o direito de usucapião destas terras, pois a legislação não o permite em terras públicas" (SANTOS, 1994, p. 231). Assim, com o uso da violência, inclusive da polícia, mais de 100 famílias foram desalojadas[43]. Logo, empreendeu-se o processo de terraplanagem para a construção da "cidade industrial sustentável", que posteriormente insere-se num projeto imobiliário mais amplo, onde situam-se ao mesmo tempo práticas e atividades industriais, empresariais, terciárias e habitacionais. Assim, uma "acumulação primitiva do espaço"[44], discutida por Amélia Damiani (2009), vai abrindo novas franjas metropolitanas, que operaram na reprodução ampliada do capital e da própria metrópole (espaço metropolitano) como escala chave da acumulação do capital, nos termos de Ana Fani Carlos (2011).

A relação dos incorporadores com o Estado é um quarto fundamento importante para compreender a emergência de uma empreitada tão grandiosa quanto o Alphaville. Como já vimos, antes de iniciar o processo de instalação do projeto imobiliário Alphaville, os sócios da Construtora Albuquerque Takaoka procuraram o prefeito de Barueri, que naquela época insistiu que a concepção inicial fosse fundada em uma aglomeração industrial. Seguindo a diretiva do prefeito, o pleito seria aprovado, como o foi. Bem como, houve um parecer favorável da Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo (SEPLAN) para a instalação do empreendimento, que considerou que o projeto se enquadrava nas alternativas apresentadas para a região, bem como o fato da Construtora Albuquerque Takaoka assumir toda responsabilidade pela infraestrutura urbana era vista como positivo (SANTOS, 1994). Na verdade, durante o tempo em que a

---

[43] Regina Bega dos Santos (1994, p. 232) descreve o processo de expropriação para a produção do vazio: "um deles perdera o alqueire que ocupava desde 1937; tendo criado sete filhos com o produto do mesmo. Outro, depois de 30 anos de trabalho, perdera suas plantações de mandioca e flores. Muitos assinaram a concordância em se retirar das terras devido ao medo pelo qual passaram, pois além de todas as violências físicas e psicológicas a que foram submetidos, passaram a ter seus barracos incendiados. Para termos uma pálida ideia a respeito de como muitos foram ludibriados, alguns posseiros receberam 3 mil cruzeiros da época para deixarem suas terras; outros recusavam-se a sair pela oferta de 70 mil. Um deles alegava que só deixaria suas terras se recebesse 300 mil cruzeiros...".

[44] Essa concepção de Amélia Damiani (2009, p. 315) foi desenvolvida em sua tese sobre o Rodoanel Mário Covas, em processo histórico de produção, desde a década de 1990, que demarca "o círculo e o circuito de realização e renovação potenciais de valorização econômica desta metrópole", "um grande anel de valorização econômica do espaço", que determina "um contexto e uma imagem espaciais de totalidade sobre a produção do espaço urbano e, imediatamente, ele alavanca um processo de expropriação social, próprio à acumulação primitiva do espaço, que forja o espaço de valorização". É nesse sentido que pensamos a produção inicial do Alphaville como acumulação primitiva do espaço, que envolveu a expropriação social e está ligada à integração de espaços à lógica da valorização tanto imobiliária quanto financeira.

Construtora Albuquerque Takaoka trabalhou nas obras públicas e projetos imobiliários financiados pelo SFH, a empresa acumulou um leque de relações políticas com os governos e instituições públicas nos três níveis, o que permitiu desfazer os impasses políticos que poderiam surgir na produção do Alphaville e acesso aos planejamentos metropolitanos e urbanos.

O quinto fundamento é a experiência pioneira da Construtora Albuquerque Takaoka com a construção e lançamento do Ilhas do Sul no começo da década de 1970, um dos ingredientes fundamentais à produção da forma Alphaville. O Ilhas do Sul é o embrião no território brasileiro do chamado condomínio-clube, que não aparece explicitamente com este nome no momento do lançamento[45]. Trata-se de um complexo imobiliário com 6 edifícios de até 20 andares com quatro apartamentos por piso, tendo como centro um clube com piscinas, quadra de tênis, SPA, *playground,* salões de festa, boate, teatro e espaços de convivência. É uma verdadeira simbiose entre os espaços da vida privada e os espaços de lazer efetivada em um produto imobiliário híbrido, que até atualmente é reproduzido largamente no Brasil, sobretudo nos eixos de deslocamento das classes médias e altas nas regiões metropolitanas e começam a ganhar espaço também nas principais cidades. O produto imobiliário Alphaville congrega esse caráter polivalente do Ilhas do Sul e reúne também os espaços da vida privada, os espaços do lazer e, mais ainda, os espaços do trabalho com o Alphaville Industrial e Empresarial. O condomínio-clube Ilhas do Sul conta com uma estrutura administrativa baseada na chamada autogestão, que seria depois implantada nos loteamentos fechados Alphaville, assim como a presença de uma espécie de clube, que será também multiplicada em outros casos Alphaville. Essas formas imobiliárias como o condomínio-clube Ilhas do Sul e o loteamento fechado Alphaville são formas inteiramente vinculadas ao fenômeno de metropolização, que como vimos começa a ganhar forma mais explicitamente no território brasileiro, especialmente no Sudeste, a partir da década de 1970 e se consolida fortemente na década de 1990, ganhando a expressão do processo de metropolização regional, cujo meio e produto é a regionalização metropolitana brasileira.

---

[45] A respeito do condomínio-clube, discutimos em nossa monografia de Graduação em Geografia essa forma imobiliária e sua dispersão no entorno do Parque do Cocó, que se encontra no eixo de expansão da população de mais alta renda em Fortaleza. Cf: LEOPOLDO, 2010. *Valorização Imobiliária e Espaço Público de Lazer e Turismo na Metrópole: o Parque do Cocó em Fortaleza, Ceará*.

O sexto fundamento, tão importante quanto os anteriormente citados, é a relação da forma de loteamento industrial e loteamento residencial estarem alicerçados no modelo do subúrbio norte-americano. Renato de Albuquerque (2015) narra o momento quando o norte-americano James Law chegou em seu escritório e afirma que sobrevoou o loteamento e que gostaria de comprar um lote deles. James Law foi o diretor internacional de mercado imobiliário da companhia Hewlett-Packard (HP) por 15 anos, responsável pela aquisição e construção de mais de 23 fábricas e campus de Pesquisa e Desenvolvimento (P & D) na Europa, América, África do Sul e Oriente, além de inúmeras instalações de suporte técnico em todo o mundo[46]. Albuquerque (2015, p. 4) fala que James Law lhe contou que ele havia feito “mais de um desenvolvimento urbanístico em Palo Alto, onde até hoje é sede da Hewlett-Packard e que tinha dado muito certo”. Quando ele falou que queria comprar, Albuquerque (2015) perguntou se ele queria construir uma fábrica e ele disse que não, que queria instalar um escritório, que continua lá até hoje. Uma semana depois, Albuquerque (2015, p. 4) disse que recebeu “um pacote imenso, enviado por ele, de todo o projeto dele, as restrições, os contratos, tudo o que ele fez em Palo Alto”, no chamado Vale do Silício, e então “junto com nossos arquitetos, fizemos uma adaptação para o Brasil”.

O próprio James Law sugeriu que “ali era um espaço perfeito para a instalação de um condomínio residencial”, Albuquerque e Takaoka ficaram céticos, mas “após algumas visitas a projetos da HP perto de São Francisco, decidiram apostar na ideia” (BOECHAT, 2006, p. 9). Princípios relacionados à conservação do meio ambiente e padronização da infraestrutura urbana e de serviços deram cores à concepção urbanística Alphaville no Brasil, de acordo com as diretrizes da cidade norte-americana, Palo Alto, no Vale do Silício, que compõe a Região Metropolitana de São Francisco, um dos grandes centros tecnológicos mundiais. Logo, o produto imobiliário Alphaville atraiu outras empresas ditas não-poluentes e avançou na produção de loteamentos fechados. Então, fica claro pela relação entre os sócios responsáveis pelo Alphaville e James Law da HP, que o modelo de subúrbio norte-americano está evidentemente ligado intrinsecamente à concepção do Alphaville.

[46] Informações do encarte “2009 Summer Tour of Poland - Participant BIOS” do Programa da Fundação Taube para a Vida e Cultura Judaica.

1.2.3. A emergência de um imóvel *premium*

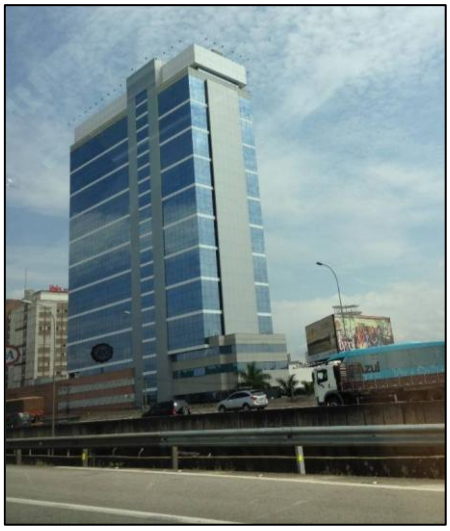
Prontamente, o Alphaville acabou tornando-se um grande fenômeno imobiliário, com esses seis fundamentos lapidados e bem desenvolvidos - a compra do terreno, o financiamento do empreendimento, a produção do vazio, a relação com o Estado, a experiência pioneira da produção de um condomínio-clube e a escolha do modelo do subúrbio norte-americano. Do ponto de vista da estratégia imobiliária, o seu caráter de espaço instrumental por excelência associado à concepção (marca imobiliária) e à forma (loteamento fechado), sustentado pelos seis fundamentos discutidos, garante deliberadamente a extração de superlucros. O mercado imobiliário gera novas necessidades residenciais para ampliar a renda imobiliária a partir do preço de monopólio, especialmente nas regiões metropolitanas. O Alphaville é justamente uma dessas necessidades residenciais criadas que permite a extração de sobrelucros a partir da concepção (marca imobiliária) e da forma de propriedade condominial (loteamento fechado).

A concepção urbanística Alphaville constitui-se, de um lado, por ser um negócio imobiliário com alta rentabilidade, na medida em que se amplia a vontade de indivíduos morarem entre seus muros e, de outro, por uma inclinação ao sucesso do produto imobiliário, que quase sempre atinge um nível recorde de vendas durante o lançamento. Os produtos imobiliários Alphaville se expandem para além de Barueri e colonizam outros espaços da Região Metropolitana de São Paulo como Santana do Parnaíba e Carapicuíba com dezenas de loteamentos fechados, bem como no plano nacional já se encontram em quase todos os estados federados brasileiros, exceto Alagoas, Amapá, Roraima e Santa Catarina. Como estratégia imobiliária, o Alphaville aparece como sinônimo de espaço exclusivo de segurança máxima e comodidade ampliada.

Encerra-se em sua forma mais que um condomínio ou loteamento, trata-se de uma cidade, de uma centralidade que procura bastar-se a si mesma. Reproduzido a partir da forma condomínio, expandido para a forma loteamento fechado, o Alphaville se constitui como um espaço multifacetado com um centro industrial, empresarial e comercial cercado por diversos residenciais. Evidenciando a força das

relações econômicas tecidas em seu interior, o complexo Alphaville possui seu próprio *skyline* com edifícios inteligentes empresariais e comerciais (Figuras 1, 2, 3 e 4) na Rodovia Castelo Branco, constituindo sua própria “paisagem do poder” e reproduzindo em menor grau o *skyline* da centralidade econômica paulistana, que “mimetiza os polos de negócios dos países centrais” (FIX, 2007, p. 161). Os produtos imobiliários Alphaville constituíram sua própria centralidade com a presença de condomínios empresariais, supermercados, hipermercados, *shopping centers, shopping malls*, estabelecimentos de ensino, centros médicos, instituições públicas, entre outros empreendimentos, ao mesmo tempo em que no seu entorno se reproduzem loteamentos fechados com outras marcas imobiliárias como Tamboré, que seguem bem de perto seus protocolos e padrões.

Figuras 1, 2, 3 e 4 – Skyline do Alphaville



Fonte: Leopoldo (2015).
Nota: Esses edifícios inteligentes constituem o skyline do Alphaville na Rodovia Castelo Branco, inclusive com as duas torres da Castelo Branco Office Park (foto 4) e a Evolution Corporate (ao lado do Shopping Iguatemi) sendo edifícios com padrão *triple A.* Nesses edifícios corporativos se instalam importantes empresas, atraídas por preços de lajes mais reduzidos com relação ao preço do metro quadrado mais caro no eixo Faria Lima-Berrini-Marginal Pinheiros.

Shopping Iguatemi Alphaville, Shopping Tamboré, Alphashopping (Figura 5), Centro Comercial Alphaville (Figuras 6, 7 e 8) e os hipermercados Sam's Club, Wal Mart e Carrefour são grandes formas comerciais que compõem a centralidade Alphaville. Centralidade vigiada com amplos avatares de segurança, assim como as dezenas de loteamentos fechados no seu entorno. A síndrome da segurança máxima assegura o controle do espaço instrumental por excelência. Tenta-se construir um mundo paralelo que evita aparentemente a região metropolitana real, o espaço exterior da violência permanente.

Figuras 5, 6, 7 e 8 – Alphashopping e Centro Comercial Alphaville

Fonte: Leopoldo (2015).
Nota: O Alphashopping (Figura 5) é uma espécie de porta de entrada ao Centro Comercial Alphaville. O Alphashopping é um *shopping center* vertical com tamanho menor e bem diversificado. O Centro Comercial Alphaville é um grande *shopping mall* com várias lojas, restaurantes, lanchonetes, ateliês e escritórios com variados tipos de serviços. Assim como nos loteamentos fechados no entorno, esses espaços contam com um expressivo aparato de segurança.

Com inúmeros estabelecimentos de serviços e possibilidades de lazer nos clubes dos loteamentos fechados e na centralidade Alphaville, constitui-se uma comodidade ampliada, que sob o signo da segurança e bem-estar cada vez mais se autonomiza em relação à metrópole, sem falar da quase total independência com respeito à centralidade de Barueri. A esse respeito, Amélia Damiani (2009, p. 333) diz que “há inúmeros casos de áreas condominiais em municípios do entorno metropolitano, sem relações de implicação social e cotidiana com seus centros

urbanos mais consolidados, mantendo conscientemente relações mais residuais; inclusive, sua posição geográfica material, nesses municípios, sugere essa possibilidade".

Hoje, o Alphaville trata-se de uma verdadeira cidade, uma centralidade tecida em um dos halos luminosos da órbita metropolitana de São Paulo. No entanto, a proximidade à São Paulo continua sendo uma das principais referências no momento da compra, venda e aluguel dos produtos imobiliários Alphaville. A sua maneira, os produtos imobiliários Alphaville são frutos da "dissolução da metrópole" (SANTOS, 1993).

As representações do filme Alphaville (1965) de Jean-Luc Godard saem da ficção, ganha o terreno da prática espacial. O espaço é produzido e instrumentalizado sob o signo do controle e da programação. Parece que todo o Alphaville se transforma em um grande *reality show*, supervisionado e vigiado. Elimina-se o perigo e o risco do mundo lá fora com amplos aparatos e técnicas de segurança. A vida é domesticada e adestrada segundo as normas e filosofias concebidas pela empresa Alphaville.

O primeiro loteamento fechado Alphaville nomeado de Alphaville Residencial 1 é o núcleo inédito da experiência brasileira do subúrbio norte-americano murado. Constituído a partir da projeção do sonho americano que reproduz os subúrbios como espaços residenciais com a chamada qualidade de vida, sem portões e cercas, o Alphaville constrói muros com cercas elétricas, arames farpados, sensores infravermelhos e câmeras de segurança com imagens em tempo real. Estabelece-se uma sociabilidade entre muros. O acesso apresenta um pórtico com duas entradas principais para moradores (proprietários) e visitantes, que se assemelha a um portal, no sentido de assegurar a sensação de passagem de um espaço a outro. Parece que uma espécie de Alpha60, o computador central que controla a tudo e a todos no filme Alphaville (1965) de Jean-Luc Godard, acompanha todos os movimentos, todos os corpos no Alphaville real. As identidades rastreadas são observadas milimetricamente.

A passagem pela portaria de controle do acesso permite o encontro com a paisagem do subúrbio norte-americano do outro lado da Linha do Equador.

Paisagens mimetizadas: uma urbanização geométrica, sobrados recuados com cores lívidas, ruas arborizadas com nomes de países e cidades europeias. É notória a presença da garagem em todas as casas, pois a ideologia do automóvel é um dos pilares centrais do Alphaville, assim como do subúrbio norte-americano, devido ao processo de *commuting*, isto é, dos deslocamentos diários necessários entre os espaços da vida privada, do trabalho e do lazer. No entanto, a garagem do subúrbio norte-americano em geral acompanha a noção de *bricolage* com a presença de materiais e ferramentas de trabalho, diferentemente das garagens do Alphaville, que não contém esse sentido[47].

Há um alinhamento arquitetônico e urbanístico generalizado, nada foge à regra, a padronização dos imóveis construídos ou não é um fato. No entanto, a diversidade arquitetônica, com traços vitorianos, espanhóis, gregos, afrancesados, norte-americanos, contemporâneos, etc., revela diferenças em relação aos desejos das formas de moradia de suas respectivas famílias.

No sentido de manter fielmente o modelo do subúrbio norte-americano, há um regulamento que normatiza as construções e os respectivos usos. Só é permitido o uso do imóvel para fins residenciais. Postula-se que o lote deve conter apenas uma residência unifamiliar e respectiva edícula, não é possível parcelar o lote para a construção de várias casas. A construção obedece determinados recuos (frontal, laterais e de fundo), no sentido de manter o ordenamento territorial. Só é permitido a construção de até dois pavimentos: o térreo e o superior. Bem como, as plantas de construções, modificações ou acréscimos com seus respectivos memoriais descritivos devem ser previamente apresentadas e aprovadas pela Associação do respectivo loteamento fechado Alphaville, antes mesmo da apresentação ao poder executivo municipal. Domina o homogêneo nas relações de produção imobiliária da exclusividade, ao mesmo tempo em que, como vimos, há diferenças arquitetônicas, constituindo um mosaico habitacional.

A Associação é uma estrutura composta pelos proprietários dos imóveis de um determinado loteamento fechado. Ela, enquanto associação civil, constitui um poder interno, um conselho, que por sua vez elege uma diretoria. Essa é o órgão

[47] Problematização desenvolvida a partir das questões levantadas pela professora Sandra Lencioni nas reuniões de orientação.

executivo que possui amplos poderes para a manutenção da ordem e da estrutura. A Associação emerge da forma loteamento fechado como um pressuposto político, que garante a execução das normas. Ela se autonomiza da empresa Alphaville Urbanismo S.A., no momento em que é fundada, mas não de seus códigos políticos, infraestruturais, urbanísticos e arquitetônicos. Na verdade, constitui-se como uma célula política da concepção urbanística Alphaville.

Evidencia-se então que "o geométrico", "o visual" e "o fálico" animam imperiosamente a vida de relações no Alphaville, que é produzido como espaço abstrato, espaço instrumental, na perspectiva de Lefebvre ([1974] 1991)[48]. Do ponto de vista das formas e dos signos, no Alphaville, o geométrico se define pela urbanização matemática, calculada nos mínimos detalhes, o ordenamento urbanístico mais-que-perfeito, a sistematização e controle do cotidiano, a beleza parametrizada dos jardins e parques; o visual pela paisagem suburbana, a grandiosidade das casas, a portaria como portal de transição para um espaço da felicidade, a natureza fossilizada como estratégia de *marketing* imobiliário; o fálico pela verticalidade da entrada monumental, padrões de arquitetura com espaços perpendiculares e colunas. Mais ainda, o Alphaville é reproduzido como espaço negativo, quando a relação entre o metropolitano e o financeiro faz com que o geométrico, o visual e o fálico cheguem à um segundo nível. Assim, o Alphaville reproduzido, concebido e vivido como espaço instrumental opera no crescimento do preço de monopólio dos imóveis construídos ou não entre seus muros, constituindo rendas imobiliárias elevadas. Trata-se da própria propriedade que é provisionada por todo aparato espetacular, técnico, científico e informacional, concebendo um lote construído ou não dentro do Alphaville como um imóvel *premium,* diretamente vinculado à economia de aglomeração dada pela reprodução da região metropolitana paulistana. Mas, a condição de imóvel *premium* se constitui no caso

[48] Pensando "o geométrico", "o visual" e "o fálico" como elementos essenciais da produção do espaço abstrato, Henri Lefebvre ([1974] 1991, p. 287) problematiza que "o espaço abstrato não é homogêneo; ele simplesmente tem a homogeneidade como seu objetivo, sua orientação, sua 'lente'. E, de fato, ele se torna homogêneo. Mas, em si, é multiforme. O geométrico e o visual são complementares em sua antítese. São maneiras diferentes de alcançar o mesmo resultado: por um lado, a redução do real para um plano existente no vazio e sem outras qualidades e, por outro lado, para o nivelamento do espelho, de uma imagem, do puro espetáculo sob um olhar absolutamente frio. Quanto ao fálico, cumpre a função extra de assegurar que algo ocupa esse espaço, isto é, um significante que em vez de significar um vazio significa uma plenitude de força destrutiva – uma ilusão, portanto, de plenitude e um espaço ocupado por um objeto que carrega uma carga pesada de mito".

do Alphaville, sobretudo, a partir da projeção do sonho americano, especialmente vinculado a propriedade da casa no subúrbio norte-americano, do outro lado da Linha do Equador e na realidade de um país latino-americano como o Brasil.

1.3. O Alphaville como projeção do sonho americano: leituras do cinema

A forma do Alphaville está vinculada, como vimos, à forma do subúrbio norte-americano, isto é, ao sonho americano, o poderoso projeto que corroborou com a emergência da época metropolitano-financeira. Em meio às suas próprias angústias e esperanças, Marshall Berman ([1982] 1986, p. 310) diz que os norte-americanos passaram a ser inspirados no pós-guerra pelo “grande sonho moderno da mobilidade”, tendo em vista que “viver bem significa ascender socialmente e isso, por sua vez, significava mudar-se fisicamente; viver uma existência perto de casa representava não está vivo”. Assim, a suburbanização passa a ser um processo dominante, na medida em que, enquanto metropolização do espaço, arrastava consigo os conteúdos da metrópole por toda parte, em nome da ideologia de que viver bem era sinônimo de morar na casa no subúrbio. Marshall Berman ([1982] 1986, p. 310) continua sua visão do movimento de destruição criativa e assinala que “não tínhamos como resistir às engrenagens que moviam o sonho americano, porque nós também éramos movidos por elas – ainda que soubéssemos que podiam romper-nos”. Sem cessar, “durante todas as décadas do boom do pós-guerra, a desesperada energia dessa visão, a frenética pressão econômica e física de ascensão e mudança, destruíra centenas de bairros” nas cidades e metrópoles norte-americanas, dando lugar ao “mundo da via expressa” (BERMAN, [1982] 1986, p. 310), da produção dos subúrbios.

Nesse contexto, há uma relação entre suburbanização e metropolização. Mas, a metropolização não pode ser entendida somente como manifestação da suburbanização, a compreende e vai para além dela. É tanto que teorias que de algum modo se vinculam à um novo momento da urbanização, diríamos a metropolização, dialogam com o processo de suburbanização, como a da

megalópole, a contraurbanização, a urbanização regional, a urbanização planetária. Aqui, trabalhamos com o conceito de Sandra Lencioni (2004, p. 157), para quem a metropolização é o processo de “imprimir aos espaços urbanos características da metrópole, porque muitas atividades, até então exclusivas da metrópole, necessitam ser reproduzidas fora dela para que a reprodução do capital em geral continue sua expansão”. A suburbanização é um dos processos mais ativos nessa difusão das “características da metrópole”, na metropolização, que tem que ser vista em sua totalidade, como a reprodução ampliada da metrópole, que é global e, ao mesmo tempo, desigual, com “ritmos regionais diferentes” (GRATALOUP, 2006).

Sem dúvida, a urbanização da sociedade avançou desigualmente por todas as latitudes e longitudes do planeta e abriu caminhos para a emergência concreta da metropolização do espaço, para além da suburbanização. Concepções metropolitanas do planejamento urbano e regional (Nova York e Londres em meados do século passado), políticas do espaço de desconcentração metropolitana e desenvolvimento de metrópoles (França e Brasil nos anos 1960 e 1970), construção de ilhas artificiais (Dubai nos Emirados Árabes, Miami e Balboa nos EUA, Bahrein, Catar, Kuwait), cidades-fantasma chinesas (Tianducheng, Zhengdong New Area, Kangbashi New Area), falência de cidades americanas (Detroit, San Bernardino, Orange County, Harrisburg) e febre dos condomínios exclusivos, loteamentos fechados e bairros planejados evidenciam que somente a produção do espaço urbano não é suficiente para as novas estratégias de acumulação do capital. A metropolização como novo momento da produção do espaço precisava nascer para permitir a aceleração do “tempo de rotação do capital” e a promoção, atualização e renovação da urbanização e valorização do valor.

Como já vimos, a urbanização é marcada pela produção de centralidades e a metropolização pela reprodução das centralidades em rede, das policentralidades. Portanto, a passagem da urbanização à metropolização é a transição da centralidade à policentralidade. Nessa direção, a implosão-explosão da metrópole constitui o processo de difusão das formas e conteúdos metropolitanos e suas contradições, isto é, a reprodução ampliada da metrópole num movimento desigual. Logo, a dinâmica da metropolização determina uma transcentralidade, condição da simultaneidade entre concentração e difusão.

A lógica metropolitana articulada à lógica financeira precipitou a economia metropolitano-financeira que ganha cada vez mais o plano global. Essa nova economia política se traduz mais como nossa época contemporânea. Ela teve sua origem no movimento das metamorfoses de Nova York, que passou de cidade à megalópole, constituindo-se por tentáculos que estão por toda parte e que possibilitou a produção de espaços metropolitanos, os chamados subúrbios, cada vez mais distantes, diante das novas condições de mobilidade e velocidade por meio das pontes, *highways* e *parkways* construídas na era Moses, entre as décadas de 1930 e 1960. Esse receituário foi aplicado ao nível nacional, a suburbanização passou a ser o *modus operanti* do fenômeno metropolitano no território norte-americano, que não se trata dos subúrbios ao redor de uma grande cidade, os chamados subúrbios urbanos na periferia da cidade. O processo de suburbanização norte-americano tem a ver com a produção de subúrbios metropolitanos, que precipita a superação da relação centro-periferia e cidade-campo, que ganham outros conteúdos. Na virada do século, a suburbanização continua sendo um importante momento da metropolização norte-americana. Nesse cenário, a sétima arte foi uma das principais âncoras de crítica ao processo implacável da suburbanização, que tem relação com um processo nacional de constituição do imperialismo norte-americano por meio da emergência da economia metropolitano-financeira. Os cineastas John Byrum, Sam Mendes, Todd Haynes, Todd Field são alguns dos que exploraram esse processo a partir de suas contradições mais profundas e detonadoras de situações imprevisíveis. Assim, utiliza-se os filmes desses cineastas como registros dos dramas do cotidiano no subúrbio norte-americano. Desse modo, é possível compreender o deslocamento do sonho americano para um país latino-americano como o Brasil, do outro lado da Linha do Equador, que se expressa no produto imobiliário Alphaville.

O filme *Heart Beat* de 1980, baseado nas memórias de Carolyn Cassady e dirigido por John Byrum, inicia com uma grande explosão atômica que anuncia não só o fim da Segunda Guerra Mundial, mas o princípio de um novo tempo, de uma nova era, que somente começava a vicejar. Após as imagens da “rosa de Hiroshima”, que gerou um grande mal-estar em uma geração, seguem-se as cenas em *Heart Beat* da construção do subúrbio norte-americano, das casas (térreo com sótão ou sobrado) com jardins frontais e seus gramados verdejantes, modeladas

uma ao lado da outra com ruas impecáveis, concebendo imageticamente uma sociedade mais-que-perfeita em que os chefes de família saem cedo para o trabalho e a esposa e os filhos acenam do tapete natural florido. A sociedade norte-americana é levada ao consumo voraz para fazer a roda da economia girar e uma das grandes mercadorias à venda, tornada uma necessidade absoluta e até, no limite, patriótica, pois ajudaria o país a gerar receitas e o próprio crescimento econômico nacional: é a casa no subúrbio. O filme evidencia que essa era uma das grandes mercadorias que poderiam trazer mais felicidade, segundo os especialistas da época, que todo tempo estavam transmitindo essas ideias por diferentes veículos de comunicação. Assim, originam-se as economias metropolitanas fundadas na suburbanização - "o fenômeno mais marcante da metropolização no caso dos Estados Unidos" (MONGIN, 2009, p. 202) -, ou melhor dizendo, no núcleo embrionário da metropolização regional, movidas pela força de uma sociedade que escolhe o automóvel como principal veículo de mobilidade, diante da eficácia do desejo estimulado pela publicidade cada vez mais difundida pela caixa de imagens, a televisão, que ganha um espaço crescente no cotidiano das famílias.

No filme, Jack Kerouac e o movimento denominado "Geração Beat" representa, entre outros movimentos no pós-guerra, caricaturas humanas em fuga da transição de uma sociedade fundada na urbanização e industrialização para uma outra fundada na metropolização e financeirização, que começava a se desenhar com a instalação de amplos sistemas integrados de transporte metropolitano, o *boom* de subúrbios e a perda da substância do dinheiro com o dólar passando a ser o equivalente mundial. A ideia era viver em movimento, sair do espaço-sede, Nova York e seu entorno, das principais metamorfoses que constituiriam o núcleo da nova economia política capitalista, a economia metropolitano-financeira. Pessoas de vários lugares dos Estados Unidos passaram a viajar pelo país, em busca da "outridade" invocada por Octávio Paz ([1950] 1976), da redescoberta de um dos lados da tira de Moebius. Parece que o novo espaço metropolitano em produção operava na construção de uma forte negação de todas as coisas e a luta era para encontrar os meandros do existente até então. "Um movimento rápido ou eu vou embora" era o grande lema da "Geração Beat", sacramentado por Kerouac, evidenciando que a monotonia não deveria ter lugar e o estar em mobilidade permitiria a construção de saídas ao corpo. A suburbanização, a própria implosão-

explosão da metrópole nova-iorquina e as metamorfoses metropolitanas e regionais expressavam os fundamentos da crise existencial profunda que fez o corpo agonizar e gritar, para além da inércia dos espaços movediços e idênticos em desenvolvimento na definição de um novo momento histórico do capitalismo. Tratava-se da chegada de uma hipermodernidade indecifrável, a não ser como frustação ou negação, que se move para uma condição contemporânea violenta, o reino do espaço negativo.

Pode-se dizer que a “Geração Beat” é um dos movimentos de reação à economia metropolitano-financeira em emergência, definindo-se como uma fuga dos novos espaços em produção, segundo o filme *Heart Beat*. Uma parte da população mais jovem começou a retirar-se dos lares de classe média dos subúrbios norte-americanos como estratégia de saída da monotonia desses espaços metropolitanos, embalada pelos vaticínios de Kerouac, especialmente escritos no livro *On the Road,* um fenômeno editorial explosivo que ganhou destaque e foi o catalisador de uma geração de mochileiros e *hippies*, apesar de ter sido um trabalho alvo de uma crítica negativa, sendo considerada *kitsch*. Apesar das polêmicas, devaneios e loucuras na vida de Kerouac e seus amigos, é importante reter a fuga e a luta contra algo novo em construção, combate que o próprio rock também faz, surgindo naquela época nos subúrbios norte-americanos como maneira de mostrar os limites da vida nesses espaços.

Theodor Adorno e Max Horkheimer ([1944] 1985, p. 99) revelam a lógica da suburbanização ao dizer que “do mesmo modo que os moradores são enviados para os centros, como produtores e consumidores, em busca de trabalho e diversão, assim também as células habitacionais cristalizam-se em complexos densos e bem organizados”. É a própria realização do espaço instrumental por excelência, que integra os espaços da vida privada, do lazer e do trabalho, com o controle e administração da reprodução da vida e do território. Eles concluem então que “a unidade evidente do macrocosmo e do microcosmo demonstra para os homens o modelo de sua cultura: a falsa identidade do universal e do particular” (ADORNO e HORKHEIMER, [1944] 1985, p. 99). Essa falsa identidade se repõe nos espaços negativos, que constitui uma cultura extremamente fragmentada que reclama por seu nome, diferentemente dos espaços abstratos, onde a realização do particular

enquanto universal não desafiava tantos labirintos e espectros. É assim que os subúrbios metropolitanos são os reinos de toda sorte de fantasmagoria.

Após mais de meio século de produção dos subúrbios norte-americanos, que se espalharam pelo mundo como forma espacial metropolitana com novos contornos e sentidos, nas telas do cinema ganha força uma crítica mais expressiva sobre esses espaços. Nos filmes de Sam Mendes - *American Beauty* (1999) e *Revolutionary Road* (2008) -, Todd Haynes - *Far from Heaven* (2002) - e Todd Field - *Little Children* (2006) - desenvolvem-se críticas sobre a atmosfera vazia do subúrbio norte-americano e seus corolários de repressão e inércia. Eles evidenciam a violência que está por trás das fachadas pálidas dos sobrados recuados que se seguem um após outro em uma ciranda interminável, constituindo-se contraditoriamente no paraíso do sonho americano. Assim, efetiva-se uma nova ordem espacial, desde especialmente o segundo pós-guerra. Segundo Marshall Berman ([1982] 1986, p. 291), “essa nova ordem integrou o conjunto da nação num fluxo unificado cuja força vital era o automóvel”, no qual “três décadas de maciço investimento na construção de rodovias e na suburbanização promovidos pelo FHA (Federal Housing Administration) serviria para extrair milhões de pessoas e empregos, e bilhões de dólares em capital das cidades norte-americanas”, ao mesmo tempo em que mergulharia “essas cidades na crise e no caos crônico que hoje assolam seus habitantes”. É sobre essa crise metropolitana que os mencionados filmes tratam, na medida em que escancaram a verdade nua e crua das entranhas da produção do subúrbio.

O filme *Revolutionary Road* de Sam Mendes, baseado no livro homônimo de Richard Yates de 1961, apresenta o incômodo da monotonia suburbana dos Estados Unidos, os limites do sonho americano a partir do cotidiano pré-fabricado e reprimido a todo custo e permeado pela burocracia sistemática. A narrativa conta a história de Frank e April Wheeler, um casal aparentemente perfeito dos anos 1950, que vai morar no subúrbio de Connecticut com seus dois filhos. April abandona o sonho de ser atriz e se torna uma dona de casa suburbana, que diariamente leva seu marido até a porta do lar, que toma o seu carro e, em seguida, um trem para ir ao trabalho em Nova York, do qual ele sempre reclama de tédio. As imagens de Frank sumindo na aglomeração de homens vestidos de terno, chapéus e lendo o jornal à espera do

trem e entre a multidão que chega à estação de destino e nas ruas da metrópole contrastam com as do espaço quase deserto do subúrbio. O exterior das casas com cores claras e um belo jardim sempre transparecem e se eternizam na paisagem suburbana, no “vazio sem esperança”, que se diferenciam de acordo com as classes sociais.

Outro filme de Sam Mendes, *American Beauty,* também trata desse universo do subúrbio norte-americano, utilizando-se amplamente da ironia e da paranoia para evidenciar o caráter violento desses espaços no final dos anos 1990. As cenas iniciais é um movimento de aproximação com a paisagem do subúrbio, narrado com uma apresentação machadiana de Lester Burnham, que diz: “este é meu bairro, esta é minha rua, esta é minha vida; em menos de um ano estarei morto; de certa forma, já estou morto”. Já nas cenas finais, há um movimento de distanciamento da paisagem do subúrbio e a mensagem póstuma continua a narrar sua trajetória ao falar sobre o chamado último segundo antes do suspiro derradeiro: “primeiro aquele segundo não é realmente um segundo; ele é eterno, como um oceano de tempos; (...); meu coração se enche como um balão prestes a estourar”. No primeiro momento, Lester demonstra certo conformismo com um cotidiano suburbano sem horizonte, sem vida e, no segundo momento, expõe um resíduo, a possibilidade de encontrar a beleza em toda parte, no “oceano de tempos” em que o coração “se enche como um balão prestes a estourar”. Em ambas as cenas se evidencia a quase infinitude espacial do subúrbio que se espalha por toda parte a perder de vista, tomado pelos telhados idênticos, as chaminés idênticas, as fachadas idênticas, as cores idênticas, o traçado de ruas e arborização idênticas. Trata-se do mundo do homogêneo. Essas cenas nos fazem lembrar que quando se atravessa o pórtico de entrada do loteamento fechado Alphaville um ar de família com relação ao subúrbio norte-americano invade nossas relações de analogia e, assim, não projetar um no outro torna-se impossível.

Diante das imagens invocadas pelos filmes comentados, a elucidação do subúrbio norte-americano retratado faz pensar até que ponto o loteamento fechado Alphaville, como *mimésis,* repetição intramuros, dessa forma espacial metropolitana, adere aos conteúdos contraditórios do sonho americano em um hemisfério oposto ao da realidade dos Estados Unidos, que seria o universo da desigualdade, do dito

“atraso”, da chamada “modernização conservadora”, entre outras perspectivas baseadas no estruturalismo e historicismo da dependência e do subdesenvolvimento. A lógica do subúrbio norte-americano constitui-se na forma loteamento fechado Alphaville como uma bolha real, murada e amparada por um cristalino sistema de segurança, que se reproduz a partir de um emaranhado de relações sociais entre famílias com condições econômicas em geral equivalentes. A atmosfera desértica e silenciosa projetada pelas formas arquitetônicas e urbanísticas padronizadas, mimetiza o sonho americano entre muros, passando a sensação de estar em outro paralelo e meridiano do mundo.

É assim que é possível a apropriação de superlucros elevados na comercialização dos imóveis no loteamento fechado Alphaville, posto que o imaginário brasileiro, cada vez mais impregnado pela ideologia do consumo norte-americano, tornou a casa em um loteamento fechado, especialmente da marca Alphaville, um bem que trará felicidade e um cotidiano com uma atmosfera americanizada. Assim, essa forma imobiliária metropolitana, que cada vez mais opera na metropolização brasileira, constitui uma das possíveis leituras da transição da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira, fundada nos Estados Unidos, que deve ser pensada a partir de suas relações mais gerais e de seus corolários mais particulares.

1.4. Da economia urbano-industrial à economia metropolitano-financeira

A urbanização mundial alcançou suas últimas consequências. Suas aventuras serão ainda amplamente experimentadas na geografia e história da humanidade. Contudo, vivemos hoje sobre o predomínio da metropolização como processo determinante da reprodução das relações sociais. Desse modo, a Geografia Urbana deve buscar compreender os novos sentidos teóricos e práticos desse novo mundo e cooperar na redescoberta do futuro da sociedade metropolitana e descobrir sua utopia.

De fato, nunca antes na geografia e história global a sensação de ter o mundo na palma da mão foi tão forte, quanto no capitalismo metropolitano-financeiro. Os avanços tecnológicos no domínio dos sistemas de informação e meios de transportes, bem como as promessas efetivas de ligação suprassensível entre indivíduos (interface cérebro-cérebro, chips neurológicos), automatização do meio (internet das coisas) e novas experiências cotidianas (o sexto sentido artificial, óculos futuristas integrados à internet), conduzem o homem a uma nova composição da simultaneidade espacial.

Hoje, aquilo que David Harvey (1989) chamou de “compressão espaço-tempo” e Milton Santos ([1996] 2000), mais tarde, denominou “convergência dos momentos” é o fundamento da nova relação sociedade-espaço, que estabelece a “forma da simultaneidade”, de que falava Henri Lefebvre ([1968] 2001), com muito mais intensidade e profundidade do que há meio século. O aniquilamento da hierarquia urbana clássica e o acirramento das trocas nas e entre as redes de cidades e centralidades pela implosão-explosão da metrópole revela e aponta para o espaço em transição. Esse cenário determina a condição metropolitana (contemporânea) como presente e horizonte da nova produção do espaço. A condição metropolitana articulada às novas relações financeiras constitui uma época. Trata-se da época metropolitano-financeira que ganha cada vez mais o plano global da reprodução das relações sociais de produção a partir de ritmos regionais diferenciados.

No pós-guerra, a financeirização da economia política, que se tornou hegemônica a partir da criação de uma regulação financeira internacional baseada em órgãos financeiros mundiais e, em seguida, da desregulamentação da esfera financeira e da mudança do padrão-ouro para o padrão-dólar, que se desdobra no neoliberalismo, aparece historicamente associada à metropolização da sociedade e de seu espaço. Passa-se assim a viver sobre o predomínio do mercado de capitais. Também, o país de nascimento de ambos os processos é o mesmo: Estados Unidos. A megalópole Boston-Washington, cuja centralidade é a Região Metropolitana de Nova York, é a sede da difusão dos conteúdos metropolitanos e da propagação dos novos negócios financeiros. Tal megalópole, elevada a centro

financeiro mundial (no qual o núcleo é Wall Street), determinou ao mundo um novo momento histórico: a época metropolitano-financeira.

1.4.1. A origem da metropolização: a megalópole de Nova York

Os Estados Unidos representam a origem da economia metropolitano-financeira, que determina essa época contemporânea. A hegemonia norte-americana[49] construída por um longo período histórico permitiu que os processos constitutivos da economia metropolitano-financeira chegassem mais celeremente em grande parte dos lugares do planeta. A difusão em diferentes gradientes de velocidade e intensidade dos conteúdos metropolitanos e negócios financeiros projetados pelos Estados Unidos transformou bruscamente a economia urbano-industrial. Os Estados Unidos projetaram sua própria economia política como determinação necessária de seu imperialismo.

Assim, após a Segunda Guerra Mundial, a metropolização avança como processo capitalista necessário, no sentido do desenvolvimento regional desigual de um novo ciclo de crescimento econômico fundado na reprodução ampliada da metrópole. A Região Metropolitana de Nova York é o centro desse movimento personificado em Robert Moses. David Harvey (2010, p. 169) revela a nova lógica em curso:

> Moses mudou a escala do pensamento sobre a urbanização, pensando a região metropolitana e não só a cidade. Por meio de um sistema de rodovias financiado pelo endividamento e por transformações de infraestrutura, com a suburbanização e uma total reengenharia (utilizando novas tecnologias de construção surgidas durante a guerra) não só da cidade, mas de toda a região metropolitana, ele definiu uma forma de absorver os excedentes de capital e mão de obra rentáveis. Esse processo de suburbanização que se expandiu geograficamente por todo o país com o desenvolvimento capitalista no Sul e Oeste, desempenhou um papel crucial

[49] David Harvey (2004, p. 42) explica a consagração do imperialismo norte-americano e destaca que "os Estados Unidos vêm há muitos anos exercendo inegavelmente a liderança da parte do mundo dedicada à acumulação interminável do capital, tendo por conseguinte disseminado amplamente suas maneiras de fazer negócios. (...). Boa parte do resto do mundo tem sido levada a embarcar política, econômica e culturalmente na globalização por meio da americanização. (...). A emulação do consumismo, dos modos de vida, das formas culturais e financeiras norte-americanas tem contribuído globalmente para o processo de acumulação interminável do capital".

> na estabilização não só da economia dos EUA, mas também do capitalismo global centrado nos EUA depois da guerra.

Nessa dinâmica, a produção da região metropolitana ganha contornos concretos e permite a aceleração da rotação do processo de produção e acumulação do capital[50]. Isso só foi possível em Nova York, porque "os homens que a planejaram quiseram que fosse assim, como um tabuleiro em expansão", onde "não existem fronteiras" (SENNETT, [1994] 1997, p. 290), abrindo caminho à produção da região[51]. De acordo com Richard Sennett ([1994] 1997, p. 291), a cidade "nasceu em uma vastidão de terras desocupadas, isto é, seu desenho antecedeu à povoação", ao mesmo tempo em que seu "planejamento urbano ilimitado carece de um centro". Logo, não é difícil imaginar que "a ausência de um ponto central e limites indefinidos possibilitam muitos locais de encontro" (SENNETT, [1994] 1997, p. 291). Nesse movimento, Nova York tende a se desenvolver como o reino da policentralidade, e da integração regional de sua trama metropolitana em franca expansão com múltiplas possibilidades de conexão. No segundo quartel do século XX, o papel de Robert Moses foi central nesse sentido, ao construir uma rede metropolitana integrada com inúmeras conexões. A aventura megalomaníaca de Robert Moses foi duradoura, entre as décadas de 1920 e 1960. Em quase meio século, Robert Moses foi o principal protagonista da morte da cidade - tão bem registrada por Martin Scorsese (1973) - e da produção da megalópole, que Jean Gottmann (1957) previu.

O Parque Estadual e a praia de Jones Beach e as primeiras *parkways* do Norte e do Sul, que vão de Queens à Jones Beach em Long Island na década de 1920; a recuperação de milhares de parques, a criação de centenas de novos parques e de alguns zoológicos até 1934 e a construção do sistema metropolitano de rodovias, vias expressas, avenidas arborizadas e pontes a partir da década de

---

[50] Sobre a compreensão mais específica da aceleração do giro do capital, ver David Harvey (1989), que atualiza o pensamento marxista a partir de uma leitura da produção do espaço. No sentido da compreensão mais aprofundada sobre esse movimento, ver o próprio Karl Marx ([1867] 1985). Sobre o movimento de produção do espaço metropolitano, Sandra Lencioni (1991) e Ana Fani Alessandri Carlos (2001) evidenciam reflexões e processos chaves a partir dos estudos da metrópole paulistana.

[51] Richard Sennett ([1994] 1997, p. 290; 294) demarca certa cronologia da ocupação das terras de Nova York e sua região: "em 1811, as terras acima do Greenwich Village já estavam urbanizadas e em 1855 o complexo demográfico estendia-se além de Manhattan, em direção ao norte do Bronx e a leste do Queens"; "depois de 1945, as fazendas de batatas, em Long Island, a leste, e outras propriedade mais modestas, ao norte, foram ocupadas por grandes áreas residenciais e subúrbios; isso resultou na erosão do grande centro urbano, alongado pelos 'dedos' das vias de alta velocidade".

1930 foram ações de Robert Moses que modificaram radicalmente o espaço-tempo moderno, fundado na distância e na mobilidade para o espaço-tempo contemporâneo, fundado na velocidade e instantaneidade[52]. Constituiu-se pela primeira vez não só uma região metropolitana, mas uma verdadeira divisão metropolitana do trabalho em que a trama metropolitana de Nova York que abraçava um imenso espaço, a megalópole, estava articulada pela mobilidade da força de trabalho de diferentes pontos e dos subúrbios cada vez mais distantes, em ocupações nos próprios subúrbios, centralidades metropolitanas de segundo nível ou na metrópole global. No final dos anos 1950, a metrópole de Nova York passa a dominar por inteiro sua região metropolitana, ampliando sua presença e estabelecendo um espaço, que é a sua imagem e semelhança. Pela primeira vez, pode-se falar em espaço metropolitano, que constitui uma região para além da metrópole. A forma urbana metamorfoseia-se em forma metropolitana[53], com conteúdos vinculados à um novo momento da simultaneidade espacial, que aos poucos começa a ganhar notoriedade na prática e na teoria.

A metropolização concreta já nasce como um negócio, pois ela, desde a sua origem, constitui-se como política capitalista de produção do espaço, no sentido de permitir novos mecanismos de dinamização do capital nos Estados Unidos. Fórmula

---

[52] Marshall Berman ([1982] 1986) discute os principais momentos das obras de Robert Moses, que operavam na nova produção do espaço metropolitano. Marshall Berman ([1982] 1986, p. 280) fala que “a primeira grande realização de Moses, no apagar dos anos 20, foi a criação de um espaço público radicalmente diferente de tudo o que já existira em qualquer parte: o Parque Estadual da Jones Beach, em Long Island, logo após os limites da cidade de Nova York, ao longo do Atlântico” e lembra que essa praia antes era “um terreno pantanoso e inculto, inacessível e desconhecido”. “Jones Beach e as primeiras vias arborizadas de Moses em Long Island devem ser compreendidas no contexto do espetacular crescimento das atividades e da indústria do lazer durante o *boom* econômico dos anos 20” (BERMAN, [1982] 1986, p. 283). Mas, de fato, a rede metropolitana de circulação rodoviária de Nova York e seu entorno foi sua grande obra, no contexto da política do *New Deal* e da suburbanização. “Tratava-se de um sistema de rodovias, avenidas arborizadas e pontes que entrelaçaria o conjunto da área metropolitana: a pista elevada do West Side, estendendo-se de uma a outra ponta de Manhattan, através da nova ponte Henry Hudson (obra de Moses), passando pelo Bronx e tomando o rumo de Westchester; a Belt Parkway, que cruzaria toda a periferia do Brooklyn, do East River ao Atlântico, ligando-se a Manhattan por meio do túnel Brooklyn-Battery (Moses teria preferido uma ponte) e seguindo para a Southern State, e - justamente o núcleo do sistema - o projeto Triborough, uma rede colossal e complexa de pontes, acessos e avenidas que uniria Manhattan, o Bronx e Westchester a Queens e a Long Island. Esses projetos eram incrivelmente dispendiosos e mesmo assim Moses conseguiu persuadir Washington a financiar a maior parte deles. (...). Eles ajudaram, como disse Moses, a ‘entretecer os fios perdidos e os cordões dispersos da tapeçaria viária metropolitana de Nova York’ e a fornecer a essa área notavelmente complexa a unidade e a coerência que jamais teve” (BERMAN, [1982] 1986, p. 285).

[53] Sobre a transição da forma urbana à forma metropolitana, ver Eudes Leopoldo (2013). Sobre as determinações da forma metropolitana a partir do caso de Belém, o estudo de Saint-Clair da Trindade Júnior (2000) tece relevantes contribuições.

que depois será exportada para outros países, com intensidades diferentes e de acordo com os negócios em jogo. Nessa perspectiva, David Harvey (1989, p. 173) fala que “a radical transformação das economias metropolitanas (promovida pela suburbanização da manufatura e das residências) assim como a expansão para o sul e para o oeste, absorveram grandes quantidades de excedente de capital e de trabalho”. Influiu para isto o fato de que “grande parte dos gastos militares desde a Segunda Guerra Mundial têm sido canalizados para localidades suburbanas e/ou de regiões meridionais” (GOTTDIENER, 1990, p. 73).

A metropolização avança por todos os continentes nas décadas seguintes. A chamada crise urbana dos anos 1960, que mobilizou a população de inúmeros países, fermentou novos sentidos à metropolização. Naquele momento, apesar do grito constituir-se em direção à uma “revolução urbana”, no sentido dado por Henri Lefebvre ([1970] 1972), a partir de então os principais movimentos sociais urbanos passaram política e espacialmente a ter o caráter de movimentos sociais metropolitanos. As mobilizações dos indivíduos se resolvia em uma rede de cidades, numa região metropolitana.

O crescimento suburbano, o avanço das desigualdades e as disparidades regionais determinadas pela polarização exercida pela metrópole e seus espaços metropolitanos não foi apenas um dos principais motivadores dos movimentos sociais, mas os ingredientes fundamentais para que, diante da insatisfação das populações metropolitanas, a metropolização se tornasse uma política de Estado. Nessa direção, na década de 60, uma política da DATAR (Delegação interministerial da Reorganização do Território e da Atratividade Regional), órgão de planejamento urbano e regional do governo francês, ambicionava desenvolver metrópoles de equilíbrio para aliviar a concentração de Paris. Henri Lefebvre ([1985] 2013, 124) critica firmemente tal artifício político, absolutamente impregnado de interesses econômicos, promovido no território francês.

> Projetava-se a construção de “metrópoles de equilíbrio” em torno de Paris e de algumas regiões. Não faltavam meios, nem ambições, à delegação ao ordenamento do território e das regiões, organização potente e centralizada: produzir um espaço nacional harmonioso, pôr um pouco de ordenação na urbanização “selvagem”, apenas obedecendo à procura de lucros. Atualmente, ninguém ignora que essa tentativa original de planificação (que não coincidia nem com os planos por balanços-matérias, nem com o controle estatista do emprego de capitais, ou seja, a planificação pela via

> financeira) foi rompida, reduzida a quase nada pelo neoliberalismo, mal reconstituída depois.

Fica claro que a finalidade da política das “metrópoles de equilíbrio” era uma regionalização metropolitana da França. A reprodução de espaços metropolitanos no território nacional tornou-se um grande negócio. Isso não foi diferente no território inglês, onde no mesmo período foi criado na Inglaterra “o Conselho da Grande Londres” pelo Ato do Governo de Londres de 1963, na busca de promover um planejamento integrado de Londres e sua região metropolitana, produzindo assim um espaço metropolitano instrumental.

Mais tarde, a Inglaterra começa a empreender uma organização política baseada na estrutura metropolitana e não metropolitana nacional. Em 1974, foi criado um novo sistema dual de escalas de municípios e distritos na Inglaterra e País de Gales. O primeiro nível era composto por seis condados metropolitanos (excetuando-se a “Grande Londres”), subdivididos em distritos metropolitanos, representando as regiões intensamente urbanizadas e conurbadas. O segundo eram os distritos de áreas não metropolitanas, que tinham menos poderes do que os metropolitanos. Assim, constitui-se a correlação de forças no Reino Unido, que tende a consolidar nos dias atuais as estratégias do capital em determinadas regiões pelo diálogo com a dimensão metropolitana, cujo sentido é a difusão.

Ambas as políticas francesas e inglesas (a da metrópole de equilíbrio e do Conselho da Grande Londres, conselhos distritais metropolitanos e não metropolitanos) foram revogadas, respectivamente, em 1982 e 1986. O fortalecimento do neoliberalismo solicitava uma nova concentração da ordem metropolitana. Todavia, de algum modo seus vestígios persistem sobre o processo de metropolização em curso nos dois países, em toda a Europa e no mundo. Tais casos exemplificam a metropolização como negócio e política do espaço, isto é, a metropolização como estratégia do capital e do Estado.

No Brasil, como vimos, data de 1973 a criação das regiões metropolitanas, uma política de Estado de desconcentração concentrada dos investimentos e infraestruturas. Nesse ano são criadas as regiões metropolitanas de Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre, e, em 1974, a do Rio de Janeiro é incorporada. Com essa política do espaço, como

vimos, busca-se a desconcentração relativa de São Paulo, no sentido de dotar outros pontos do território nacional de possibilidades de atração de investimentos e atividades industriais, comerciais e financeiras. Apesar do dito sucesso da política, isso não significou o fim da centralidade econômica São Paulo. Quanto mais a metropolização brasileira avançou nas, pelas e para além das regiões metropolitanas criadas, mais a metrópole paulistana fortalecia seu poder e controle econômico, tendo em vista que, especialmente com relação à dispersão das unidades fabris, “o ‘quartel-general’ das empresas envolvidas neste processo de mobilidade espacial do capital se manteve assentado, sobretudo, em São Paulo”, de acordo com Sandra Lencioni (1991, p. 97).

O caso brasileiro identifica a metropolização como negócio, no sentido de, pela política de Estado convertida em política do espaço, ampliar o poder das metrópoles e difundir a sua lógica por um amplo espectro espacial. A metropolização concebida estrategicamente no plano empresarial e vivida de modo alienado pela sociedade metropolitana em constituição obnubila a produção do espaço metropolitano. Esse processo aparece como um enigma, posto que se apresenta enquanto uma centralidade abstrata e, no limite, uma transcentralidade global, que estabelece as formas da rede, conexão e integração, as simultaneidades próprias do espaço negativo produzido no capitalismo metropolitano-financeiro.

Nesse novo período, as metamorfoses em todas as esferas da vida repercutem com intensidade nos modos de vida, produção do ecúmeno e comunicação humana. As formas de produção da sociedade e do espaço modificam-se intensamente. A integração, a conexão e a rede passam a redefinir a simultaneidade das relações sociais na contemporaneidade e a nova dialética concreta e abstrata do espaço, que se trata efetivamente de uma dialética negativa.

1.4.2. O espaço metropolitano: integração, conexão e rede

O modo como o sistema de metrô se organiza e se instala nas regiões metropolitanas ilustra a maneira diferenciada com que a integração, conexão e rede

se estabelecem. Data de 1863 o primeiro sistema de metrô do mundo em operação na metrópole de Londres, que em seguida foi ampliado para a região metropolitana e outras cidades inglesas[54]. Nesse momento, o sistema de metrô ilumina um conceito menos determinado de espaço metropolitano, ainda muito vinculado à relação centro-periferia e cidade-campo, à implosão-explosão da cidade, com a consolidação de subúrbios urbanos extremamente relacionados à centralidade londrina. Mas, concretamente, como vimos, o espaço metropolitano só vem à luz especialmente no pós-guerra em Nova York e sua megalópole, com a implosão-explosão da metrópole, a produção de subúrbios metropolitanos, a relação metrópole-região (que inclui negativamente a relação centro-periferia e a supera, apresentando outras relações importantes como centro-centro, periferia-periferia) e a concepção integrada da região metropolitana, que se consolida posteriormente como uma condição social e produtiva para além do espaço urbano.

Se pensarmos o espaço metropolitano a partir da constituição e expansão da metrópole ou "cidade-mãe", podemos inferir que ele estava presente-ausente de algum modo em outros momentos históricos, como na "rede urbana" grega. Contudo, somente na segunda metade do século XIX, o sistema de metrô anuncia o espaço metropolitano como necessidade real e utópica da emergência de um novo mundo e de uma nova ordem. No entanto, como vimos, é no "planejamento metropolitano integrado" de Nova York, em sua implosão-explosão, que o espaço metropolitano, quase um século depois, ganha seus contornos mais radicais[55].

A adoção e incorporação internacional da rede de metrô ou melhor da "rede metropolitana integrada de transporte" produz algumas condições gerais de

---

[54] No caso da América Latina, somente em 1913 vai surgir o primeiro sistema de metrô, localizado na capital argentina, Buenos Aires.

[55] David Harvey (2010, p. 169) sintetiza tal proposição ao dizer, como vimos, que Robert Moses na década de 1950 pensou a escala da região metropolitana e não apenas o da cidade, mas não chega a afirmar a emergência do espaço metropolitano e do processo de metropolização do espaço a partir dessa nova concepção integrada da região metropolitana de Nova York no pós-guerra. Pensando a megalópole da costa do nordeste norte-americano, cujo núcleo é a região metropolitana de Nova York, Jean Gottmann (1957, p. 191) diz "de fato, a megalópole foi pioneira na organização da vida urbana por algum tempo. Tais características como aranha-céus, elevadores de construção, redes suburbanas de trens, semáforos e ruas de sentido único começaram aqui em larga escala para ganhar mais tarde a adoção mundial. A megalópole cresceu a partir da rede fornecida pela multiplicação precoce de cidades comerciais marítimas ao longo da costa de Boston à Nova York e, em seguida, ao longo da Fall line, de Nova York à Washington". Portanto, Jean Gottmann (1957) anteriormente já havia iluminado tal proposição, não nos termos do processo de metropolização do espaço, mas da compreensão de uma nova situação espacial: a megalópole. A nosso ver, a constituição da megalópole é o da própria produção do espaço metropolitano.

produção necessárias à expansão da metropolização mundial. A rede introduz a estrutura reticular convergente, que permite o diálogo entre lugares distantes. A partir do núcleo da rede é estabelecida linhas e nós que se articulam com todos os pontos próximos ou remotos. A rede cobre socialmente uma extensão mais ampla. Assim, torna-se possível a policentralidade avançada, a reprodução ampliada da metrópole, isto é, a produção do espaço metropolitano.

Desse modo, a rede libera a aglomeração urbana a chegar em um outro nível: a região metropolitana. A aglomeração é transformada em rede, que se resolve na convergência de uma reunião de cidades. Diversas aglomerações integradas produzem uma rede metropolitana. Na medida em que a trama metropolitana avança sobre as cidades, centralidades e espaços vizinhos e longínquos, ampliando a rede, a metrópole transforma-se em si e para si[56]. Como vimos, a trama metropolitana se constitui como unidade contraditória de tecidos urbanos. Nessa dinâmica, a integração atua no movimento de articulação dos espaços, fomentando ligações e adesões à lógica da metrópole e da trama metropolitana, difundindo-se os conteúdos da metrópole. Como no sistema de metrô, onde cada estação vai integrando determinados lugares à trama metropolitana, a integração é a combinação dos espaços de modo serial. A integração efetiva a conjunção necessária entre espaços, centralidades e cidades com suas periferias e subúrbios vinculados à lógica da metrópole e condiciona a produção do espaço metropolitano. A integração tanto se efetiva numa escala simples, como no caso da Região Metropolitana de Fortaleza, quanto numa escala complexa, como no caso da macrometrópole ou metrópole-região de São Paulo. Na primeira situação, a integração se constitui como “rede de centralidades” (LEOPOLDO, 2013) e, na segunda, como rede de regiões metropolitanas. Assim, podemos falar de integração metropolitana simples e integração metropolitana complexa.

---

[56] A propósito da noção de rede, Manuel Castells (2000) aponta formulações teóricas sobre a chamada “sociedade em rede” e Sandra Lencioni (2006a) evidencia o desdobramento das redes nas transformações entre o local, o regional e o global. Na discussão da emergência da cidade-região pelo processo de metropolização do espaço, Sandra Lencioni (2006a) propõe as noções de “rede de proximidade territorial” e “rede de proximidade relativa”. Sandra Lencioni (2006a, p. 70-71) desenvolve as noções e diz que a rede de proximidade territorial é formada por “redes materiais, como a de circulação” e a rede de proximidade relativa é constituída pelas “redes imateriais, como a rede de fluxos de informação e comunicação, que, não se pode esquecer, requerem infraestrutura material, como os cabos de fibra ótica implantados sob o solo”.

A reunião se nega e se realiza como integração reunida. Como momento particular e universal determinado pela transição da forma urbana à forma metropolitana. A integração como unidade de momentos aglutinadores de espaços urbanos à uma totalidade metropolitana indica conexões espaciais. No sistema de metrô, algumas estações integradas permitem conexões com outras linhas da rede. Cada conexão permite atalhos, desvios, encontros, caminhos. Os encontros possíveis se multiplicam com as novas conexões em todas as direções da produção da região metropolitana, que vai para além da região metropolitana instituída pelo Estado. A região metropolitana é a simultaneidade contraditória das formas e conteúdos difundidos pela metrópole. Pela integração e conexão, as diversas latitudes e longitudes da região metropolitana constituem-se como uma rede, a trama metropolitana.

Os vínculos espaciais e temporais com as novas tecnologias de comunicação e transporte ao nível global, a globalização financeira e a formação do mercado mundial fecundam uma rede metropolitana universal pela via da integração e conexão internacional das lógicas e processos das metrópoles e tramas metropolitanas, para além dos limites dos estados nacionais. Na transição da economia urbano-industrial para a economia metropolitano-financeira, o Estado-nação, especialmente dos países desenvolvidos, modificam bruscamente suas estratégias políticas, econômicas e sociais, inclusive geopolíticas. Com relação às estratégias econômicas e sociais, o Estado-nação torna-se cada vez mais um estado empreendedor próprio da época metropolitano-financeira do que um estado interventor, mais ligado à época urbano-industrial. Assim, o mercado mundial ganha o espaço global, mas a mediação do Estado continua tendo um papel central. E, do ponto de vista das estratégias geopolíticas, o Estado em geral se envolve diretamente na busca de evitar, de um lado, uma catástrofe ambiental com o chamado “aquecimento global”, acessando a ideologia da sustentabilidade por meio das instituições supranacionais, e, de outro, os possíveis ataques terroristas diante de uma guerra produzida pelas principais potências mundiais com o Oriente Médio. Isto acontece, em detrimento do estado interventor da época urbano-industrial, que em geral, em seus derradeiros momentos, estava mais voltado à engenharia da participação nas guerras mundiais e ao perigo nuclear, que ameaçou o mundo até o fim da Guerra Fria em 1991. Sem dúvida, hoje o território nacional está cada vez

mais imerso em um espaço global, cuja produção está mais vinculada à constituição do mercado mundial do que das necessidades dos estados nacionais. Entretanto, o Estado-nação não perde sua importância fundamental de manutenção da ordem no processo de acumulação do capital, apesar de uma arquitetônica econômica cada vez mais, em termos, independente dele. Nesse sentido, Saskia Sassen (1996, p. 212) fala que

> De fato, a globalização econômica se estende para além das fronteiras do Estado-nação. Isto é particularmente evidente nos principais setores econômicos. Os sistemas atuais de governança e prestação de contas para atividades econômicas transnacionais e os atores ficam muito desgovernados, quando se trata dessas indústrias. Mercados globais em finanças e serviços avançados operam em parte através de um guarda-chuva de “regulação” que não é centrado no estado, mas é centrado no mercado. A nova geografia da centralidade é transnacional.

Por isso, a nova geografia dos espaços metropolitanos é transnacional, mas é também nacional e regional. As integrações e conexões em rede são realizadas em todas as escalas geográficas com intensidades diferentes entre as metrópoles e seus espaços metropolitanos. A época metropolitano-financeira ilumina novas possibilidades no plano mundial, mas também nas articulações e especificidades com e nos níveis nacionais e regionais. No sentido de sistematizar os fundamentos da economia urbano-industrial e da economia metropolitano-financeira, ou do capitalismo urbano-industrial e capitalismo metropolitano-financeiro e a busca de compreensão do movimento de transição, apresenta-se um esforço esquemático com conteúdos das discussões tratadas até então (Quadro 4).

Quadro 4 – Conteúdos da economia urbano-industrial e da economia metropolitano-financeira

Economia urbano-industrial	**Economia metropolitano-financeira**
Espaço abstrato	Espaço negativo
Aglomeração	Rede
Reunião	Integração
Encontro	Conexão
Cidade	Metrópole
Urbanização da sociedade	Metropolização do espaço
Industrialização	Financeirização
Modernismo	Pós-modernismo
Distância/mobilidade	Velocidade/instantaneidade
Aglomeração urbana	Região metropolitana
Estrutura	Informação
Produção	Reprodução
Mais-valia absoluta	Mais-valia relativa
Ciência aplicada	Ciência produtiva
Estado intervencionista	Estado empreendedor
Guerras mundiais/perigo nuclear	Terrorismo/catástrofe ambiental
Centralidade	Policentralidade
Arte moderna	Arte contemporânea
Arquitetura moderna	Arquitetura contemporânea

Fonte: Leopoldo (2015).

Nesse movimento de transição, cada vez mais as pessoas vivem em regiões metropolitanas, que concentram as principais atividades econômicas do mundo. Em 1990, existiam 10 regiões metropolitanas com mais de 10 milhões de habitantes e, hoje, elas foram quase triplicadas para 28 com 453 milhões de pessoas (ONU, 2014). Essas são os grandes centros financeiros que impõem a nova lógica de acumulação do capital. O movimento de metropolização, que não se confunde com a formação dessas grandes regiões metropolitanas, se combina com a dinâmica de financeirização, que hierarquiza os espaços e difunde as instituições e organizações do capital financeiro.

A metropolização do espaço e a globalização financeira[57] pavimentam um novo mundo sedimentado pela integração, disposto em conexão e clivado pela rede.

[57] Algumas realidades podem sugerir aparentemente que a época metropolitano-financeira ainda não constitui um paradigma espaço-temporal. Porém, vejamos. Mesmo os lugares chamados “paraísos fiscais”, que supostamente não possuem espaços contíguos para uma possível expansão territorial da metropolização, estão vinculados à lógica metropolitana, pois atendem aos negócios metropolitanos que orbitam as grandes metrópoles e seus espaços metropolitanos, bem como seus espaços urbanos estão cada vez mais povoados pelos conteúdos da metrópole. Isto é, a metropolização não se vincula somente à ampliação territorial da metrópole para além de seus limites

Esse espaço-tempo dominado pela economia metropolitano-financeira, guarda em seu cerne as marcas da economia urbano-industrial e da economia agrário-comercial, constituindo-se uma simultaneidade intensa, dispersa e fragmentada. Assim, a lógica financeira e a lógica metropolitana combinaram-se e tornaram-se hegemônicas no curso das metamorfoses espaciais, econômicas, culturais e sociais.

Como vimos, a lógica metropolitana elabora-se a partir da emergência da concepção integrada da região metropolitana, governança territorial de uma rede de metrópoles, cidades e regiões, expansão intensiva e extensiva da metrópole e seus conteúdos metropolitanos. Concordamos com Olivier Mongin (2009, p. 196) quando diz que "a dinâmica metropolitana rompe com a lógica urbana clássica: enquanto a cidade clássica atrai a periferia, o seu fora, para o centro, a metrópole simboliza a reviravolta dessa dialética urbana". Assim, aprofundam-se novas necessidades políticas, econômicas e espaciais, que deslocam a relação centro-periferia. A tendência de espraiamento e descontinuidade irrompe como princípio ativo, mas o imperativo simultâneo de centralização do poder nas metrópoles e integração regional continua, compondo ambos os movimentos a lógica metropolitana. A tese de Sandra Lencioni (1991) sobre "a região da metrópole desconcentrada" evidencia esse duplo movimento que constitui a metropolização.

As formas geradas no âmbito do processo de metropolização do espaço, como os *shopping centers*, hipermercados, loteamentos fechados, sistemas integrados de transporte, distritos de negócios, etc. espalham-se na e para além da

---

administrativos, mas também ao modo intenso como as cidades estão cada vez mais articuladas em rede, inclusive transnacionais. Poderíamos questionar também até que ponto países como China e Índia são países financeirizados. De fato, são países que caminham cada vez mais para uma metropolização do espaço, tendo em vista a explosão de grandes metrópoles e espaços metropolitanos, a tendência crescente à aglomeração em rede e a difusão dos conteúdos da metrópole. Contudo, uma parte da população de ambos não está diretamente vinculada ao sistema financeiro, pois esse universo demográfico não possui contas correntes nem realiza nenhum tipo de transação financeira. Segundo a ONU (2014), China e Índia atualmente são países com os maiores índices de população rural do mundo, as taxas de ambas somadas equivalem à 45% desse contingente total, o que explica em parte o argumento anterior salientado em alguns trabalhos científicos. Entretanto, as políticas ausentes-presentes que impactam o cotidiano das famílias "rurais" e as determinações do espaço chinês e indiano estão diretamente vinculados à regulação financeira dos grandes bancos nacionais e mundiais, bem como aos investimentos externos diretos, bolsas de valores e agências de *rating*, que trabalham na valorização e especulação de ativos, criando situações econômicas. Poderíamos questionar também o crescimento das cidades médias simultâneo aos dos grandes centros metropolitanos se não seria mais um fenômeno próprio da urbanização. Na verdade, essa relação está em razão direta com a metropolização, que é também a multiplicação das aglomerações urbanas e a difusão dos conteúdos metropolitanos. Esses questionamentos são tecidos na direção de problematizar a época metropolitano-financeira e não entendê-la como algo dado, inquestionável.

metrópole e sua região metropolitana. A suburbanização norte-americana[58] propiciou o desenvolvimento desses objetos para atender a metamorfose metropolitana (superação da urbanização planetária) em direção à produção do espaço metropolitano. O metropolitano acirrou a divisão dos espaços do trabalho, do lazer e da vida privada, que o urbano precipitava, visto que a vida do homem metropolitano cada vez mais se realiza em uma rede de metrópoles, cidades e regiões, na policentralidade. Isto impõe longos deslocamentos e redimensiona as distâncias cotidianas. Entretanto, em outras situações, a lógica metropolitana operou na integração desses espaços, como no caso dos condomínios exclusivos e loteamentos fechados, chamados por Allen Scott, John Agnew, Edward Soja e Michael Storper (2001, p. 21) de "assentamentos-fortaleza", em que em um mesmo lugar se circunscrevem os espaços do lazer, do trabalho e da vida privada.

A produção imobiliária, cada vez mais imersa na lógica metropolitana, desenha-se em nome da integração. A perspectiva da comodidade, compactação das formas de moradia e presença expressa de serviços ecoam por todos os lados da compra, venda, troca e aluguel dos imóveis. Bem como, os novos mecanismos creditícios e financeiros inundam o mercado imobiliário, acentuando a presença da lógica financeira. No caso dos produtos imobiliários Alphaville, observa-se claramente a articulação entre a lógica metropolitana e a lógica financeira na produção imobiliária da exclusividade. Assim, a afirmativa de Vladimir Lênin ([1917] 1974, p. 61) torna-se mais atual do que nunca: "uma das operações particularmente lucrativas do capital financeiro é também a especulação com os terrenos situados nos arredores das grandes cidades que crescem rapidamente". Na virada do século, não é apenas nos arredores das grandes cidades, no tecido urbano composto pelo centro e suas periferias e subúrbios urbanos, como era no início do século XX de acordo com Vladimir Lênin, mas em regiões metropolitanas inteiras, em subúrbios metropolitanos cada vez mais distantes, inclusive em uma unidade de regiões metropolitanas como as metrópoles-região e megalópoles, que a relação entre a

[58] Com relação à suburbanização norte-americana, Olivier Mongin (2009, p. 202) fala que "de fato, a relação centro-periferia ou cidade-subúrbio dá lugar a uma multipolarização na qual coexistem o caráter bifacetado dos *downtowns* (copresença de *inner-cities* fragilizadas e de microcidades globais gentrificadas), os condomínios fechados, as novas municipalidades, os espaços extrarresidência.... Essa mutação está na origem de uma prevalência das relações subúrbio-subúrbio ou periferia-periferia sobre as relações centro-periferia. Aliás, essa não é mais uma especificidade dos Estados Unidos, uma vez que na Europa as relações periferia-periferia levam progressivamente a melhor sobre os fluxos centro-periferia".

reprodução da metrópole, a metropolização regional e a expansão do imobiliário e sua financeirização ganham uma potência na compreensão das novas contradições do século XXI.

Assim, o Alphaville, enquanto espaço instrumental no processo de produção da região metropolitana paulistana e evidência da época metropolitano-financeira, anuncia as novas contradições do século XXI. A seguir, uma leitura dos fundamentos do Alphaville como negócio problematiza a sua produção entre muros e os seus ecos de incorporação bem-sucedida lançados por toda parte.

1.5. O espaço instrumental por excelência na reprodução de São Paulo

Alphaville representa a forma urbanística geométrica de reprodução do habitar, que se resolve em uma sociabilidade entre muros. Nesse sentido, trata-se de um espaço instrumental por excelência. Nunca é demais lembrar que “o espaço deixou, há muito tempo, de ser um meio geográfico passivo ou um meio geométrico vazio”, de fato, “ele tornou-se *instrumental*” (LEFEBVRE, [1972] 2008, p. 153). O loteamento fechado Alphaville constitui-se a partir de fundamentos tecnocráticos que permitem sua produção instrumentalizada aos interesses dos capitalistas. Enquanto espaço negativo que se lança como uma distopia real, Alphaville representa uma ilusão urbanística, uma metafísica concreta, no sentido de que o espaço do entorno é completamente dissociado do espaço produzido intramuros. Parece que de algum modo o filme *Alphaville* (1965) de Jean-Luc Godard de 1965, que influenciou decisivamente a escolha do nome Alphaville para o projeto imobiliário em Barueri, traz importantes subsídios que nos permitem esclarecer o espaço negativo produzido como distopia, que saltou da ficção para a realidade, uma abstração concreta. No entanto, o Alphaville ganha materialidade na forma de propriedade: o loteamento fechado.

1.5.1. O cinema e os limites do mercado imobiliário

O filme *Alphaville* se traduz como uma sombria forma fictícia de produção do espaço, aguçado pelo estilo *noir* e seus gradientes de cinza da imagem preto e branco. O controle e administração do Alphaville se faz sobre um núcleo tecnológico inteligente: o supercomputador Alpha 60. O eterno presente opera como uma linha do tempo única. A tecnocracia é instalada como senhora absoluta da consciência, inclusive ganha formas como o dicionário modificado incessantemente e que funciona como uma espécie de Bíblia, orientação das palavras proibidas e legais. A poesia não tem lugar. A civilização da luz cresce na razão inversa da multiplicação dos sonhos. A relação Alphaville e Terras Externas é uma relação negativa. Os que não se enquadram ficam sujeitos às situações difíceis. A ciência superou a bipolaridade. A metáfora da galáxia e expressões como anos-luz evidenciam uma sociedade da velocidade e da instantaneidade, pressagiando a produção da região metropolitana e a nova dialética do espaço. Assim, ironicamente, é como imagem real do Alphaville fictício que o Alphaville é concebido, produzido e vivido. O Alphaville na Região Metropolitana de São Paulo não se trata apenas, como na sua projeção cinematográfica, de uma ilha da pura tecnocracia urbanística, enredada pelo eterno presente, aparentemente sem lugar para a poesia, sonhos e contradições. Contudo, há também o lúdico e a festa no loteamento fechado Alphaville com momentos de confraternização e compartilhamento de vivências e jogos entre iguais.

Mas, a Construtora Albuquerque Takaoka mimetizando o sonho americano, deslocando o subúrbio norte-americano para a América Latina, no caso a Região Metropolitana de São Paulo, tornou real uma dupla ficção. Parece que houve a materialização de alguns dos fundamentos do Alphaville de Godard e, ao mesmo tempo, a projeção do subúrbio norte-americano entre muros. Assim, o urbanismo alphavilleano é vinculado à uma “ilusão urbanística”, posto que é um “urbanismo de classe”, que vende “liberdade, felicidade, ‘estilo de vida’, vida social e até vida comunitária em falanstérios para uso dos sátrapas modernos” (LEFEBVRE, [1970] 1972, p. 165), ou melhor, dos sátrapas contemporâneos.

Assim, esses espaços negativos não são nem isotopias nem heterotopias e muito menos utopias, são verdadeiras distopias. Esses lugares ficcionais, destoantes do entorno, ganham o mundo real e tem um terreno fértil na produção do espaço negativo sob a hegemonia do capitalismo metropolitano-financeiro. São espaços altamente intrigantes, sem referência. Trata-se de um fetichismo do espaço elevada à sua dupla potência, que não é igual (isotopia) nem diferente (heterotopia), é destoante, uma utopia negativa concebida, realizada e vivida. Isto só é possível porque cada vez mais o imobiliário inventa e reinventa novas formas, funções e estruturas na produção do espaço-mercadoria, no sentido de continuar obtendo superlucros e rendas imobiliárias elevadas. Ainda mais quando, na perspectiva de Henri Lefebvre ([1970] 1972, p. 165), “enquanto baixa a massa de mais-valia global formada e realizada na indústria, cresce a massa de mais-valia formada e realizada na especulação e mediante a construção imobiliária”.

Como vimos, Jean-Luc Godard contribui para refletirmos sobre as contradições do Alphaville, já Kleber Mendonça Filho, por sua vez, permite tecer uma leitura crítica sobre o mercado imobiliário de modo mais amplo. Os filmes recentes de Kleber Mendonça Filho realizam críticas importantes ao mercado imobiliário, à construção civil, à propriedade privada da terra, especialmente à lógica do condomínio (poderíamos estender também, a lógica do loteamento fechado, que incorpora a lógica do condomínio, ambas as formas de propriedade), que crescentemente se move na busca de capturar o máximo possível dessa mais-valia global pelas empresas imobiliárias. Os filmes *O som ao redor* (2012) e *Aquarius* (2016) mobilizam a formação da propriedade da terra no território brasileiro, que se projeta sobre a reprodução da metrópole contemporânea. A propriedade da terra historicamente constituída atua como um fantasma nas metamorfoses metropolitanas e financeiras.

O filme *O som ao redor* de Kleber Mendonça Filho sopra com um megafone colossal a lógica do condomínio como o grande escândalo da sociedade capitalista. Como afirmaram muitos críticos, trata-se de um retrato dinâmico do Brasil urbano do século XXI, mas é também a ponta do *iceberg* do panorama global, cuja sociedade cada vez mais metropolitana está subjugada às barreiras impeditivas de acesso, imperando assim o privado. A intensidade desmedida do som vocifera a miséria da

vida na metrópole. Trata-se de um choque de realidade com volume de alta frequência! Cenas cortantes, movimentos precisos. O compasso do cotidiano se rende totalmente à propriedade privada. Não há luz, há sombras; não há música, há ruídos! A violência é vivida e contemplada como conteúdo e norma constitutiva das relações urbanas e metropolitanas, lastreada pelo universo do desenvolvimento desigual e suas metáforas expressionistas. Só há vida atrás dos muros, das cercas. Ao redor estão os outros, a truculência do imponderável trágico, gerado justamente pelos que estão diretamente vinculados à sociabilidade entre muros. Não demora para que a alteridade crítica arrebente sobre certa organização condominial. O próprio serviço de vigilância se rende aos maus presságios. O barulho de invasores no plano onírico e prático ganha espaço, a garantia de segurança está por um triz! Reverbera por toda parte que não há vida depois dos muros, o filme mostra que não há vida entre muros, na lógica do condomínio. O vazio da vida privada se isola e perpetua sua dinâmica do individualismo, que se resolve em “ilhas de ilhas”. A casa e o apartamento são momentos de um grande arquipélago, movido pela especulação imobiliária incessante. O filme produz amplificadores que revelam as contradições profundas da sociabilidade entre muros, que muitas vezes passam inaudíveis, incompreensíveis. O grito se banalizou! O controle do pânico produziu uma cegueira, não uma cegueira branca saramaguiana, mas uma cegueira com relevos de volumes, que corteja a viscosidade do som, que mesmo estando em alta frequência passa despercebida, muda. As contradições do espaço negativo, remediadas em até certo ponto pelo panóptico foucaultiano e sinóptico mathieseniano, reproduzem dissimulações de momentos vividos como pura ironia de suas próprias falácias. De um ponto de vista mais global, *O som ao redor* revela que na metrópole se reproduzem as velhas relações sociais de propriedade sobre novas formas. Na cena em que se problematiza a destruição da casa para dá lugar à um edifício se contrasta o espaço das memórias e emoções com o espaço das mimeses e solidões. Numa destruição criativa infinita, dos lugares, das reminiscências, das relações sociais, da relação capital-trabalho, da linguagem, da própria segurança, etc., Kleber Mendonça Filho constrói um panorama das relações de propriedade no território brasileiro.

Já em *Aquarius*, ilumina-se o sentido voraz do imobiliário e a sua força esmagadora. A história de Clara é dramatizada a partir da história do edifício

Aquarius. Clara é uma crítica musical, que sofre a pressão desmedida da Construtora Bonfim que quer que seu apartamento e o edifício inteiro venha abaixo para a construção de uma nova torre com desenho arrojado, “apropriado” para a nova orla de Boa Viagem, em Recife. Esse drama também é uma história do balé de sons (ruídos), que refletem a história da forma propriedade no território brasileiro, que pesa sobre nossas cabeças, sobre o conjunto da sociedade. A harmonia e o ritmo das músicas escutadas por Clara contrastam com as desarmonias e arritmias dos ruídos que apavoram, que desafinam a vida cotidiana e estão por toda parte. A Construtora Bonfim move informalmente várias estratégias para retirar Clara e suas memórias do apartamento. As duas estratégias mais fortes são: a tentativa de criar uma atmosfera de insegurança e, a mais violenta, comprometer silenciosamente a estrutura do velho edifício. Na última, possivelmente funcionários ou terceirizados da empresa teriam colocado pedaços grandes de madeira infestadas de colônias de cupins nos outros apartamentos vazios do prédio Aquarius, comprados pela construtora, para comprometer a estrutura e obrigar a saída de Clara e a venda de seu apartamento. Essa tentativa derradeira mostra que o imobiliário não tem limites. A luta incansável de Clara ilumina um combate pelo *habitar*, que tem a ver com a construção do cotidiano, com uma tessitura vivida que está em razão inversa da busca incontrolável dos lucros e rendas pelas empresas imobiliárias. Como mostra Henri Lefebvre ([1970] 1972, p. 89), “a relação do ‘ser humano’ com a natureza e sua própria natureza, com o ‘ser’ e seu próprio ser, se situa no *habitar*, no qual se realiza e se entende”. Todavia, o *habitar* é cada vez mais reprimido pelo *habitat*, que opera como uma “função simplificadora, limitando o ‘ser humano’ a alguns atos elementares: comer, dormir, reproduzir” (LEFEBVRE, [1970] 1972, p. 88). É sobre esse drama que gira a história de Clara, entre continuar a viver seu *habitar*, resistindo às tentativas desenfreadas dos promotores do *habitat*.

Ambas obras barrocas de Kleber Mendonça Filho trabalham as contradições do espaço, de um lado, fazendo uma crítica à lógica do condomínio e, de outro, registrando uma batalha entre a ideologia do *habitat* e o *habitar* como possibilidade concreta. Na realidade da forma loteamento fechado Alphaville, ambas as perspectivas críticas discernem uma questão chave. A forma loteamento fechado associa-se à lógica do condomínio, traduzindo-se então pelo império do *habitat*? Por um lado, sim, pois a lógica do loteamento fechado é a lógica do condomínio em sua

dupla potência, pois inclui não só a casa e os espaços internos de um condomínio, mas também espaços pseudopúblicos, sendo que às vezes mura-se grandes glebas e se reproduz nesse fragmento a metrópole ou a cidade, reprimindo o *habitar.* Por outro lado, não, pois apesar do loteamento fechado Alphaville está imerso na linguagem da mercadoria e ele mesmo se reproduz como mercadoria, se desdobram também uma rede de relações cotidianas, que de algum modo não se curvam totalmente ao mundo da mercadoria. Sempre resta um resíduo! Como diz Lefebvre ([1970] 1972, p. 89), “inclusive a mais vulgar cotidianeidade conserva traços de grandeza e de poesia espontânea, exceto talvez quando é somente a aplicação da publicidade e a encarnação do mundo da mercadoria”.

O loteamento fechado Alphaville se reproduz baseado em sete fundamentos: tecnologia de infraestrutura, meio ambiente, lazer, segurança, conveniência, bom investimento e autogestão. Essas sete bases são suas virtudes mercadológicas, que torna o Alphaville um imóvel *premium*, um espaço instrumental do *habitat* em contradição com o *habitar*. Esses fundamentos instrumentalizam a produção do espaço e permitem certo *optimum* de construção e investimento. Como já vimos, a conexão e integração do Alphaville com a reprodução da metrópole, a sua constituição como projeção do subúrbio norte-americano entre muros e o seu halo futurista e distópico vinculado à ficção do qual ele é produto são também fundamentais para torna-lo um imóvel *premium,* sendo possível lucros exorbitantes e rendas imobiliárias expressivas. Assim, os sete fundamentos mais a relação com a metropolização, o modelo suburbano norte-americano e sua projeção como distopia godardiana possibilitam a constituição de um espaço instrumental às estratégias imobiliárias da empresa Alphaville Urbanismo S.A., vinculando-se à um ideal de conquista de felicidade na casa e no bairro encapsulado na forma loteamento fechado. Isso chega ao ponto de a empresa fazer menção ao mercado como se estivesse fora dele, tendo em vista que sua mercadoria possuiria um grau de superioridade, não é uma mercadoria que se encaixe no mercado, é superior ao mercado comum, das “Terras Estrangeiras”.

1.5.2. Os pilares do espaço instrumental Alphaville

Essa perspectiva de superioridade do produto imobiliário Alphaville fica mais visível no fundamento tecnologia de infraestrutura, que se trata, segundo a empresa, na verdade de uma tecnologia avançada de infraestrutura, vinculada de certo modo ao modelo do subúrbio norte-americano. O discurso da empresa Alphaville Urbanismo S.A. registra resultados urbanísticos superiores aos adotados pelo mercado, inclusive nas próprias cidades mais desenvolvidas do Brasil, chegando a modificar a orientação das autoridades com relação à urbanização, causando até mudanças nas legislações locais, que passam a se basear na tecnologia de infraestrutura do Alphaville. Isso, segundo a empresa, garantiria a felicidade da família por constituir seu cotidiano em uma estrutura coerente e padronizada, bem como um retorno financeiro imediato aos investidores. Parece que se constitui uma estrutura sem contradições, onde convive em plena harmonia o urbanismo, a tecnologia, as construções, as famílias, a dita felicidade. Trata-se da reprodução do urbanismo baseado na privatização de amplas parcelas das regiões metropolitanas e cidades do Brasil, inclusive suas ruas. Na verdade, trata-se de pseudoruas, pois já nascem privadas e não tem o sentido do público, do uso comum. Constitui-se assim uma espécie de “cotidiano murado”, que ilusoriamente se basta a si mesmo com uma estrutura toda poderosa, impecável, intocável, no qual se projetariam as relações sociais mais-que-perfeitas, distintas do entorno, dos processos de urbanização e metropolização precários e desiguais dos países latino-americanos como o Brasil. O Alphaville baseia-se assim num fetichismo do espaço, o espaço para os produtores imobiliários aparece como palco, como receptáculo, em que o movimento da vida cotidiana de um público classe A registra sua história. Ledo engano: o espaço do loteamento fechado só existe enquanto espaço da reprodução da metrópole, que é um “espaço amnésico” (CARLOS, 2001), no qual interagem as relações sociais próprias de um país latino-americano, profundamente desigual.

O compromisso com o meio ambiente é o segundo fundamento, que tem como base a ideologia de que o empreendimento é sustentável e conta com o acompanhamento ambiental de obras por meio do seu sistema de gestão ambiental e realização da gestão de resíduos. O discurso da empresa diz que possui

empreendimentos consolidados no entorno de áreas preservadas e em locais já degradados. Na verdade, esses novos produtos empreendem uma batalha contínua contra a natureza, na urbanização e metropolização de espaços até então comunitários, rurais ou florestais, recompondo as aspirações das classes sociais mais abastadas por necessidades habitacionais e lúdicas criadas. Assim, os promotores imobiliários reinstituem a lógica de determinados espaços, intensifica a propriedade privada e amplia as possibilidades de auferir mais ganhos com a renda imobiliária elevada pela presença da natureza em suas denominadas áreas verdes, tendo em vista que a sociedade metropolitana empreende uma busca pela "natureza perdida" (LEFEBVRE, [1972] 2008). Na verdade, o que está posto é que "a suburbanização privada das elites e classes médias, que com suas guaritas e muros se apartam de outros estratos sociais", demonstram uma "aproximação desejada é com a natureza residual ou produzida, numa paisagem desgastada onde apontam, aqui e acolá, habitações precárias" (LENCIONI, 2006a, p. 73). A dita proteção e conservação da natureza, que é explicitamente residual e produzida, na medida em que a vegetação "natural" é retirada em grande parte pelo processo de terraplanagem, torna-se uma mercadoria produzida dentro e fora da forma loteamento fechado, comprada, vendida e consumida como uma mercadoria particular, de um grupo privilegiado composto pelos proprietários dos imóveis do Alphaville.

O lazer é o terceiro fundamento da forma loteamento fechado Alphaville e se baseia, segundo o discurso da empresa, na constituição de um clube com equipamentos de alto padrão para lazer e práticas esportivas, o que resultaria na valorização do convívio social e da qualidade de vida. Conforme o discurso do Alphaville, as estruturas dos clubes de cada empreendimento são projetadas levando em conta as diferenças arquitetônicas, urbanísticas e regionais de cada um com piscinas, salões de festa, quadras, áreas verdes, sala de ginástica, entre outros equipamentos de uso "comum". Assim, o loteamento fechado Alphaville se efetiva como um espaço instrumental também do gozo, do lúdico. Desse modo, "aparentemente transparente, especular, especulativo, esse espaço nada tem de inocente", tendo em vista que "ele também é *produzido,* segundo as visões e os interesses dos 'produtores', embora tenha a aparência de surgir do solo natural para substituir equitativamente a natureza", bem como "às vezes ele tem até a aparência

de um espaço de energia vital e do desejo, embora seja o espaço das necessidades filtradas e codificadas (LEFEBVRE, [1972] 2008, p. 144).

A confiança de desfrutar um ambiente tranquilo e seguro, baseado no fundamento segurança é um dos chamados pilares do negócio Alphaville. O discurso é que a segurança vai para além dos muros e da portaria de controle de acesso e fica sob o domínio da associação de moradores de cada Alphaville, que utilizam sistemas mais indicados para cada região e incentivam o comportamento seguro. Aqui invocamos Karl Marx ([1932] 2006, p. 33), quando diz que “a segurança como conceito não vem para alçar a sociedade civil acima do próprio egoísmo”, desse modo, “a segurança é definida antes como a *garantia* do seu próprio egoísmo”. Fica claro então que a segurança é o sistema de proteção, que é produto da lógica do medo que paira sobre todos, no entanto, as classes médias e altas, que se pensam vítimas do mundo da violência generalizada, do qual eles ajudaram a produzir, se acham no direito de viver apartados desse mesmo mundo, produzindo espaços como os loteamentos fechados. Assim, a segurança é produto direto do seu próprio egoísmo. Logo se vê que o rei está nu! As situações de violência também adentram nas ilhas de luxo produzidas como espaços herméticos, que nem o dito “comportamento seguro” consegue evitar, pois o loteamento fechado Alphaville está mergulhado na mesma teia de relações sociais de produção contraditórias do processo de metropolização regional.

A conveniência é o quinto fundamento e está ligada, de acordo com o discurso da empresa, à praticidade no cotidiano dos moradores, sendo que cada empreendimento conta com setores específicos para unidades empresariais e comerciais que se adequam à cada região. Os empreendimentos tendem a contar com um centro comercial de conveniência e serviços, tornando-se assim, nas próprias palavras da empresa, mais prático o cotidiano dos moradores. Desse modo, os setores específicos para unidades empresarias e comerciais colados ao loteamento fechado reúnem a possibilidade de reprodução de um cotidiano murado, que se constitui negativamente na presença de uma centralidade comercial e empresarial vinculada aos espaços de moradia. Aqui se encontra uma centralidade negativa, produto da produção imobiliária da exclusividade, coerente ao projeto urbanístico no qual ela se situa. Sobre o signo da autossuficiência, o Alphaville

reclama seu *status* de cidade, de centralidade, condição de sua autonomia enquanto ilha, produto supremo da segregação e de suas contradições.

A ótica de que o produto imobiliário Alphaville é um bom investimento, o articula diretamente ao seu valor de troca, por ser um produto com alta valorização, que também operaria na valorização do entorno e na criação de oportunidades de negócios e empregos. Segundo a empresa, é unanimidade entre políticos, investidores e empresários que ao projetar complexos urbanísticos que integram alto padrão de moradia, lazer, serviços, preservação ambiental e tecnologia avançada de infraestrutura, o Alphaville promoveria o desenvolvimento sustentável das regiões em que se instala. Contudo, há alguns casos em que o produto imobiliário Alphaville tende a se articular a um eixo específico de expansão das classes médias e altas no processo de reprodução da metrópole, que já é um eixo em processo de valorização de seus terrenos. Assim, há situações em que o Alphaville se antecipa e abre a fronteira de uma nova expansão metropolitana e modernização da reprodução da metrópole, como em São Paulo e Manaus; e há situações em que ele se articula ao ritmo de deslocamento das classes médias e altas na metrópole[59], que passam a morar nesses novos espaços exclusivos, como Rio de Janeiro. Em ambos os casos, os denominados processos de "desenvolvimento sustentável das regiões", "a valorização do entorno" e a "criação de oportunidades de emprego e renda" estão articulados ao processo de metropolização, no caso dos loteamentos fechados, uma metropolização voltada à expansão das classes médias e altas. Para Sandra Lencioni (2013, p. 26-27), "a dinâmica do processo de metropolização vai envolvendo áreas e modificando o mercado de terras, que passa, assim, por uma maior 'valorização', ou seja, por um aumento de seu preço"; desse modo, "onde a densidade urbana apresenta-se menor, a propriedade dos terrenos apresenta dimensões maiores", levando o mercado de terras a avançar muitas vezes sobre "terrenos industriais, rurais ou terrenos sem uso e vazios que apresentam preços mais reduzidos". É nesse movimento, que é possível explorar superlucros e rendas elevadas na produção do loteamento fechado Alphaville.

---

[59] Cf: Roberto Lobato Corrêa (1994) e Flávio Villaça (1999). Assim, temos a expansão do "setor residencial seletivo" (CORRÊA, 1994, p. 26), que é aquela tendência apontada por Flávio Villaça (1999, p. 224) a de "essas classes [de renda mais alta] se segregarem numa única e mesma *região geral* da cidade". Contudo, esse processo, que aparece como forma, apresenta conteúdos ligados à própria reprodução do capital e metropolização regional que precisam ser desvelados.

O último fundamento seria a autogestão que garantiria o padrão Alphaville nos empreendimentos, já que como vimos, a associação Alphaville passa a ser uma célula política das normas e códigos arquitetônicos e urbanísticos da concepção urbanística Alphaville. A associação é responsável pela contratação de pessoal, manutenção física, segurança e administração do clube, que é composta por uma diretoria formada por meio de eleições a cada dois anos. Na verdade, a associação civil não é só política, ela é administrativa, serve à manutenção do espaço instrumental. Segundo a empresa, ela fiscaliza o cumprimento de normas construtivas, ocupação e de convívio, com o objetivo de manter a excelência urbanística dos empreendimentos. Verifica-se que há uma inversão completa do conceito de autogestão, que para Henri Lefebvre ([1968] 2001, p. 100) é a "participação real e ativa", e não tem nada a ver com a promoção de uma associação de moradores que produz uma diretoria que orienta e comanda a continuidade da segregação, do gueto concebido, construído e vivido. De fato, "as pessoas de alta posição, devida às rendas ou ao poder, vêm a se isolar em guetos de riqueza" (LEFEBVRE, [1968] 2001, p. 94). No caso do Alphaville, a política ideológica da autogestão, por meio da constituição de uma associação civil e de uma diretoria, reproduz e prolonga o loteamento fechado como gueto de riqueza.

O Alphaville realiza-se então como um espaço instrumental particular do processo de metropolização regional de São Paulo, indicando possibilidades vultuosas de captação de lucros extraordinários e rendas imobiliárias a partir de uma dita coesão e coerência arquitetônica, urbanística e regional, que projeta o sonho americano (a ideologia da felicidade na casa do subúrbio norte-americano) e a distopia futurista godardiana em um país latino-americano. Assim, essa ideologia urbanística, distopia futurista e produto metropolitano enriquecida e mediada pelos sete fundamentos - tecnologia de infraestrutura, meio ambiente, lazer, segurança, conveniência, bom investimento e autogestão - permitem a produção de um espaço instrumental, onde o valor de troca predomina sobre todas as coisas e a *mimésis* ganha seu reino absoluto. Não é de outro modo que "esse espaço *instrumental*, o da representação, o dos tecnocratas, não é o espaço social efetuado", posto que "enquanto instrumental, ele tende a se comprimir, a se fechar, a não admitir senão o repetitivo, o significante reconhecido"; entretanto, "enquanto espaço de uma prática social, *produzido* como tal, ele possui características específicas e determinadas"

(LEFEBVRE, [1972] 2008, p. 143). Não é diferente com o Alphaville, essa forma metropolitana imobiliária é uma representação do espaço, mas ao mesmo tempo uma prática social. E é, enquanto prática social, que a reprodução do cotidiano no loteamento fechado Alphaville não se encerra nos rigorosos padrões e códigos uniformes, há um sopro de vida! Algum resíduo, alguma beleza existe, como a beleza encontrada no subúrbio norte-americano por Ricky Fitts, personagem de *American Beauty* de Sam Mendes.

Contudo, na medida em que o Alphaville se reduz e se reproduz de acordo com sua filosofia empresarial, baseado na "essência" do bem viver em comunidade, "visão" de desenvolvimento sustentável, "missão" de desenvolvimento de empreendimentos urbanísticos inovadores e de qualidade e os "valores" de sustentabilidade, respeito, excelência, desenvolvimento contínuo e sentimento de dono, ele continuará sendo a "armadilha", o "vazio sem esperança" - expressões utilizadas pelo "perfeito" casal Wheeler da *Revolutionary Road* para definir o subúrbio norte-americano no filme de Sam Mendes. Assim, no loteamento fechado Alphaville, enquanto produto imobiliário de uma urbanizadora com interesses e estratégias capitalistas, não há muito lugar para a poesia.

De fato, o espaço é instrumental, "o mais geral dos instrumentos" (LEFEBVRE, [1974] 1991, p. 289), e a Alphaville Urbanismo S.A. apoia-se nessa premissa para instaurar o arquipélago de alto padrão por todo território brasileiro, formado por redomas de vidro que se espalham por várias latitudes e longitudes alcançadas pela metropolização do espaço, especialmente nas regiões produzidas pela metropolização regional. A emergência do produto imobiliário Alphaville foi possível na "região da metrópole desconcentrada", graças ao processo simultâneo de "desconcentração urbano-industrial" e "centralização do capital", que corroborou com o processo de metropolização do espaço, processos tão bem trabalhados por Sandra Lencioni (1991). E, na virada do século, com a realização do processo concomitante de metropolização e regionalização, que se tornou global, o território nacional passa a ser em diversos pontos produzido e reproduzido como loteamento fechado de alto padrão, como espaço instrumental, conferindo aos seus promotores, tendo em vista que o Alphaville se tornou uma poderosa grife imobiliária, margens de superlucros e altas rendas imobiliárias.

No caso do loteamento fechado Alphaville, a hipótese é que o preço do imóvel, que se constitui como um preço de monopólio, ascende a partir da elevação da renda imobiliária, formada e realizada por todas as abstrações concretas identificadas até agora e a própria propriedade da terra, que são corolários da constituição do “subúrbio murado”. Assim, a massa de mais-valia é formada e realizada pela formação de preços de monopólio, elevados pela renda imobiliária. A compreensão do momento embrionário na Região Metropolitana de São Paulo, a difusão pelo território nacional, o comando da empresa por uma grande incorporadora de capital aberto e, atualmente, por grupos financeiros, permitirá elucidar as estratégias corporativas e financeiras vinculadas à produção imobiliária da exclusividade, revelando a relação do capital imobiliário com o capital financeiro no curso da história e geografia do produto imobiliário Alphaville.

∞ Capítulo 2 ∞

A financeirização da produção imobiliária

Capítulo 2 – A financeirização da produção imobiliária

> "José Arcadio Buendía, que era o homem mais empreendedor que não se veria jamais na aldeia, tinha disposto de tal modo a posição das casas, que desde todas podia chegar-se ao rio e abastecer-se de água com igual esforço, e traçou as ruas com bastante bom senso que nenhuma casa recebia mais sol que a outra no momento do calor".
> "Era talvez o momento mais crítico da guerra. Os latifundiários liberais, que em princípio apoiavam a revolução, haviam subscrito alianças secretas com os latifundiários conservadores para impedir a revisão dos títulos de propriedade".
> "Não se sentia bem, e amassava uma pasta salobra no céu da boca, desde que percebeu que o exército havia armado ninhos de metralhadoras ao redor da praça, e que a cidade cercada da companhia bananeira estava protegida com peças de artilharia".
> "Seu coração de cinza amassada, que tinha resistido sem fraquejar aos golpes mais certeiros da realidade cotidiana, desmoronou nos primeiros embates da nostalgia. (...). Humanizou-se na solidão".
> "Percorreu as ruas empoeiradas e solitárias, examinando com interesse mais científico que humano o interior das casas em ruínas, as telas metálicas das janelas rasgadas pelo óxido e os pássaros moribundos, e os habitantes abatidos pelas recordações".
>
> Gabriel García Márquez, *Cien años de soledad* ([1967] 2003, p. 18; 201; 363; 433; 457).

A emergência do capitalismo metropolitano-financeiro tem expressado a instauração de uma nova economia política profundamente vinculada à produção dos espaços negativos e distopias como desdobramento em dupla potência das abstrações concretas que passaram a povoar como nunca o mundo contemporâneo. A fantasmagoria financeira, desencadeada pelo predomínio da produção do dinheiro e do capital a partir da pura especulação, passou a desempenhar um papel ativo na definição dos conteúdos e formas das novas espacialidades percebidas, concebidas e vividas. É assim que o financeiro desce do Olimpo e se materializa por meio do imobiliário. Nesse sentido, o loteamento fechado Alphaville permite tecer algumas considerações sobre a relação entre o imobiliário e o financeiro, na esteira da produção do metropolitano. A concepção embrionária do Alphaville fundada na reprodução da metrópole de São Paulo, só se realiza a partir de um empréstimo do banco Crefisul e sua posterior difusão pelo território nacional só se torna possível com a criação de fundos de investimentos imobiliários (primeiro, o FII de Campinas, e, depois, o FII do Alphaville), que chega em um novo patamar quando o comando da empresa passa a ser exercido pela Gafisa S.A., uma grande incorporadora de capital aberto. Em 2013, chega-se em uma máxima relação entre a urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A. e a esfera financeira, tendo em vista que a empresa passa a ser controlada por um dos maiores fundos imobiliários internacionais, a

Blackstone Real Estate Advisors L.P., em parceria com a Pátria Investimentos Ltda. Hoje, a Alphaville Urbanismo S.A. tem ampliado a utilização de debêntures e certificados de recebíveis imobiliários para financiar a difusão dos loteamentos fechados. Seguindo o rastro dessa história e geografia, pensa-se as estratégias financeiras construídas no movimento da produção imobiliária da exclusividade, na medida em que se joga luz ao conhecimento acumulado sobre a relação entre o imobiliário e o financeiro na comunidade científica brasileira, especialmente em São Paulo. O desafio é decifrar minimamente o enigma da produção imobiliária a partir da metamorfose da renda fundiária em renda imobiliária e dos juros na constituição de preços de monopólios, isto é, a contradição entre a valorização do imóvel e a capitalização do imobiliário, que ganha novos conteúdos no processo de financeirização imobiliária.

2.1. A difusão do Alphaville: a reviravolta da fórmula trinitária

O Alphaville aparece no movimento crítico de implosão-explosão de São Paulo no começo da década de 1970 com um processo de financiamento da produção imobiliária da exclusividade nada ortodoxo. Como vimos, a moeda de troca para o financiamento da produção do Alphaville foi uma apólice de seguros da vida de ambos os sócios, Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka, como garantia para o empréstimo, concedido por Aron Birmann do falido Crefisul. Ou seja, a produção do Alphaville esteve articulada desde seus prolegômenos à remuneração dos juros do capital bancário, a origem do capital financeiro. Desde a assinatura em 1973 do contrato de aquisição do terreno em Barueri e da obtenção do empréstimo até a contemporaneidade da expansão difusa sob o comando de grandes fundos de investimentos imobiliários, o produto imobiliário Alphaville opera no processo de metropolização regional do território brasileiro, corroborando na produção e redefinição permanente das fronteiras das redes de regiões metropolitanas, metrópoles-região e da megalópole. A partir da relação cada vez mais profunda entre o imobiliário e o financeiro, que aparece como uma espécie de fundo informal de investimentos imobiliários (chamado de poupança imobiliária) do Alphaville Residencial 5 em 1981 e tende a se fortalecer com a constituição por meios legais

do Fundo Campinas de Investimento Imobiliário em 1996, o processo de metropolização regional tende a se realizar como condição e produto da financeirização imobiliária. A mudança da lógica de valorização do capital só é possível com a produção do metropolitano, que opera na emergência de novas formas espaciais constituídas para as novas estratégias de acumulação. Algumas dessas formas espaciais metropolitanas, como os loteamentos fechados, os *shopping centers*, os galpões de logística, os condomínios industriais, têm uma tendência de se reproduzirem no compasso da lógica financeira. Os loteamentos fechados deliberadamente são umas dessas formas espaciais metropolitanas que operam na produção e ampliação das fronteiras das regionalizações do capital.

2.1.1. Da relação cidade-campo à relação metrópole-região

Tudo começou, como vimos, com a produção do Alphaville Industrial e Empresarial. Em uma das primeiras propagandas deste centro corporativo à venda, o fundamento evidente é a criação de uma nova necessidade imobiliária totalmente vinculada ao que Henri Lefebvre ([1974] 1991) denominou de “novas raridades”. Como previu Henri Lefebvre ([1973] 2008, p. 66), “produzir este ou aqueles objetos não será mais suficiente; será preciso reproduzir o que foi a condição elementar da produção, a saber: a natureza”. Assim, emergem as novas raridades, como a água, o ar, a luz, o espaço, que constituem elementos importantes para uma nova crítica à economia política, ou melhor uma crítica à economia política do espaço, que incorpora negativamente a crítica à economia política, no qual as antigas raridades foram o pão, os meios de subsistência, entre outros (LEFEBVRE, [1973] 2008). Essas novas raridades no capitalismo metropolitano-financeiro são cada vez mais condições chaves para a reprodução do capital, que entram no terreno do mercado como outra mercadoria qualquer a partir de sua relação, de valor de uso e de valor

de troca, ao mesmo tempo em que se trata de uma mercadoria especial[60]. É assim que aparece esses elementos nos anúncios da concepção urbanística Alphaville.

> Nesta época em que a ecologia é uma mercadoria de grande aceitação na praça, poderíamos vender Alphaville somente pela emoção. Dizer, por exemplo, que em Alphaville sempre existirão todas aquelas coisas grátis e boas: sol, passarinho, ar puro, árvore, grama, céu azul. Entretanto, podemos nos dar ao luxo de convencer as pessoas pela razão. Alphaville é o primeiro centro empresarial e industrial totalmente planejado, cujas normas de análise dos projetos a serem implantados impedem a instalação de empresas que possam poluir o ar, a água ou o meio ambiente[61].

No processo de metropolização regional, as novas raridades são reproduzidas e reinventadas nas novas fronteiras da reprodução da metrópole, no sentido de espacializar a difusão dos conteúdos metropolitanos em frentes menos expostas à miséria da reprodução do espaço urbano. De algum modo, os agentes da produção do espaço metropolitano negativamente aderem ao sonho de distanciamento da violência e da miséria urbana, em direção à produção de subúrbios metropolitanos. Por isso que o título do anúncio do projeto imobiliário corporativo é “nada melhor do que trabalhar num lugar onde todos gostariam de morar: Alphaville”. A própria campanha publicitária antecipa a função de habitação, logo em seguida incorporada à lógica do Alphaville com a produção de loteamentos fechados, que inclusive tornar-se-iam seu mais importante produto. A menção ao caráter pioneiro do empreendimento introduz a perspectiva da consciência da compra de um produto “bandeirante” e a relação entre razão e emoção cria a atmosfera perfeita de supremacia daquilo que é vendido.

Outras referências do anúncio são a localização, o planejamento e a autossuficiência, como podemos ver em mais um trecho a seguir. Na primeira, evidencia-se o Alphaville como parte da constituição da trama metropolitana paulistana a partir da produção de uma nova centralidade, que está no limiar das

---

[60] Henri Lefebvre ([1974] 1991) leva até suas últimas consequências a incorporação dos elementos da natureza no mercado mundial. “Bens que antes eram abundantes, porque eram naturais, que não tinham nenhum valor, posto que não eram produtos, agora tornaram-se raros e, assim, adquiriram valor. Eles agora são produzidos e, consequentemente, eles têm não somente um valor de uso, mas também um valor de troca. (...). Nos projetos urbanísticos mais modernos, que utilizam instrumentos tecnológicos altamente aperfeiçoados, tudo é produzido: o ar, a luz, a água e o solo em si mesmo” (LEFEBVRE, [1974] 1991, p. 329). No Brasil, Milton Santos (1987, p. 48), influenciado pela tese de Henri Lefebvre, denuncia que “temos de comprar o ar puro, os bosques, os planos de água, enquanto se criam espaços privados publicizados, como os *playgrounds* ou, ainda mais sintomático, os condomínios fechados que a gente rica justifica como necessários à sua proteção”.

[61] O Estado de S. Paulo, 23 de abril de 1975, p. 17.

fronteiras do espaço construído de São Paulo, cujos lugares estão muito próximos com rápido acesso pelas marginais Pinheiros e Tietê. Na segunda, identifica-se os serviços e infraestruturas urbanas, modeladas de acordo com padrões de planejamento, onde os "jardins de verdade"[62] corroborariam em uma experiência de trabalho mais arrojada e produtiva. Na última referência, ilumina-se uma prerrogativa de autossuficiência do empreendimento, que possibilitaria o encontro com amplos serviços, sem imperativos de deslocamento até São Paulo para determinadas necessidades. Assim, tornar-se-ia possível uma simultaneidade a partir da forma da rede com curtos-circuitos próprios da forma da conexão em que o perto e o longe ganham certo caráter mais relativo. Trata-se da policentralidade metropolitana, que supera, mas não apaga a centralidade urbana, que na verdade é incorporada pela nova lógica de acumulação do capital, que se reconfigura e se espacializa no âmbito do capitalismo metropolitano-financeiro.

> Ocupa uma área total de 4,9 milhões de m², e está localizado a apenas 5 minutos do Ceasa, às margens da descongestionada Rodovia Castelo Branco (Trevo Alphaville, a 9 km do início da Rodovia), com acesso pelas marginais dos rios Tietê e Pinheiros, o que significa ligação imediata com as rodovias Anhanguera, Raposo Tavares, Dutra, Imigrantes, etc., além de todos os bairros de São Paulo. Alphaville tem toda uma infra-estrutura de base, para a pronta implantação de indústrias, edifícios de escritórios, bancos, comércio, etc. É uma cidade totalmente urbanizada, com densa vegetação, alamedas asfaltadas, água, luz, esgoto, força, telefones (1.000 linhas DDD), galerias pluviais, vias pavimentadas com 40 a 50m de largura, iluminação pública, calçadas e canteiros arborizados. No projeto de Alphaville está prevista a construção de shopping center, hotel para executivos, heliponto, centro hospitalar, centro de convenções, restaurante, centro administrativo e clube. Alphaville é uma cidade empresarial, onde a única preocupação do executivo será o partido arquitetônico do seu projeto[63].

Algumas figuras ilustrativas de outros anúncios do Alphaville revelam a complementariedade entre centralidade (urbana) e policentralidade (metropolitana), entre tecido urbano e trama metropolitana. De um lado, apresenta-se que o Alphaville se reproduz como centralidade, a partir da forma da reunião e do encontro de empresas, constituindo uma aglomeração, um centro empresarial e industrial de dado tecido urbano (Figura 9). De outro, evidencia-se o tecido urbano do Alphaville ligado à metrópole por vias expressas (marginais Pinheiros e Tietê) na constituição da trama metropolitana, que é uma das condições da policentralidade paulistana, determinada pelas formas da integração e da conexão, que reproduzem a região

[62] O Estado de S. Paulo, 26 de agosto de 1975, p. 18.
[63] O Estado de S. Paulo, 23 de abril de 1975, p. 17.

metropolitana como uma rede. Com relação à policentralidade e sua trama metropolitana, é interessante notar que em Ana Fani Carlos e Sandra Lencioni (1981, p. 301) a perspectiva de “integração de espaços” por estradas ou rodovias está relacionada ao processo de valorização do espaço, na medida em que se vincula à “abertura e/ou alargamento do mercado e consequentemente da acumulação”. Assim, a forma da integração permite a unidade na difusão e a chegada em um novo patamar da acumulação do capital. No sentido da financeirização da economia, a acumulação do capital no mundo contemporâneo trata-se mais de uma acumulação financeira do que uma acumulação produtiva, industrial. Como vimos, a primeira se vincula mais com a urbanização da sociedade e a segunda com a metropolização do espaço. Não é de outra forma que o Alphaville tende a representar espacialmente essa simultaneidade entre a acumulação financeira do capital e o processo de metropolização do espaço, ou melhor, de metropolização regional. Como vimos, a metropolização do espaço é um processo mais geral do qual a metropolização regional é seu momento mais determinante. A metropolização do espaço é a implosão-explosão da metrópole nas e para além das fronteiras das regiões metropolitanas e a metropolização regional é a regionalização desse processo, reproduzindo grandes regiões de caráter super-metropolitano.

Figuras 9 e 10 – Anúncios do Alphaville Industrial e Empresarial

Fonte: O Estado de S. Paulo (22 de março de 1975, p. 10; 15 de abril de 1975, p. 23).

Os antigos anúncios de venda do Alphaville Industrial e Empresarial também nos leva a inferir sobre o processo de superação da relação cidade-campo pela

relação cidade-região e, para o caso de São Paulo, metrópole-região[64], que culmina com o processo de metropolização regional. Em um deles é possível ler: “Leve o escritório de sua empresa para o campo. Albuquerque-Takaoka já levou toda infraestrutura que você vai precisar”[65]. Em outro, a seguinte mensagem publicitária é veiculada: “Escritórios no campo a 20 minutos do centro”[66]. A premissa desses anúncios é que a centralidade Alphaville reproduz a relação cidade-campo, mas no movimento de reprodução da metrópole, com o crescimento exponencial do empreendimento, especialmente com a iniciativa do loteamento fechado residencial em 1975 e sua multiplicação, ilumina-se o próprio processo de metropolização regional, na medida em que essa teia de relações imobiliárias cria nexos com espaços cada vez mais distantes e conforma a metrópole-região, a chamada macrometrópole paulista. Essa superação teórica e prática aparece nos trabalhos de Sandra Lencioni (2003, 2006a), cujo movimento do pensamento fundamental é a transição da relação cidade-campo para a relação cidade-região, isto é, a realização do processo de metropolização do espaço[67].

Com a ampliação do Alphaville Industrial e Empresarial e a produção dos loteamentos fechados, a almejada autossuficiência torna-se real, produto do próprio processo de metropolização regional. A centralidade metropolitana (Alphaville) vai se reproduzindo ensimesmada e em relação com a metrópole paulistana, ela mesma como parte da rede que conforma a Região Metropolitana de São Paulo e suas múltiplas integrações e conexões. O processo de produção de Alphaville e sua relação direta e indireta com São Paulo aparece com clareza no relato de Marcelo Willer (2017).

---

[64] Como vimos, aqui utilizamos o conceito de “metrópole-região” trabalhado por Carlos de Mattos (2000) como uma nova expressão espacial da globalização, cujo processo de reprodução está mais vinculado à uma forma metropolitana policêntrica com fronteiras difusas e em expansão, mais relacionada ao modelo norte-americano do que ao modelo europeu.

[65] O Estado de S. Paulo, 25 de março de 1975, p. 6.

[66] O Estado de S. Paulo, 24 de abril de 1975, p. 20.

[67] Na discussão sobre a relação agricultura e urbanização, Sandra Lencioni (1985, p. 146) observa que “a urbanização do campo compreendida no movimento de reprodução do capital indica a contradição cidade campo, mas também a direção para superar essa contradição”, na medida em que “o campo moderniza-se, consome mercadorias produzidas por processos industriais e desenvolve o assalariamento como principal forma de remuneração de sua força de trabalho”. Desse modo, já se vislumbra por meio da atualização da contradição capital-trabalho limites da relação cidade-campo, que posteriormente será incorporada como momento da relação cidade-região. Nas palavras de Sandra Lencioni (2003, p. 35), “a dinâmica territorial paulista não pode ser mais apreendida tendo como referência a relação cidade-campo nos moldes tradicionais e clássicos dos estudos geográficos”, posto que no “processo de metropolização do espaço é que reside a nova rede de relações que permite reconstituir, do ponto de vista teórico, a unidade entre cidade e região”.

> Quando as primeiras empresas começaram a ficar prontas no final de 1974, começo de 1975, todo mundo que ia trabalhar na empresa morava em São Paulo, ia e voltava, ia e voltava, e os técnicos, os gerentes, os diretores, principalmente das multinacionais que estavam acostumadas com o modelo americano de morar fora do centro e tem empresa fora do centro, no subúrbio americano, eles falaram vamos fazer uma área residencial aqui do lado, a gente mora perto né, traz uma escola, e aí que eles desenvolveram o primeiro residencial que foi em 1975 já um ano depois, um ano e pouco depois, que era o Alphaville Residencial. Não tinha número, depois que veio o 1, 2, 3, mas quando eles lançaram era Alphaville Residencial e eles venderam as primeiras unidades para gente que trabalhava nessas empresas e aí depois começou, ficou tão bacana, que teve famílias de classe média de São Paulo que não queriam morar em apartamento, mas queriam segurança e acabaram mudando para lá para puder morar num condomínio fechado. Então a área empresarial não é fechada e as áreas residenciais eram fechadas. Começou com moradores que trabalhavam direto nas empresas, mas logo em seguida teve gente de São Paulo que foi para lá, o trânsito não era tão difícil. As pessoas moravam em Alphaville, em vinte minutos estavam aqui em Pinheiros trabalhando, ou dando aula na USP, enfim, era muito prático antigamente. E, mas em geral o trânsito era muito de, assim começou tinha as empresas, as pessoas tinham que ir para lá trabalhar, aí a medida que os residenciais ficaram prontos, as pessoas mudaram para os residenciais e começaram ou a trabalhar nas empresas ou vinham para São Paulo trabalhar todo dia. Hoje em dia com o trânsito, a gente tem lá umas 80.000 pessoas que moram e uns 200.000 postos de trabalho, então quase todas as pessoas que moram lá trabalham em Alphaville. E, pouca gente vai e volta[68].

A vinculação do Alphaville com o subúrbio norte-americano é evidente na narrativa do executivo. Trata-se de um resultado direto da implosão-explosão de São Paulo, que projeta o sonho americano do outro lado da Linha do Equador. Em um outro anúncio publicitário, as referências ao subúrbio norte-americano são notórias, especialmente trazendo à tona a presença da natureza e a tranquilidade da família, revelando a intencionalidade dos agentes na produção de um subúrbio metropolitano integrado à rede metropolitana e, ao mesmo tempo, em um primeiro momento, fora da aglomeração urbana de São Paulo. Assim, o apelo publicitário idealiza novas necessidades da sociedade metropolitana construídas e realizadas pela urbanizadora, apontando pressupostos de realização do cotidiano nos espaços metropolitanos por excelência: os subúrbios.

> Albuquerque Takaoka é a 1ª construtora que acha que sua família é mais essencial do que simplesmente vender imóveis. Desde que o Albuquerque e o Takaoka começaram a trabalhar juntos, há 26 anos, aconteceu muita coisa. A cidade cresceu tanto que as áreas verdes desapareceram. Desapareceram as crianças que brincavam nas ruas, expulsas pelo trânsito. O homem e a sua família andam cheios de problemas. É preciso fazer alguma coisa para resolver esses problemas. A ideia é antiga e vai se concretizando. Apareceram os playgrounds, ao lado dos prédios. Depois, empreendimentos como a Ilha do Sul, onde serviços e lazer ficam bem à

[68] Entrevista com Marcelo Willer, CEO do Alphaville.

> mão, ajudam a viver melhor. Albuquerque e Takaoka acreditam que para se sentir gente, o homem precisa de tranquilidade, segurança, privacidade. E é preciso que nada disso esteja tão longe da cidade que ele só possa virar gente nos fins de semana[69].

As ideias de tranquilidade, segurança e privacidade são justamente as ideias embutidas no processo de suburbanização norte-americana, como vimos no filme *American Beauty* e *Revolutionary Road* de Sam Mendes, em que a família teria um espaço "ideal" para a reprodução da vida. Bem como, aparece no anúncio a relação com a centralidade, sendo que o subúrbio, o Alphaville, seria o outro da centralidade do caos. Assim, é possível viver todos os dias como se fosse um eterno fim de semana.

Em outro anúncio, há uma projeção direta entre o subúrbio norte-americano e o Alphaville. "Alphaville Residencial: o bairro sofisticado; que já virou moda. Alphaville Residencial foi criado nos moldes dos bairros elegantes que surgiram nos arredores de Nova York e de outras cidades que cresceram demais"[70]. A ideia de subúrbio metropolitano como um projeto imobiliário sofisticado para classes de alto poder de consumo e a forma de moradia norte-americana como vanguarda urbanística estão implícitas na estratégia publicitária da empresa, evidenciando a influência da concepção norte-americana da região metropolitana como unidade. Mas, do ponto de vista do capital, o momento principiante do empreendimento Alphaville teve alguns inconvenientes, que a publicidade até certo ponto tentou ofuscar. Foi uma produção do espaço nova, desenvolvida a partir da produção imobiliária da exclusividade, cujo horizonte era constituir um espaço de valorização integrado à trama metropolitana. Problemas com relação às dificuldades de circulação, de compra de bens e serviços, de realização do espaço-mercadoria não tardaram a aparecer.

Assim, a "acumulação primitiva do espaço", redefinindo "o espaço de valorização" (DAMIANI, 2009), incorporava as mediações contraditórias da produção de uma nova centralidade metropolitana planejada e seu entorno de loteamentos fechados. A transformação repentina de terras agrárias em terras urbanas, que em alguns anos passaram a ser terras metropolitanas, totalmente vinculadas à reprodução da metrópole São Paulo, foi um processo acelerado. O movimento de

---

[69] O Estado de S. Paulo, 27 de novembro de 1976, p. 21.
[70] O Estado de S. Paulo, 11 de dezembro de 1976, p. 21.

rotação do capital nas novas fronteiras da região metropolitana paulistana, incorporando o Alphaville em sua lógica, foi mobilizado por uma série de subsídios da Construtora Albuquerque-Takaoka. Para a captação da renda imobiliária era necessário vender os lotes e haver construções de casa, que gerariam a possibilidade de atração de novos compradores e investidores. Desse modo, houve a construção pela própria construtora de casas decoradas e mobiliadas nos loteamentos fechados Alphaville 1 e 2 entre 260m² e 500m² por arquitetos renomados da época como Reinaldo Pestana, José Almeida Pinto, Kei Kobayashi, Siegbert Zanettini e David Libeskind, sendo que os dois primeiros eram sócios e conceberam o projeto urbanístico Alphaville (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014). Houve também subsídios à instalação de estabelecimentos comerciais e da própria linha de ônibus de acesso ao Alphaville (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014).

A produção de novos loteamentos fechados Alphaville também esteve sempre ligada ao problema de *funding*, posto que não há crédito regular nos mecanismos tradicionais do mercado imobiliário para a realização desse tipo de produto nem para a venda de seus lotes individuais. Nos anos 1970 e 1980, o financiamento direto pela empresa de um lote cobria uma dívida parcelada com variação do intervalo de tempo máximo entre 30 e 42 meses. Além disso, o processo de produção do loteamento fechado tende a ser mais longo que outros produtos imobiliários, como no caso dos condomínios verticais. Não devido à construção em si, pois, na verdade, se trata da urbanização e cercamento de uma gleba, mas ao processo de negociação e obtenção de autorizações e licenças, que amplia a morosidade da produção imobiliária horizontal da exclusividade. Enquanto que condomínios verticais estão prontos em um ano, loteamentos fechados levam vários anos para conseguir a aprovação do empreendimento, após passar por diversas comissões e áreas de órgãos ligadas ao âmbito da política de planejamento urbano, que envolve a apresentação detalhada do projeto imobiliário em suas várias dimensões urbanísticas.

Destaque-se que a produção do loteamento fechado está mais relacionada ao âmbito da infraestrutura urbana do que ao nível das construções. Essa infraestrutura é capital fixo, capital “fixado na terra, incorporado a ela” (MARX, [1867] 1985, Livro

Terceiro, Vol. V, p. 127), por meio de obras de drenagem, pavimentação, nivelamento do solo, sistema de água e esgoto, entre outros. No caso do Alphaville, as obras da portaria de acesso e áreas da administração, os muros de 3,5 metros e, em alguns casos, o clube são algumas construções levadas a cabo pela própria empresa que incidem sobre a área, bem inferior ao total do terreno urbanizado. Dos custos da produção da infraestrutura em larga escala e das construções em pequena proporção, 80% são dos compradores dos lotes e 20% contam com recursos da própria Alphaville Urbanismo S.A. Em geral, a produção imobiliária de loteamentos fechados garante maiores margens de ganhos à urbanizadora, já que são necessários menos investimentos de capital no processo de execução do projeto até a chegada no produto final. No entanto, embora obtenha ganhos expressivos, que varia em média de 15% a 25% da receita total do empreendimento, a empresa vê essa rentabilidade como um retorno baixo em relação aos riscos do projeto de execução de um loteamento fechado por envolver a produção de uma larga dimensão do espaço e não está exatamente nas áreas já valorizadas pelo mercado imobiliário.

2.1.2. Poupança imobiliária, contrato de parceria e subcontratação

Apesar dos riscos, a realização do produto imobiliário Alphaville foi acontecendo, gerando ganhos expressivos. Assim, essas margens extraordinárias de ganhos permitiram a capitalização dos sócios da Construtora Albuquerque-Takaoka e a expansão de novos loteamentos fechados Alphaville entre Barueri e Santana de Parnaíba. Eles começaram a produção do Alphaville em parte com um empréstimo, entretanto depois, na medida em que os negócios foram deslanchando, não ficaram mais subordinados aos financiamentos bancários, segundo Marcelo Willer (2017). Todavia, em 1981, de algum modo reaparece o problema de *funding,* e se cria uma espécie de fundo informal de investimentos imobiliários, já que na época importantes mecanismos financeiros que operam na produção imobiliária, como os fundos de investimentos imobiliários, não tinham sido ainda regulamentados.

> A Albuquerque-Takaoka S.A. está lançando no mercado uma nova opção de investimento: Poupança Imobiliária, sinônimo de Alphaville Residencial 5. Em Alphaville Residencial 5 você investe em lotes desde 360 m², com mensalidades a partir de Cr$ 44.851,00. Se, futuramente, você optar por rescindir o Contrato de Compra, recebe imediatamente sua aplicação de volta, acrescida de juros e correção monetária. Poupança Imobiliária é assim: você semeia em terras de Alphaville Residencial 5 e colhe valorização, juros e correção monetária. Ficha histórica: Perfil geográfico: bairro com 8,7 milhões de m². Início de implantação: setembro de 1976. População (fixa + flutuante): superior a 10 mil pessoas. Perfil urbano: um setor Empresarial; um setor Comercial (totalmente vendido); um tênis clube; Residenciais 1, 2, 3 e 4 - totalmente vendidos. Síntese da valorização obtida: Alphaville Residencial 1: 3.400% em seis anos. Centro Comercial Alphaville: 459% em oito meses[71].

Talvez, pela primeira vez no território brasileiro um imóvel em um loteamento fechado passa a explicitar claramente a metamorfose de ativo imobiliário à ativo financeiro, mesmo que de modo informal e sem constituir um fundo de investimentos imobiliários regulamentado. Temos a hipótese de que essa chamada poupança imobiliária seja um chamado não somente aos pequenos investidores, mas também aos fundos de pensão, que começavam a aparecer na época como importantes investidores de projetos imobiliários, especialmente na segunda metade da década de 1980. De acordo com o texto, a rentabilidade final da aplicação seria dada pela relação entre renda imobiliária (valorização imobiliária em razão direta à elevação de um preço de monopólio), juros (remuneração do valor investido a partir do acréscimo periódico de um índice financeiro) e correção monetária (atualização do preço de monopólio a partir de ajustes contábeis e financeiros).

A apresentação da ficha histórica do produto imobiliário Alphaville e uma síntese de sua valorização marca a venda do produto como, de fato, se tratando de uma aplicação imobiliária-financeira, posto que uma das necessidades de mercado dos diversos mecanismos financeiros é a chamada “transparência” das informações sobre os ativos em negociação para os atuais e possíveis investidores e acionistas.

A valorização de 3.400% em seis anos do Alphaville Residencial 1 e do Centro Comercial Alphaville de 459% em oito meses evidenciam um crescimento acentuado dos valores de ambos os produtos imobiliários, que constituem um só produto imobiliário (o Alphaville), apontando para a hipótese de que, como vimos, o Alphaville se desenvolve como um imóvel *premium* em que cresce o preço de monopólio, na medida em que se eleva a renda imobiliária. Nesse sentido, Paulo

[71] O Estado de S. Paulo, 23 de maio de 1981, p. 13.

César Xavier Pereira (1988, p. 120-122) argumenta que “a transfiguração da renda da terra – fundiária e imobiliária – permite entender a elevação contínua dos preços da propriedade imobiliária”, posto que haveria uma tendência à “formação do preço da terra urbana através da capitalização da renda imobiliária”. A partir e com o processo de metropolização do espaço, de fato, a metamorfose radical da terra agrária em terra urbana e metropolitana está em relação direta à metamorfose da renda fundiária à renda imobiliária, implicando um preço da terra em outro nível. É justamente por meio dessa dupla e dialética metamorfose que é possível a captura de ganhos extraordinários e a promoção de Alphaville como um imóvel *premium*, já que o processo de produção do loteamento fechado está articulado à apropriação e urbanização privada de grandes glebas, que antes eram fazendas ou sítios, isto é, eram unidades espaciais com usos agrários, nas bordas de metrópoles, regiões metropolitanas ou cidades médias, ao mesmo tempo em que se consolida a capitalização da renda imobiliária pelo processo de metropolização. Contudo, a renda fundiária não desaparece, ela continua a influir no valor do imóvel.

É evidente que os ganhos extraordinários de Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka cada vez mais cresceram com a expansão e valorização do produto imobiliário Alphaville a partir da consolidação do Alphaville Industrial e Empresarial, o Centro Comercial Alphaville e a produção de 13 loteamentos fechados (0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 18 do Forte[72]), da década de 1970 até 1995 (Quadro 5). Um dos indícios são os investimentos de capital em novos projetos imobiliários por ambos os sócios da Construtora Albuquerque-Takaoka em Santana de Parnaíba e Barueri, no caso de Yojiro, e Portugal, no caso de Renato. De 1981 a 1995, são lançados cinco loteamentos fechados de alto padrão com a marca Aldeia da Serra (Morada dos Passáros, das Estrelas, dos Pinheiros, das Flores e dos Lagos), com uma perspectiva mais campestre, bucólica e menos densa, seguindo os direcionamentos do projeto idealizado por Yojiro Takaoka. Já Renato Albuquerque decide ir mais longe com o novo sócio português Nuno Alves e tenta levar projetos

[72] Os números 7 e 13 foram saltados por questões de *marketing*. “Nessa sequência falta o número 7. O terreno foi vendido à Engesa (empresa brasileira especializada no setor bélico e no agrícola) para que ela fizesse um loteamento que atenderia a seus quadros superiores e visitantes estrangeiros. Como o residencial 8 já estava em gestação pulou-se do 6 para o 8. O Residencial 0 foi lançado depois do 10 e ganhou esse número porque se localizava antes do 1. Quanto ao 13, nunca existiu. Aí não há nenhuma superstição, embora dr. Renato conte que seu chefe de vendas não era partidário da ideia” (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 27).

imobiliários para Portugal, conseguindo emplacar o primeiro loteamento fechado Quinta da Beloura em Sintra somente em 1994, quatro anos depois do início das negociações de compra dos terrenos, e a Quinta dos Alcoutins em Lisboa, sete anos depois (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014). Esses movimentos de capitais, que ampliou os investimentos de ambos os sócios para além do Alphaville, deveu-se também a situação de crise que a economia brasileira vivia na década de 1980, que adentrou os anos 1990, dificultando as possíveis expansões na área já consolidada ou dispersão do mesmo produto imobiliário para outros lugares do território brasileiro.

A sociedade se desfez, após a morte de Yojiro Takaoka em 1994. Em 1995, Renato Albuquerque e Nuno Alves criam juntos a Alphaville Urbanismo S.A., com a proposta de expansão pelo território brasileiro do produto imobiliário Alphaville. Diferentemente do Alphaville, que se desenvolveu no processo de metropolização de São Paulo sem um planejamento claro tanto de seus movimentos de prolongamento quanto de sua produção como unidade espacial, os demais produtos imobiliários Alphaville, cogitados para as principais regiões metropolitanas e cidades médias brasileiras, seriam realizados com um plano urbanístico efetivo de sua constituição como um conjunto uniforme, que cresceria de acordo com um cronograma de expansão e venda das diversas fases do empreendimento. No entanto, haviam três problemas a serem enfrentados, em nome do sucesso desse projeto ambicioso. Em primeiro lugar, havia a necessidade de uma articulação diferente com proprietários locais de terras para diminuir os custos iniciais da produção. Em segundo, o problema dos custos da construção civil, para além do espaço habitual de operação da empresa sem colocar em cheque a continuidade da captura de ganhos extraordinários, isto é, deslocar espacialmente o capital imobiliário sem abrir mão dos superlucros, das elevadas rendas imobiliárias. E, por último, o problema de *funding* continuava, ainda mais se tratando do território nacional como plataforma de negócio.

Quadro 5 – O processo de produção e difusão do Alphaville pelo território brasileiro na simultaneidade entre metropolização regional e financeirização imobiliária

	Produção e Difusão do Alphaville	Metropolização Regional	Financeirização imobiliária
2017	2017 - Possível lançamento do novo projeto Jardins Alpha em Cotia na RM de São Paulo. 2015 - Lançamento do Cidade Alpha Goiás em Senador Canedo na RM de Goiânia. 2013 - Lançamento do Cidade Alpha Ceará em Eusébio na RM Fortaleza com planejamento de expansão para 20 anos.	2017 - Na megalópole Rio-São Paulo, os empreendimentos Alphaville estão presentes em 14 municípios, especialmente nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. 2017 - Mais de 60 empreendimentos Alphaville entregues, grande parte das vezes com mais de um residencial e/ou centro comercial em 23 estados brasileiros e DF. 2014 - A centralidade metropolitana Alphaville na RM São Paulo conta com 16 loteamentos fechados, 12 mil residências, 42 edifícios residenciais e 16 comerciais. Moram 70 mil habitantes e circulam diariamente 200 mil pessoas. 2015 - O lançamento da Cidade Alpha Goiás tende a corroborar com a constituição da metrópole-região de Brasília que juntamente com os empreendimentos de Brasília (Cidade Alpha Brasília), Goiânia (Alphaville Flamboyant) e Anápolis (Alphaville e Terras Alpha Anápolis) constituirão mais de 31 milhões de metros quadrados urbanizados. 2013 - O Alphaville Fortaleza, o Alphaville Eusébio e o Cidade Alpha Ceará corroboram com a expansão e consolidação da RM de Fortaleza, que totalizarão 20,5 milhões de metros quadrados urbanizados. 2013 - Alphaville Urbanismo S.A. sob o comando da Gafisa operou na produção de mais de 50 produtos imobiliários lançados ou entregues em 21 estados brasileiros com mais de 76 milhões de metros quadrados urbanizados e 190 milhões de metros quadrados de áreas incorporadas. 2004 - Alphaville Urbanismo S.A. com loteamentos entregues ou em fase de lançamento em 22 cidades de 11 estados. 2004 - O Alphaville na RM São Paulo apresenta 40 mil habitantes e população flutuante de 150 mil. 2004 - O lançamento do Alphaville Dom Pedro 1, que terá novas fases de expansões futuras, e o Alphaville Campinas totalizam mais de 3,5 milhões de metros quadrados urbanizados, 1856 lotes residenciais e 201 lotes comerciais e corroboram na reprodução da RM de Campinas. 1995 - O Alphaville se consolida como subúrbio metropolitano de alto padrão. O projeto imobiliário Tamboré, que orbita o Alphaville, conta com o Centro Empresarial Tamboré com 1 milhão de metros quadrados urbanizados e 3 loteamentos fechados com 1424 lotes no total. 1995 – A Construtora Albuquerque-Takaoka operou na urbanização de 10 milhões de metros quadrados entre Barueri e Santana de Parnaíba em 13 loteamentos fechados Alphaville, o Centro Industrial e Empresarial e o Centro Comercial. 1973 - Emergência da centralidade metropolitana Alphaville.	2016 - Segunda Emissão de debêntures com um montante total de até R$ 350 milhões. 2013 - Primeira Emissão de debêntures com um montante total de até R$ 800 milhões. 2013 - A Gafisa S.A. vende 70% do capital da Alphaville Urbanismo S.A. para os fundos de *private equity* Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda. com o valor bruto total de R$ 1,54 bilhão. 2013 - A Gafisa S.A. compra os 20% restantes da Alphaville Urbanismo S.A. por R$ 367 milhões, totalizando 100% de ações da urbanizadora. Renúncia de Albuquerque e Alves do Conselho de Administração da urbanizadora. 2013 - Com o comando da Gafisa, o faturamento saltou em 6 anos de R$ 237 milhões para R$ 1,3 bilhão. 2013 - Duas emissões de Créditos de Recebíveis Imobiliários no montante total de quase R$ 1 bilhão a partir da cessão de Cédulas de Créditos Bancários para a companhia securitizadora. 2010 - A Gafisa S.A. adquire mais 20% da urbanizadora pelo valor de R$ 126,5 milhões, totalizando o controle de 80% da Alphaville Urbanismo S.A. 2006 - Gafisa S.A., um grupo econômico de capital aberto na BM&FBovespa e NYSE, compra 60% da Alphaville Urbanismo S.A. por R$ 198,4 milhões. 2006 - Em menos de 10 anos, o faturamento saltou de quase R$ 23 milhões para R$ 237 milhões. 2006 - Emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários de R$ 11,4 milhões, cujo cedente majoritário é o FII Alphaville. 2002 - O FII Alphaville chega ao patrimônio líquido de R$ 50,5 milhões e o FII Campinas manteve os R$ 2,5 milhões. 1997 - Constituição do Fundo Alphaville de Investimento Imobiliário e operação no mesmo ano com patrimônio líquido de R$ 1,2 milhão. 1996 - Constituição do Fundo Campinas de Investimento Imobiliário e operação no ano seguinte com patrimônio líquido de R$ 2,5 milhões. 1981 - A Construtora Albuquerque-Takaoka lança a possibilidade da Poupança Imobiliária, uma espécie de fundo imobiliário informal, em que os investidores compram lotes do Alphaville Residencial 5 e a qualquer momento podem rescindir o Contrato de Compra, recebendo imediatamente o retorno de sua aplicação com juros e correção monetária. 1973 - Os sócios Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka contraem um empréstimo com o banco Crefisul, cujo Citibank era um dos acionistas juntamente com Aron Birmann, e dão como garantia apólices de seguro de vida no valor total de US$ 15 milhões.
2013	2011 – Lançamento do Cidade Alpha Pernambuco em Jaboatão dos Guararapes na RM de Recife. 2010 - Transferência da sede da Alphaville Urbanismo S.A. de Alphaville em Barueri para a Marginal Pinheiros em São Paulo. 2010 - Lançamento do Cidade Alpha Brasília com planejamento de expansão para 30 anos nas terras entre o Distrito Federal (Brasília) e Goiás (Cidade Ocidental). 2009 - Lançamento do primeiro empreendimento Terras Alpha em Foz do Iguaçu no Paraná. 2008 - Lançamento do Alphaville Barra da Tijuca no Rio de Janeiro.		
2006	2005 - Lançamento do Alphaville Manaus em Manaus, o primeiro na Região Norte. 2004 - Lançamento do Alphaville Flamboyant em Goiânia, o primeiro na Região Centro-Oeste. 2002 - Lançamento do Alphaville Londrina, o primeiro em uma cidade média. 2002 - Lançamento do Alphaville Fortaleza na RM de Fortaleza, depois do de Salvador, o primeiro do Nordeste. 2000 - Lançamento do Alphaville Graciosa na RM de Curitiba. 1998 - Lançamento do Alphaville Lagoa dos Ingleses na RM de Belo Horizonte, o primeiro fora do Estado de São Paulo. 1997 - Lançamento do Alphaville Campinas, o primeiro fora da Região Metropolitana de São Paulo.		
1996	1995 – Criação da Alphaville Urbanismo S.A pelos sócios Renato Albuquerque e Nuno Alves, após morte de Takaoka. 1979 - Lançamento do loteamento fechado Alphaville 3 em Santana de Parnaíba, o primeiro fora de Barueri. 1975 - Lançamento do loteamento fechado Alphaville “1”. 1975 - Instalação da HP, a primeira empresa no Alphaville. 1974 - Lançamento do Alphaville Industrial e Empresarial. 1973 - Assinatura de aquisição do terreno em Barueri pelos sócios da Construtora Albuquerque-Takaoka. Emergência da concepção do Alphaville Industrial e Empresarial.		
1973			

Fonte: Alphaville Urbanismo S.A. (2017). Elaboração Própria.

Para contornar esses problemas, o principal trunfo da urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A. era certa imagem de sucesso, que operou decisivamente na abertura de caminhos para a realização do ambicioso projeto de difusão do Alphaville pelo território nacional. Até 1995, a Construtora Albuquerque-Takaoka operou na urbanização de 10 milhões de metros quadrados entre Barueri e Santana de Parnaíba em 13 loteamentos fechados Alphaville, o Centro Industrial e Empresarial e o Centro Comercial. Simultaneamente, o Alphaville se materializou como centralidade metropolitana e subúrbio de alto padrão. Até 1995, temos também a concretização do projeto imobiliário Tamboré, que orbita e consolida o Alphaville e conta com o Centro Empresarial Tamboré com 1 milhão de metros quadrados urbanizados e 3 loteamentos fechados com 1424 lotes no total. Diante desses resultados estratégicos, que ratificaram a qualidade urbanística e a demanda possível do produto imobiliário Alphaville, pensaram-se em frentes para a formulação de um negócio imobiliário que destravassem os problemas citados.

A constituição de uma nova estratégia de negociação da compra e venda da terra, no sentido de não majorar os custos iniciais de produção com a aquisição direta da gleba, na medida em que havia também a pressão da questão do *funding,* foi levada a cabo por meio de uma cooperação imobiliária entre a urbanizadora e o proprietário da terra. Assim, estabeleceu-se a relação por contrato de parceria em que o proprietário participa com o terreno e a urbanizadora fica responsável por todas as etapas da produção do produto imobiliário Alphaville. De algum modo, o proprietário da terra passa a participar, mesmo que passivamente, do processo de produção, pois acompanha a execução do projeto imobiliário até a venda do último lote para receber a completa remuneração de seus lucros e sobrelucros; diferentemente de outros tipos de produção imobiliária em que a figura do proprietário da terra se extingue no momento da compra do terreno pela urbanizadora. Pelo contrato de parceria, no caso do Alphaville, a própria urbanizadora se reveste do poder de apropriação privada do espaço que seria do proprietário da terra, sem ter pago por ele. É uma forma de remunerar no futuro o preço da terra paga ao proprietário, diminuindo os custos iniciais de produção. A negociação gira em torno de uma alíquota fixa da receita total do empreendimento, previamente projetada a partir do orçamento da obra elaborado com “razoável assertividade” (WILLER, 2017). Diante da previsão de custos de construção do

projeto imobiliário e o valor médio do terreno, chega-se a uma porcentagem da receita total do empreendimento a ser paga ao proprietário da terra, que varia entre 30% e 40%. Essa porcentagem, segundo Marcelo Willer (2017), “varia de lugar para lugar, onde o terreno é mais caro, porque a infraestrutura não muda muito de valor, mas o terreno no Rio de Janeiro é muito mais caro do que o terreno em Sorocaba, a infraestrutura é igual, mas o terreno não”, desse modo, haveria o imperativo de “pagar mais para o nosso parceiro no Rio do que em Sorocaba e a gente cobra mais do cliente”. Portanto, segundo Marcelo Willer (2017) o que encarece então o preço do imóvel final é o próprio preço da terra, que pode ser maior ou menor de acordo com a valorização do terreno em um dado espaço e tempo, enquanto que o preço da infraestrutura mantém certa equivalência independentemente dos lugares.

Fica evidente que a propriedade imobiliária persiste, ainda que tenha dado lugar à “propriedade mobiliária, a do dinheiro e do capital”, na perspectiva de que “a propriedade da terra, no fundo intacta, reconstituída pelo capitalismo, *pesa sobre o conjunto da sociedade”* (LEEBVRE, [1972] 1999, p. 161). A propriedade fundiária como fonte de rendimento do proprietário fundiário a partir da renda da terra, ganha uma potência importante, do ponto de vista da compreensão da reviravolta da fórmula trinitária. A renda da terra se expressa como uma parte da “mais-valia, produto de mais-trabalho” (MARX, [1867] 1985, Livro Terceiro, Vol. V, p. 137), isto é, um “valor do espaço materializado” (CARLOS e LENCIONI, 1981, p. 303). Ela, no capitalismo metropolitano-financeiro, cada vez mais se metamorfoseia de renda fundiária em renda imobiliária (PEREIRA, 1988). Karl Marx ([1867] 1985, Livro Terceiro, Vol. V, p. 238), de algum modo, diferencia ambas as rendas, quando fala que “a crescente necessidade de moradias” e o “desenvolvimento do capital fixo – o qual se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, casas comerciais, estabelecimentos fabris, docas etc. – necessariamente aumenta a renda imobiliária”; no entanto, não é possível confundir “o aluguel, enquanto juros e amortização do capital investido na casa, com a renda pelo mero solo”, já que “o proprietário da terra e o especulador imobiliário são pessoas completamente diferentes”. Assim, há uma diferença dialética entre a renda fundiária, mais vinculada à valorização da terra em si e para si, e a renda imobiliária, que implica na valorização desigual do espaço pela produção imobiliária e em investimento de capitais fixos referentes à urbanização e metropolização. Essa

diferença é apropriada pelo Alphaville como uma igualdade, conservando a presença do proprietário fundiário durante todo “o processo real de produção, como unidade do processo imediato de produção e do processo de circulação” (MARX, [1867] 1985, Livro Terceiro, Vol. V, p. 278). Assim, o proprietário da terra se apropria tanto da renda fundiária quanto da renda imobiliária e, simultaneamente, a urbanizadora também se apropria das duas rendas, o que aumenta proporcionalmente os sobrelucros de ambos e dissipa os possíveis riscos do negócio. Ilumina-se assim a verdadeira estratégia imobiliária por trás da relação do contrato de parceria.

Do ponto de vista da estratégia imobiliária, apesar de resolvido a questão da aquisição da propriedade da terra com a liquidação no futuro do preço do terreno em que tanto o proprietário fundiário quanto a Alphaville Urbanismo S.A. saem ganhando no fim do processo, resta os problemas dos custos da construção civil fora do espaço alvo de operação da urbanizadora e o da captação de recursos para investimentos na produção de novos loteamentos fechados.

Para dirimir o problema da produção do Alphaville em outras regiões brasileiras sem custos exorbitantes, aprofundou-se uma divisão do trabalho entre o centro de inteligência financeiro e administrativo da concepção urbanística da operação (localizado primeiro no Alphaville em Barueri e desde 2010 na Marginal Pinheiros em São Paulo) e a terceirização da construção civil nos canteiros de obra e dos projetos ambientais, de engenharia e infraestrutura. Conforme Marcelo Willer (2017),

> O plano urbanístico é todo feito aqui dentro de casa. A gente tem uma equipe de urbanistas, são umas 20 pessoas que cuidam da concepção urbanística. Na medida em que ela vai se definindo, ela obviamente é baseada em muita informação do terreno, então a gente faz estudo ambiental, estudos de engenharia para entender quais partes do terreno dá ou não dá para desenvolver e a aí faz um projeto urbanístico e a partir daí você, com esse projeto, contrata os estudos ambientais, que são terceirizados, você contrata os projetos de engenharia e infraestrutura que são terceirizados, você contrata o projeto legal, que são os projetos geométricos, de cada um dos lotes. (...). O resto a gente pega essa concepção e distribui, você faz aqui o projeto de infraestrutura, drenagem, água e esgoto e etc., você faz o estudo ambiental, você faz o projeto do clube, da portaria, a gente distribui e depois a turma aqui de gestão e de aprovação depois recolhe e corrige, inicia e aprova.

Na tese sobre a região da metrópole desconcentrada, Sandra Lencioni (1991, p. 163) desenvolve a problematização do aprofundamento dessa simultaneidade entre grande empresa e subcontratação. Para ela, na produção industrial a grande empresa é “uma forma social resultante da ampliação da sua base de acumulação ou da associação, absorção ou fusão de capitais individuais sob um mesmo poder de controle do capital” (LENCIONI, 1991, p. 178) e a subcontratação não se trataria de “uma forma pré-capitalista de organização do trabalho industrial”, mas “uma força que assegura condições de reprodução do capital”, ao mesmo tempo em que “se refere a um contrato estabelecido entre duas partes, em que uma, a parte contratada, se compromete a produzir parcela ou toda a produção para a parte contratante” (LENCIONI, 1991, p. 203). Assim, a grande empresa incorpora a subcontratação, isto é, a subcontratação é um momento da grande empresa. A grande empresa imobiliária Alphaville Urbanismo S.A., que é conhecida como a maior loteadora do território brasileiro, lança mão da subcontratação como forma de construir extensores científicos, produtivos e comerciais, isto é, parcerias e contratos com empresas ligadas aos setores de engenharia, arquitetura e urbanismo, de construção civil e fornecedores de produtos e serviços para as obras de infraestrutura, que permita “internalizar ao processo de valorização que ela controla, um ciclo de valorização que lhe é externo” (LENCIONI, 1991, p. 203). Nesse sentido, a Alphaville Urbanismo S.A. se materializa e se difunde como empresa-rede[73], ou melhor, urbanizadora-rede, disseminando seus tentáculos a partir de seu centro de inteligência, situado na nova centralidade metropolitana de negócios de São Paulo.

Mas, apesar da terceirização da produção imobiliária dos loteamentos fechados no canteiro de obra, a Alphaville Urbanismo S.A. controla cada passo do processo de execução da infraestrutura e das construções necessárias à realização do projeto imobiliário. Ela se libera da força de trabalho enquanto meio de produção diretamente vinculado ao seu quadro ocupacional por meio da subcontratação, mas opera acirradamente no controle do trabalho realizado por terceiros. De acordo com Marcelo Willer (2017),

[73] Segundo Chesnais (1996, p. 109), “a empresa-rede apresenta-se então, não como uma ‘ruptura’ com as hierarquias e a internalização, mas antes como uma nova forma de organizar e de gerenciar essas hierarquias, bem como de maximizar as possibilidades de ‘internalizar’ as ‘externalidades’ (isto é, as vantagens externas, no sentido de Alfred Marshall), proporcionadas pelo funcionamento em rede”.

> Uma vez que está aprovado a gente lança e, ao mesmo tempo, já faz essa concorrência de preços para construção. Aí como é que é, quando começa a obra a gente contrata uma construtora, que é uma construtora na maior parte das vezes local, a gente tem uma equipe de 5 a 10 pessoas que fiscaliza e gerencia o andamento da obra, então o trator é da construtora, o tratorista é da construtora, o caminhão é da construtora, o pedreiro, é tudo da construtora terceirizada, mas eu tenho dois ou três engenheiros, mais dois ou três administrativos de obra, que ficam lá fiscalizando e fazendo as medições de quanto andou esse dia, quanto que eu posso pagar ou não posso pagar. Então, a gente tem uma fiscalização independente da construtora, mesmo que ela seja obrigada a garantir o que ela fez, a gente sempre tem alguém olhando se ele está fazendo direito. O modelo é um pouco esse, a nossa engenharia é mais uma engenharia de inteligência e gestão do que uma engenharia de obra mesmo. A gente não tem equipamento, a gente não tem operário da construção civil, a gente só tem uma equipe de gestão e fiscalização.

Desse modo, trata-se de uma urbanizadora ou uma empresa imobiliária sem equipamentos e operários da construção civil, que externalizou essas forças produtivas para atenuar os custos de produção do espaço e manter crescente o nível de produtividade e a eficiência da capacidade organizacional, cuja base operacional está fortemente integrada pelos sistemas de informação e novas tecnologias. Nesse sentido, a Alphaville Urbanismo S.A. enquanto empresa-rede, ou melhor, urbanizadora-rede, apresenta tendência à “divisão do trabalho flexível, à flexibilização nos contratos de trabalho e terceirização, quer relativa à força de trabalho, quer relativa a fases do processo produtivo e, ainda, externalização de atividades não estratégicas” (LENCIONI, 2006a, p. 68). Essa dinâmica se estende à comercialização do lote como espaço-mercadoria, isto é, ao processo de circulação, já que o Alphaville leva uma coordenação de vendas para as diversas regiões metropolitanas e cidades médias, onde são produzidos os loteamentos fechados, mas são as imobiliárias locais que realizam a compra e venda do produto final, tendo em vista que, atesta Marcelo Willer (2017), “quem conhece a cidade é o corretor daquela cidade, isso é uma coisa que você não consegue importar de outra cidade, corretor tem que ser da cidade”.

As metamorfoses das relações entre o capital imobiliário, personificado em Renato Albuquerque e Nuno Alves, com a terra e o trabalho, por meio do contrato de parceria com o proprietário fundiário e a subcontratação dos projetos, equipamentos e mão-de-obra, desencadearam dialeticamente a própria metamorfose do capital imobiliário, que assumiu o compasso da financeirização. O problema de *funding*

sempre se repunha, especialmente diante do projeto ambicioso de difusão do Alphaville pelo território brasileiro.

2.1.3. Os fundos de investimentos imobiliários

Ambos os capitalistas imobiliários viram nitidamente uma janela histórica para a urbanizadora-rede: uma possível aliança com o capital financeiro com a utilização dos fundos de investimentos imobiliários, que passaram a ter uma atuação importante na produção imobiliária brasileira desde a década de 1990.

A Alphaville Urbanismo S.A. passa então a operar diretamente com um dos novos mecanismos financeiros disponíveis no território brasileiro, os fundos de investimentos imobiliários[74], contornando o problema da ausência de crédito para a produção de loteamento fechado. Em 1996 é constituído o Fundo Campinas de Investimento Imobiliário (FII Campinas) com começo de operação em 1997 e patrimônio líquido inicial de R$ 2,5 milhões. No mesmo ano de início de operação do FII Campinas, é constituído e começa a operar o Fundo Alphaville de Investimento Imobiliário (FII Alphaville) com patrimônio líquido de R$ 1,2 milhão. Assim, capital imobiliário e capital financeiro se integram para ampliar toda sorte de produção dos loteamentos fechados pelo território brasileiro sob a administração de uma instituição financeira.

Essa articulação entre capital imobiliário e capital financeiro torna-se possível pela incorporação profunda do Brasil no capitalismo metropolitano-financeiro na década de 1990 e a regulamentação dos mecanismos financeiros que acirram a

[74] Apesar das diferenças, esses fundos funcionam aos moldes dos *Real Estate Investment Trusts* (REITs) americanos, que “são negócios mais móveis, enquanto os fundos brasileiros se voltam para imóveis específicos” (MIELE, 2007, p. 76). “Nos REITs, por exemplo, compra-se uma cota de uma empresa e essa empresa comprará e venderá imóveis, recebendo assim o cotista a rentabilidade referente a estas transações imobiliárias; então a sua cota não está ligada a um determinado imóvel. Os REITs também podem ser setoriais, existindo, por exemplo, REIT que somente compra e vende shopping centers na costa leste dos Estados Unidos. Neste país também é permitida a existência de fundos de investimento imobiliário cujo bem imóvel seja de uso residencial. A regulamentação americana para este tipo de empreendimento só atua sobre a distribuição dos rendimentos entre os cotistas dos fundos. Já no Brasil, a legislação incide sobre todas as etapas da estruturação e funcionamento de um FII” (MIELE, 2007, p. 76-77).

relação entre o imobiliário e o financeiro. A partir de uma leitura do estado de emergência permanente como necessidade do capitalismo, onde a exceção se torna a regra, Leda Paulani (2010) discute a incorporação do Brasil no reino do capitalismo financeiro e da política neoliberal. Revela como a história brasileira se constrói no encadeamento simultâneo de eventos abortados em nome da subordinação do território nacional aos interesses imperialistas no movimento da relação centro-periferia. No contexto do capitalismo financeiro, ou melhor, do capitalismo metropolitano-financeiro, na década de 1970 temos alguns desdobramentos da financeirização, mas ainda de modo bastante residual, no Brasil. Diz Leda Paulani (2010, p. 133) que "no início do capitalismo rentista, ainda sob a forma de contratos convencionais, o Brasil, e em particular o Estado brasileiro, foi o absorvedor de poupança em dólares que faltava a um capital financeiro robusto e ávido por aplicações rentáveis, num mundo em crise aberta depois do choque do petróleo". É somente no início da década de 1990 que a lógica financeira se instala definitivamente com o predomínio do neoliberalismo na economia política nacional, na medida em que há um amplo processo de privatização de estatais e abertura da economia brasileira ao capital financeiro. Leda Paulani (2010, p. 133) defende que os processos de "securitização da dívida externa, a internacionalização do mercado brasileiro de títulos públicos e a abertura dos fluxos internacionais de capital fizeram do Brasil... emergente plataforma de valorização financeira internacional".

É diante dessa condição, o território brasileiro como "plataforma de valorização financeira internacional", que a urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. lança o ambicioso projeto de difusão de sua concepção urbanística. A produção financeirizada dos loteamentos fechados por meio dos fundos de investimentos imobiliários se torna uma oportunidade de operar nessa "plataforma de valorização financeira internacional" e contornar o problema de *funding*. Os fundos de investimentos imobiliários foram uns dos mecanismos financeiros que surgiram no período para "aproximar o mercado imobiliário do modo de funcionamento do mercado de capitais", sendo regulamentados em 1993 e aparecendo, do ponto de vista da estratégia imobiliária, como "uma nova forma de reunir recursos para investimentos, sem fragmentar a propriedade" (FIX, 2007, p. 65). Trata-se de "uma modalidade de investimento que combina a solidez do mercado imobiliário com a agilidade e liquidez do mercado financeiro", portanto, traz "a mobilidade das

transações financeiras ao investimento imobiliário" (MIELE, 2007, p. 67). No compasso do acirramento desse movimento, em 1997 há a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) que "marca a formalização de um processo simultâneo de crescente mercantilização da política habitacional e de financeirização do mercado imobiliário, num contexto de menor intervenção estatal na questão habitacional", (BOTELHO, 2007, p. 126). O SFI estabelece os instrumentos de securitização imobiliária, que "possibilitavam a transformação de bens imóveis em título mobiliários, como os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)", bem como um novo veículo legal denominado de "Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedades com propósitos de fazer a securitização dos recebíveis imobiliários através da emissão dos CRIs, títulos imobiliários equivalentes a debêntures" (BOTELHO, 2007, p. 166). Na relação entre o SFI e o SFH, Luciana Royer (2009, p. 102) fala que "o SFI constitui na verdade um marco regulatório da participação e da operação de instituições financeiras e correlatas no financiamento imobiliário e no mercado de capitais, diferente do SFH, que buscava constituir um aparato estatal para o financiamento de habitação"[75]. Prontamente, constitui-se uma arquitetura institucional que propicia a aceleração das conexões entre o imobiliário e o financeiro com seus amplos e robustos mecanismos de captura de lucros e sobrelucros – juros e rendas (fundiária e imobiliária).

É nesse contexto que a Alphaville Urbanismo S.A. constitui o FII Campinas e, posteriormente, o FII Alphaville como formas de securitização da produção e da comercialização dos loteamentos fechados. A articulação regulamentada do capital imobiliário com o capital financeiro através dos fundos de investimentos imobiliários, superando a experiência da chamada poupança imobiliária informe que permitiu os sócios da urbanizadora-rede Alphaville realizar os primeiros ensaios de aproximação

[75] Diferenciando ambos os sistemas, Luciana Royer (2009, p. 100) diz que "alguns instrumentos financeiros foram desenhados especialmente para esse tipo de operação, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (criado na Lei do SFI, lei nº 9.514/1997), as Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI e as Letras de Crédito Imobiliário – LCI. Outros já existiam, mas sofreram algum tipo de reformulação com a criação do SFI, tais como as Debêntures, as Letras Hipotecárias e as Cédulas de Crédito Bancário". A discussão dos bastidores referente ao SFI não foi sobre "a melhoria das condições habitacionais nem mesmo uma discussão sobre o aumento do parque residencial, mas sim uma plataforma que objetiva o desenvolvimento do setor financeiro imobiliário" (ROYER, 2009, p. 104) e suas articulações com o mercado de capitais. "O SFI, portanto, se baseia no conceito da captação de recursos junto ao mercado de capitais por meio da securitização, e busca garantir a segurança jurídica das transações, especialmente quanto à rápida execução da garantia real, por meio da alienação fiduciária" (ROYER, 2009, p. 106).

com um capital portador de juros numa certa paródia de financeirização imobiliária, evidencia um avanço da produção imobiliária financeirizada dos loteamentos fechados.

É importante a ressalva feita por Adriano Botelho (2007, p. 174) de que "muitos dos primeiros FIIs foram utilizados inicialmente como forma de reduzir a carga de impostos pagos, e não como um elemento para captar recursos para a produção imobiliária", servindo como "gerenciamento de patrimônio". O FII Campinas e o FII Alphaville, em seus primeiros passos, parecem também servir como formas de gerenciamento do patrimônio dos sócios da Alphaville Urbanismo S.A., mas não tardou em seguir genuinamente sua trajetória de mecanismo financeiro, que permite a produção dos empreendimentos imobiliários com base na captação de recursos de investidores, apesar de continuarem todo tempo ligadas ao chamado mercado de balcão e não com uma negociação aberta na bolsa de valores[76].

Então, verifica-se que há uma reviravolta da fórmula trinitária, o capital tende cada vez mais a ter como rendimento os juros, ou melhor, os sobrelucros, em detrimento dos lucros; o trabalho continua sendo remunerado pelo salário, agora intermediado pelo processo de subcontratação; e da terra se desdobra uma metamorfose de renda fundiária em renda imobiliária, o que não significa o fim da primeira, ambas passando em alguns casos a serem apropriadas também pelo

[76] Sávio Miele (2007) situa a especificidade dos FIIs em relação à sua realização na produção imobiliária brasileira. Sávio Miele (2007, p. 80) diz que, "os fundos imobiliários no Brasil... ainda estão restritos à venda de imóveis (tornar o imóvel pronto, parte dele ou em sua totalidade, num FII) e projetos imobiliários e ainda não possuem um movimento interno de reprodução do próprio fundo o que criaria a possibilidade de um ciclo contínuo de construção (tanto interno a um fundo específico como a criação de outros fundos e a articulação entre fundos). No momento atual, os fundos têm tido como patrimônio apenas um imóvel e os investidores cotistas têm o direito do rendimento que provêm do aluguel proporcional à quantidade de cotas adquiridas. (...). Em países como Estados Unidos e Portugal, a movimentação financeira realizada pelos fundos é suficientemente grande para que este instrumento tornem-se uma forma real de captar capitais para a produção imobiliária de forma contínua e cada vez maior. Entretanto no Brasil, observamos um movimento de tendência nesse sentido, ou seja, do fundo ser um instrumento real de captação de recursos para financiamento imobiliário". Diante do exposto por Sávio Miele (2007), podemos inferir que é justamente quando Nuno Alves, um empresário português, entra no negócio da produção dos loteamentos fechados Alphaville em 1995, que se parte para a utilização do FII, devido a sua experiência em empreendimentos imobiliários em Portugal e, obviamente, com a produção imobiliária financeirizada. Talvez seja por isso que de alguma maneira há uma dinamização dos fundos, com a existência de dois fundos complementares, sendo que o FII Alphaville se diversificou e apresentava diversos empreendimentos imobiliários em seu portfólio, diferente do FII Campinas com apenas um, como veremos a seguir. Isso evidencia a peculiaridade dos FIIs vinculados à realização do loteamento fechado Alphaville, que são diferentes das características principais dos FIIs ditas por Sávio Miele (2007), que cabiam a grande parte dos fundos da época, mas que não se aplicavam aos FIIs ligados à produção do Alphaville.

capital. Processos previstos por Karl Marx ([1867] 1985), pois a fórmula trinitária se constitui enquanto movimento crítico de reprodução ampliada do capital, que pressupõe profundas metamorfoses permanentes. Destarte, “em capital-lucro, ou melhor ainda, capital-juros, terra-renda fundiária, trabalho-salário, nessa trindade econômica como conexão dos componentes do valor e da riqueza em geral com suas fontes, está completa a mistificação do modo de produção capitalista”, dando continuidade na transição ao “mundo encantado, distorcido e posto de cabeça para baixo, no qual Monsieur Le Capital e Madame la Terre exercem suas fantasmagorias ao mesmo tempo como caracteres sociais e imediatamente como meras coisas” (MARX, [1867] 1985, Livro Terceiro, Vol. V, p. 280). Diante desse pressuposto, é difícil pensar que os agentes imobiliários hegemônicos algum dia podem se aproximar de uma consciência como a do personagem de José Arcadio Buendía descrito por Gabriel García Márquez ([1967] 2003) em *Cien Años de Soledad*, que planejou Macondo de acordo com as necessidades igualitárias e comuns de cada morador. Hoje, a produção imobiliária, em um crescente processo de financeirização, se volta para a captura dos lucros e, especialmente, dos sobrelucros: juros e rendas.

Como o próprio Karl Marx ([1867] 1985) previu, a metamorfose da relação capital-lucro em capital-juro se aprofunda. A difusão do Alphaville lastreada pelos fundos de investimentos imobiliários ilustra essa metamorfose, que se desdobra na própria financeirização da produção imobiliária dos loteamentos fechados. A seguir, compreendemos esse processo a partir, principalmente, da produção dos loteamentos fechados nas Regiões Metropolitanas de Curitiba, Fortaleza, Goiânia e Manaus, que foram produzidos na época em que a urbanizadora-rede Alphaville lançou mão dos fundos de investimentos imobiliários para mobilizar o *funding* e promover seu ambicioso projeto de expansão.

2.2. Os fundos de investimentos imobiliários do Alphaville

A simultaneidade entre globalização financeira e metropolização regional sacodem o mundo e levam para os diferentes lugares do planeta as formas e

conteúdos contemporâneos de uma nova economia política que emerge com, a partir e para além de uma reviravolta da fórmula trinitária. As fontes e rendimentos do capitalismo multiplicam suas propriedades de valência, utilizando-se aqui de uma metáfora da química como recurso apenas estilístico, assumindo formas dialéticas menos instáveis ou mais estáveis socialmente. Parece que de algum modo a própria perda definitiva em 1973 do lastro do dinheiro em metais preciosos, que tendem a ter apenas uma valência, acirrou as metamorfoses metropolitanas e financeiras lideradas pelos Estados Unidos. Logo, o capitalismo metropolitano-financeiro instaura suas bases desde os Estados Unidos, cujo fundamento é o reino das fantasmagorias do capital financeiro em todas as dimensões da vida e do espaço no movimento de globalização, metropolização e regionalização.

2.2.1. Perspectiva crítica da reprodução do capital financeiro

Mais de uma vez Karl Marx fez referência à possibilidade da hegemonia da relação capital-juros, no qual a reprodução ampliada do capital constitui uma permanente metamorfose da forma D-M-D' em D-D', isto é, o próprio capital valorizando-se a si mesmo num processo contínuo de reposição do valor por um coeficiente financeiro é a tendência crítica do modo de produção capitalista, liderado pelos Estados Unidos. Como vimos com a argumentação de David Harvey (2004), os Estados Unidos reconstituíram sua hegemonia pela via das finanças, corroborando com a tendência prevista por Karl Marx. A financeirização imobiliária repõe essa tendência, posto que o espaço-mercadoria se trata de uma mercadoria especial, na medida em que requer mais tempo para ser produzida, tende a possuir um valor mais elevado e está preso à terra e sua propriedade privada. Como indica Karl Marx ([1867] 1985, Livro Primeiro, Vol. I, p. 100),

> Com o desenvolvimento da circulação de mercadorias, porém, desenvolvem-se condições em que a alienação da mercadoria separa-se temporalmente da realização de seu preço. Basta indicar aqui a mais simples dessas condições. Uma classe de mercadorias requer mais, outra menos, tempo para ser produzida. (...). Por outro lado, vende-se o uso de certas classes de mercadorias, por exemplo, uma casa, por determinado espaço de tempo. Somente após o decurso do prazo fixado recebe o comprador realmente o valor de uso da mercadoria. Ele a compra, portanto,

> antes de pagá-la. Um possuidor de mercadorias vende mercadorias que já existem, o outro compra como simples representante do dinheiro ou como representante de dinheiro futuro. O vendedor torna-se credor, o comprador, devedor.

De acordo com Karl Marx ([1867] 1985), é no processo de compra e venda de uma dada mercadoria, como a casa, cuja realização do preço se dá posteriormente ao momento de realização do seu valor de uso, que sucede a metamorfose da relação vendedor e comprador em credor e devedor. A remuneração do preço no longo prazo e no futuro implica na tendência histórica à hegemonia do capital financeiro, como relação social predominante, que chega na década de 1970 em sua forma mais acabada, mas que ganha uma nova qualidade na década de 1990, sobretudo na virada do século, com a estruturação do mercado de capitais e da lógica financeira no plano global, aprofundado pelas tecnologias de informação em tempo real. O mundo torna-se assim cada vez mais mistificado e o anúncio de Karl Marx ([1867] 1985) há um século e meio ganha existência teórica e prática. “Se, originalmente, na superfície da circulação, o capital apareceu como fetiche de capital, valor gerador de valor, agora ele se apresenta novamente na forma do capital que rende juros, como em sua forma mais estranha e peculiar” (MARX, [1867] 1985, Livro Terceiro, Vol. V, p. 279). Isto é, o capital que rende juros não é uma coisa nova, estava presente na usura nos modos de produção anteriores ao capitalista, mas é nele, na forma juro, que o capital encontra sua forma mais determinada e fetichizada. “Por isso também a fórmula: ‘capital-juros’, como terceira para ‘terra-renda’ e trabalho-salário’, é muito mais consequente do que ‘capital-lucro’, à medida que no lucro, fica sempre uma lembrança, quanto à sua origem, de que, nos juros, não só é apagada, mas é colocada numa forma firme oposta a essa origem” (MARX, [1867] 1985, Livro Terceiro, Vol. V, p. 279). Assim, no capital portador de juros, no capital financeiro, os vestígios da terra e do trabalho em sua formação é mais obscurecida do que na relação capital-lucro, daí a necessidade do modo de produção capitalista caminhar para essa determinação mais fetichista das relações sociais de produção, eclipsando as contradições do seu processo de reprodução.

É Vladimir Lênin ([1917] 1974) que, frente à robustez do sistema bancário e sua relação direta e imperial sobre o mundo da produção, analisa os pressupostos marxistas da centralização, sobretudo, do capital financeiro. Vladimir Lênin ([1917]

1974) retoma e reinventa a questão do imperialismo como fase superior do capitalismo dominado pela formação dos monopólios e predomínio do capital financeiro à luz da repartição do mundo entre os países imperialistas e seus grandes trustes internacionais. A problematização de *Imperialism: a study* de John Hobson publicado em 1902 e *Das Finanzkapital* de Rudolf Hilferding lançado em 1910 e a crítica ácida à Karl Kautsky são discussões transversais durante todo livro. Um dos principais argumentos de Vladimir Lênin ([1917] 1974, p. 18) é que "o novo capitalismo veio substituir definitivamente ao velho no começo do século XX", mas o fundamento desse novo momento histórico, o capital financeiro, aparece muito vinculado ao capital bancário e suas relações de dominação com as atividades industriais e comerciais[77]. A tese é a de que a livre concorrência vai dando lugar aos monopólios capitalistas, ao mesmo tempo em que as exportações de capitais ganha cada vez mais terreno diante das exportações de mercadorias, inclusive da mercadoria força de trabalho, com a presença intensa do capital financeiro no comando das relações sociais de produção (LÊNIN, [1917] 1974).

Prolongando os escritos de Karl Marx e Vladimir Lênin, François Chesnais (1996) na década de 1990 traça um quadro de um mundo triádico que se constitui pelo aprofundamento da relação capital produtivo e capital financeiro, a expansão dos investimentos externos diretos (IEDs), a centralização do capital, a desverticalização da produção, a emergência das empresas-rede e a explosão dos serviços e das novas tecnologias. No entanto, François Chesnais (1996, p. 240) relativiza a autonomia da esfera financeira e o descreve como "um dos campos de valorização do capital, que deve gerar lucros como em qualquer outro setor"[78].

---

[77] Mais de uma vez Vladimir Lênin cita a relação intrínseca entre o capital bancário e o capital industrial como um híbrido que resulta no capital financeiro. Sustenta Vladimir Lênin ([1917] 1974, p. 50) que "concentração da produção, monopólios derivados da concentração, fusão ou associação dos bancos com a indústria, é a história da emergência do capital financeiro e o que tal conceito encerra". Em outra passagem, Vladimir Lênin ([1917] 1974, p. 98) chega a incorporar o capital industrial como momento do híbrido capital financeiro: "o capital financeiro é o capital bancário de alguns grandes bancos monopolistas fundido com o capital dos grupos monopolistas industriais".

[78] Em suas palavras, "a autonomia do setor financeiro nunca pode ser senão uma autonomia *relativa.* Os capitais que se valorizam na esfera financeira nasceram – e continuam nascendo – no setor produtivo. (...). A esfera financeira alimenta-se da riqueza criada pelo investimento e pela mobilização de uma força de trabalho de múltiplos níveis de qualificação. Ela mesma não cria nada. Representa a arena onde se joga um jogo de soma zero: o que alguém ganha dentro do circuito fechado do sistema financeiro, outro perde" (CHESNAIS, 1996, p. 241). Nesse primeiro momento, apesar de falar de mundialização do capital, François Chesnais (1996) nega totalmente a tese de um capitalismo financeiro, cuja base seria, no limite, o processo de financeirização da reprodução da vida e do espaço.

Contudo, mais tarde, no começo do século XXI, ele desenvolve um argumento diferente, identificando o atual contexto e os horizontes de um novo regime de acumulação cada vez mais predominante no capitalismo contemporâneo, denominado de “regime de acumulação financeirizado”, que se originou de “uma série de golpes de força” ligada às políticas neoliberais (CHESNAIS, 2002, p. 15). O debate aberto com a teoria marxista da acumulação do capital e as ideias do poder das finanças da escola da regulação permite um fecundo espaço de produção do conhecimento sobre os limites e possibilidades do capital financeiro, bem como das novas condições institucionais e simbólicas que retroalimentam o regime vigente. A chave da escola da regulação opera no sentido da compreensão de um novo momento, cuja base é o financeiro, em ruptura com o regime fordista. Com relação ao livro anterior citado do próprio autor, *La mondialisation du capital*, o texto sobre o “regime de acumulação financeirizado” traz importantes diferenças teóricas ao evidenciar a compreensão do espacial para além de um campo abstrato e a “autonomia” do capital financeiro com relação à produção propriamente dita. O autor trabalha o regime de acumulação financeirizado como um novo imperialismo, cujos mercados financeiros operam em sua construção e projeção. O entrelaçamento entre o local e o mundial a partir da esfera financeira fica visível em várias passagens, embora delegue explicitamente aos Estados Unidos o papel de líder e de espaço nacional desenvolvido onde pode reinar absolutamente o poder das finanças. François Chesnais (2002) prevê também que a crise terá os EUA como centro da suposta crise futura, que de fato aconteceu em 2008. O autor trabalha com muita perspicácia as lições de Marx, os achados da escola da regulação, a relação entre capitalistas industriais e capitalistas financeiros, a contradição capital-trabalho, chegando em vários momentos a supor o fortalecimento do mundo das abstrações concretas e seu controle e império sobre a vida cotidiana, especialmente na passagem em que diz que “os mercados financeiros constroem um ambiente enclausurado, um mundo em que os fetiches reinam” (CHESNAIS, 1996, p. 28).

No campo da teoria da produção do espaço, alguns pensadores se aproximaram da discussão da financeirização, nomeadamente David Harvey, enquanto que Henri Lefebvre e Milton Santos optaram por não sobrevalorizar a esfera financeira em suas obras. Apesar de leitor de Vladimir Lênin ([1917] 1974), que, como vimos, no início do século XX já destacava o papel do financeiro no

capitalismo moderno, Henri Lefebvre ([1968] 2001; [1970] 1972; [1972] 1999; [1974] 1991) em *Le droit à la ville, La révolution urbaine, La pensée marxiste et la ville* e *La production de l'espace* faz referência ao financeiro de modo residual. Especialmente, no *La révolution urbaine,* o financeiro aparece como algo sem grande expressão associado ao industrial, ambos a partir de suas organizações e como planos que geram crises: crise de superprodução e crise monetária (LEFEBVRE, [1970] 1972, p. 174). No entanto, mais tarde, em *Le droit à la ville - suivi de Espace et Politique,* Henri Lefebvre ([1972] 2008, p. 71) vai afirmar que "a mobilização das riquezas fundiária e mobiliária deve ser compreendida como uma das grandes extensões do capitalismo financeiro, desde um certo número de anos", na medida em que "a entrada da construção no circuito industrial, bancário e financeiro foi um dos objetivos estratégicos durante o último decênio". Fica claro que ele avança sobre a relação com o capital financeiro, que se torna cada vez mais dominante, apesar de não o ressaltar em seus escritos.

Milton Santos (1965, 1978, 1982, 1987, [1988] 2008, 1990, 1993, [1994] 2009) também não deu muita ênfase ao financeiro. Em suas obras mais teóricas, como *Por uma Geografia Nova* e *Metamorfoses do Espaço Habitado,* e nas mais ligadas à questão urbana, como *A cidade nos países subdesenvolvidos, Ensaios sobre a urbanização latino-americana, Metrópole corporativa-fragmentada: o caso de São Paulo, A urbanização brasileira* e *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo,* bem como no manifesto pela cidadania brasileira em *O espaço do cidadão*, não se encontra um debate mais profícuo sobre a financeirização da economia. Em *Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo,* Milton Santos ([1994] 2009) vai falar rapidamente do comando do setor financeiro situado em São Paulo a partir da presença das sedes dos grandes bancos e instituições financeiras, mas não sobre uma financeirização da própria produção do espaço. É somente em *A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção* e *Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal* que aparece de modo mais marcante uma discussão sobre a financeirização. No primeiro, se debate a globalização financeira e seu poder recalcitrante sobre o mundo, inclusive Milton Santos ([1996] 2000a, p. 175) chega a falar que "a atividade financeira ganhou autonomia", chegando no ponto em que "cada vez que se troca um dólar de mercadoria, se trocam 40 dólares no mercado financeiro". No último, se discute a

tirania e violência do dinheiro, que chegou em tal momento de abstração que passou a figurar em seu "estado puro", como fermento por excelência da globalização perversa, no qual "o dinheiro global autonomizado" se torna "o principal regedor do território, tanto o território nacional como suas frações" (SANTOS, 2000b, p. 101). Milton Santos (2000b), um geógrafo crítico do presente e um filósofo da técnica, aponta para a possibilidade histórica de uma "mutação tecnológica" simultânea à uma "mutação filosófica do homem" a partir da superação da globalização perversa, da tirania do dinheiro e da violência da informação. Assim, é no final de sua trajetória intelectual que Milton Santos traz contribuições importantes para a compreensão do capital financeiro e suas abstrações, no momento em que irrompe, de fato, o processo de financeirização no Brasil.

Por sua vez, David Harvey acenou com vigor para a hegemonia do capital financeiro no modo de produção capitalista desde 1973, apesar de em um primeiro momento subvalorizar o poder das finanças. Em sua obra *Social justice and the city*, David Harvey ([1973] 1980) dá início ao seu esforço de construir uma geografia crítica da acumulação do capital, que pensa, de um lado, a produção dos excedentes e, de outro, a constituição dos espaços de esperança. Assim, David Harvey é um geógrafo da esperança, que estuda as possibilidades e limites da produção, circulação e distribuição dos excedentes. No entanto, em *Social justice and the city,* não trata da esfera da especulação financeira, apenas a cita brevemente como não sendo uma "atividade produtiva (embora alegue-se que ela ajuda a coordenar a atividade produtiva); o dinheiro é bom apenas pelo que ele pode comprar" (HARVEY, [1973] 1980, p. 226). Muito embora analise com especial atenção, na mesma publicação, a emergência do processo de "metropolização global" e a metamorfose da cidade em "metrópole contemporânea" (HARVEY, [1973] 1980). Esse livro foi publicado em 1973, justamente o ano em que ele defende por diversas vezes, em *The condition of postmodernity,* que operaram fortes lâminas cortantes na transição para um outro momento histórico do capitalismo, do fordismo à acumulação flexível, no qual o processo de financeirização começa a ser dominante[79] (HARVEY, 1989). Em dois livros posteriores, *The new imperialism* e

[79] Para David Harvey (1989, p. 162), houve "a formação de um único mercado mundial de dinheiro e de crédito" com a emergência histórica da acumulação flexível, que aprofunda o crescimento do "empreendimentismo com papéis" e "a descoberta de outros caminhos de obter lucros que não fiquem restritas à produção de bens e serviços".

The enigma of capital, a determinação universal do capitalismo financeiro na produção do espaço aparece com toda sua potência, na medida em que ele trabalha a reconstrução da hegemonia norte-americana pelo poder do capital financeiro (HARVEY, 2004) e a tese de que as crises financeiras estão relacionadas às crises imobiliárias e urbanas, sobretudo desde 1973 (HARVEY, 2010). Desse modo, ele prolonga e problematiza as questões de Vladimir Lênin ([1917] 1974, p. 61; 140), que identifica uma relação intrínseca entre o capital financeiro e a especulação imobiliária e a formação de “Estados rentistas”, “Estados usureros”.

Em *The enigma of capital,* David Harvey (2010), na busca da compreensão dos fundamentos da crise financeira de 2008, constrói um quadro que ilustra o movimento crítico do processo de financeirização da economia política mundial: a formação do mercado financeiro do eurodólar na metade da década de 1960; a derrocada do tratado de Bretton Woods em 1971, que significou a queda do regime de fixação do preço do ouro e da convertibilidade do dólar; a adoção de um sistema mundial de taxa de câmbio flexível e o início do comércio sobre capitais futuros em 1973; a emergência de um sistema bancário às escuras em 1979; a construção de um mercado único de ações, derivativos e moedas à nível global em 1989, não à toa denominado de *Big Bang;* e a criação de novos mecanismo financeiros na década de 1990. A propagação desses novos mecanismos financeiros chega também no Brasil, como vimos, nos mesmos anos 1990, aparecendo como formas de diluir riscos e captar mais lucros e sobrelucros (rendas e juros) seja no varejo seja no atacado. É diante desse panorama mundial e nacional de ampla financeirização da economia, que a Alphaville Urbanismo S.A. adota os fundos de investimentos imobiliários como mecanismos financeiros que permitem contornar o reincidente problema de *funding,* mitigar os riscos de suas operações e continuar avançando na captura de lucros e sobrelucros.

2.2.2. O FII Campinas e o FII Alphaville

O FII Campinas foi constituído sob medida para o novo projeto imobiliário Alphaville para além dos limites da região metropolitana paulistana. O Alphaville Campinas foi o primeiro produto imobiliário Alphaville lançado fora da Região Metropolitana de São Paulo em 1997, na cidade de Campinas. No entanto, a expectativa de seu lançamento já era dada como certa no fim de 1994, após a compra de uma fazenda de 300 hectares por US$ 5 milhões nas proximidades da rodovia Dom Pedro I (portanto, sem contrato de parceria com o proprietário) com obras com custo inicial de US$ 12 milhões. Mas, com a situação de crise da economia e do mercado imobiliário, os sócios resolveram esperar para lançar os 1660 lotes do novo empreendimento mais de um par de anos depois.

O Alphaville Campinas é lançado em primeiro de maio de 1997 e o FII Campinas inicia suas operações seis dias depois, no sétimo dia do mês de maio de 1997, tendo sido constituído anteriormente em março de 1996. O Fundo Campinas de Investimento Imobiliário, cujo objetivo é justamente a comercialização de terrenos no Alphaville Campinas, já havia vendido 548 lotes até o fim do primeiro semestre de 1997. O valor total de bens e direitos do FII Campinas somavam R$ 25,5 milhões e o total de suas obrigações eram de 23 milhões. O FII Campinas é constituído sob a forma de condomínio fechado, no qual sua existência está ligada à uma comunhão de recursos destinados ao desenvolvimento e à comercialização de empreendimentos imobiliários através de construções, vendas de lotes e incorporações imobiliárias, em terrenos de terceiros ou próprios[80]. Isto quer dizer que o FII Campinas se constitui a partir da relação de copropriedade de seus cotistas sobre os ativos totais aportados no fundo, embora não detenham a propriedade do empreendimento imobiliário, que pertence à administradora, mesmo que em caráter fiduciário, não permitindo assim a fragmentação do terreno. Bem como, o FII Campinas se trata de um fundo com ativos não negociados na bolsa de valores e feito para um empreendimento único, o que diminui sua liquidez e aumenta os riscos.

[80] O FII Campinas foi constituído nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução nº 205/94 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O FII Campinas apresenta até seu cancelamento em 2006 diferentes administradoras. Primeiro, o fundo é administrado até 1998 pelo Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A., integrante do Sistema Financeiro Sudameris, de origem italiana. Em seguida, a administração é transferida para o banco brasileiro Itaú S.A. até 2002. E, por fim, o FII Campinas é administrado pela Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que depois passou a ser denominada de Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda[81]. A mudança de administração alterou um pouco do teor do detalhamento do balanço, a divulgação e diferenciação de alguns conteúdos, que os correntes administradores acreditavam ser interessante para atrair novos investidores. No decorrer das mudanças de administração, variaram também os contadores responsáveis pelos balanços e pareceres dos auditores independentes. Com destaque, a assinatura dos pareceres dos auditores independentes passa a ser desde 2002 da PricewaterhouseCoopers[82].

A partir da administração do Banco Itaú S.A. em 1998, os balanços apresentam a porcentagem de rentabilidade e dados mais detalhados sobre as aplicações imobiliárias com relação aos lotes residenciais, comerciais e extramuros vendidos e em estoque. Verifica-se, de acordo com a Tabela 1, que os lotes residenciais foram vendidos mais rapidamente, enquanto que os lotes comerciais e extramuros esperaram um pouco mais para serem vendidos. Parece que os capitais comerciais precisam observar a realização do loteamento fechado pela produção da urbanização, seja da instalação da infraestrutura seja das construções de casas e a circulação de pessoas.

---

[81] A Rio Bravo Investimentos é uma gestora de investimentos fundada em 2000 por um ex-sócio do Banco Pactual e um ex-presidente do Banco Central do Brasil. Ano passado, a Rio Bravo Investimentos foi adquirida pelo grupo econômico chinês global Fosun, que já comprou várias outras gestoras brasileiras de investimentos, ampliando-se fortemente na América Latina.

[82] A PricewaterhouseCoopers é uma empresa-rede mundial, com origem em Londres, constituída a partir da fusão entre Price Waterhouse e Coopers & Lybrand em 1998. Ela realiza prestação de serviços em auditoria, consultoria tributária, societária e de negócios e assessoria em transações. Ela está presente em mais de 150 países. A PricewaterhouseCoopers faz parte do seleto grupo de empresas que monopolizam o setor, denominada de Big Four, que reúne também Ernst & Young, Deloitte, KPMG.

Tabela 1 – Unidades comerciais, residenciais e extramuros vendidas e em estoque do Alphaville Campinas (2000-2002)

Unidades	2000		2001		2002		Total
	V	E	V	E	V	E	
Comerciais	65	14	72	7	82	05	87
Residenciais	1.400	59	1.449	10	1.459	0	1.459
Extramuros	74	35	92	22	113	01	114
							1.660

Fonte: Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002). Elaboração própria. Obs.: dados do primeiro semestre de cada ano.

Como qualquer imóvel, o custo na planta é diferente do custo após a entrega, posto que há a necessidade de remunerar a valorização imobiliária do empreendimento no decorrer do tempo. Assim, o FII Campinas é remunerado não só pelas receitas de vendas, de acordo com os preços de aquisição do imóvel na planta, mas com os preços de monopólio que sofrem variações de tendência positiva, na medida em que se processa ao longo do tempo a realização de compra e venda do espaço-mercadoria por meio da comercialização dos lotes, no processo de circulação. Ciente dos balanços, é possível notar uma tendência simultânea ao crescimento dos lucros e sobrelucros em forma de juro e em forma de renda, tanto fundiária quanto imobiliária. No caso do Alphaville Campinas, como a própria Alphaville Urbanismo S.A. comprou a gleba para a construção do empreendimento, desse modo não há a permuta com o proprietário da terra, a renda fundiária se realiza no momento da compra e venda do terreno, ganhando espaço a renda imobiliária. Simultaneamente, há a incidência da remuneração financeira do patrimônio do fundo, visto que o capital do FII Campinas opera não só em aplicações imobiliárias, mas também em aplicações financeiras representadas especialmente por Letras do Tesouro Nacional (LTNs) e Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) com compromisso de revenda, que permite a captura de juros (Tabela 2). Isso é decorrente do contexto em que “a porcentagem que o fundo guarda para si como fundo de reserva só pode ser aplicado em renda fixa, conforme a legislação em vigo no país” (MIELE, 2007, p. 80). Inicialmente, cogitou-se aplicações financeiras representadas por Letras do Banco Central (LBC), mas, do ponto de vista da estratégia financeira do FII Campinas, os rendimentos das aplicações em renda fixa do Tesouro foram mais atrativos, tratando-se de ativos mais seguros.

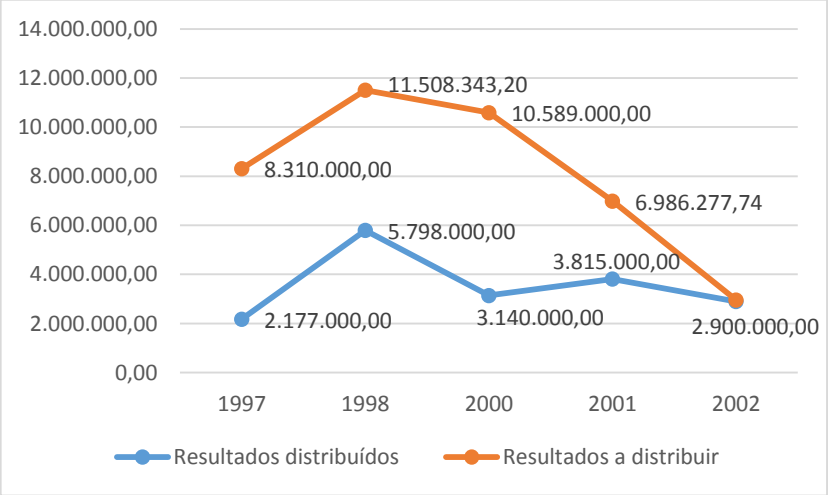
Tabela 2 – Aplicações financeiras do FII Campinas em reais (1997-2002)

Ano	Aplicações financeiras		
	Letras do Tesouro Nacional (LTNs)	**Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)**	**Juros recebidos**
1997	R$ 2.894.000,00	-	R$ 94.000,00
1998	R$ 1.032.000,00	-	R$ 98.000,00
1999	-	R$ 857.000,00	R$ 77.000,00
2000	-	R$ 854.000,00	R$ 48.000,00
2001	R$ 526.000,00	-	R$ 29.000,00
2002	-	R$ 281.000,00	R$ 17.000,00
Total	R$ 4.288.307,69	R$ 1.992.000,00	R$ 724.400,00

Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1997, 1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002). Elaboração própria. Obs.: dados do primeiro semestre de cada ano.

As aplicações financeiras e seus juros decorrentes foram diminuindo no decorrer do tempo, tendo em vista que o FII Campinas está articulado com a realização de um empreendimento único e arca com repasses importantes para o Alphaville, como veremos mais adiante. Não poderia ser diferente, também os resultados distribuídos e a distribuir sofreram uma queda (Gráfico 1), já que haviam menos investimentos sendo feitos tanto em ativos financeiros quanto em ativos imobiliários. Embora, os montantes totais de aplicações financeiras, juros e resultados distribuídos e a distribuir apresentem valores importantes.

Gráfico 1 – Resultados distribuídos e a distribuir em reais (1997-2002)

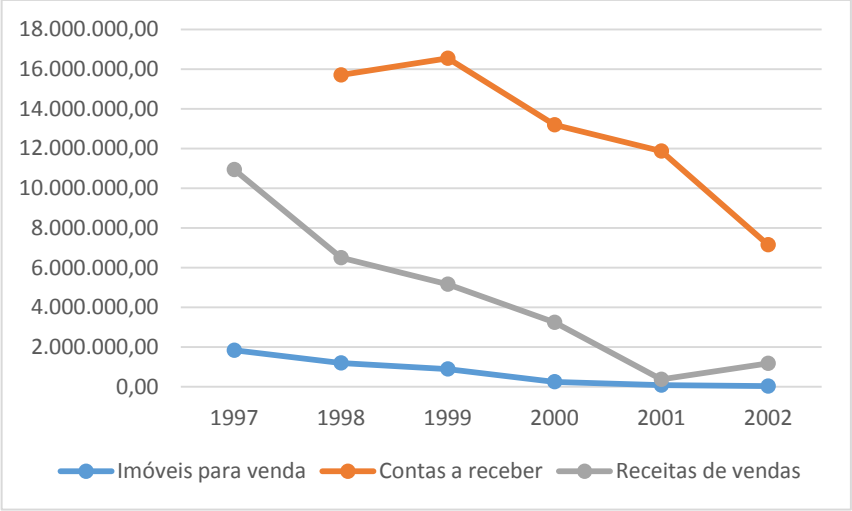


Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1997, 1998); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002). Elaboração própria. Obs.: dados do primeiro semestre de cada ano.

A remuneração financeira dos ativos do FII Campinas se dá também por meio do recebimento a longo prazo das parcelas dos lotes vendidos, onde incidem atualização monetária com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado

(IGP-M) e juros, de acordo com os contratos de venda das unidades. Assim, as receitas que entrarão a partir da realização a longo prazo do preço da mercadoria-espaço se precificam todo tempo a partir de alíquotas variáveis e fixas no movimento da financeirização da produção imobiliária total, que inclui a circulação. Isto porquê, como vimos com Karl Marx ([1867] 1985), o comprador compra o uso e, simultaneamente, torna-se devedor, pois só quitará o imóvel totalmente no futuro, ele próprio tornando-se um "representante de dinheiro futuro", posto que será acrescido de juros e correção monetária. Já aí o lucro e a renda cessam de operar diretamente na metamorfose do preço, a não ser como mediações na formação da massa de mais-valia, na medida em que a remuneração desses rendimentos (lucro e renda), depois de contabilizados no valor total do imóvel, não se altera, somente o juro, que continua variável, como condição da realização financeira da mercadoria-espaço. É por isso que o montante das receitas de venda a receber sempre é bem mais elevado (Gráfico 2), especialmente no caso de um imóvel *premium* como o Alphaville.

Gráfico 2 – Imóveis para venda, contas a receber e receitas de vendas das aplicações imobiliárias do FII Campinas em reais (1997-2002)

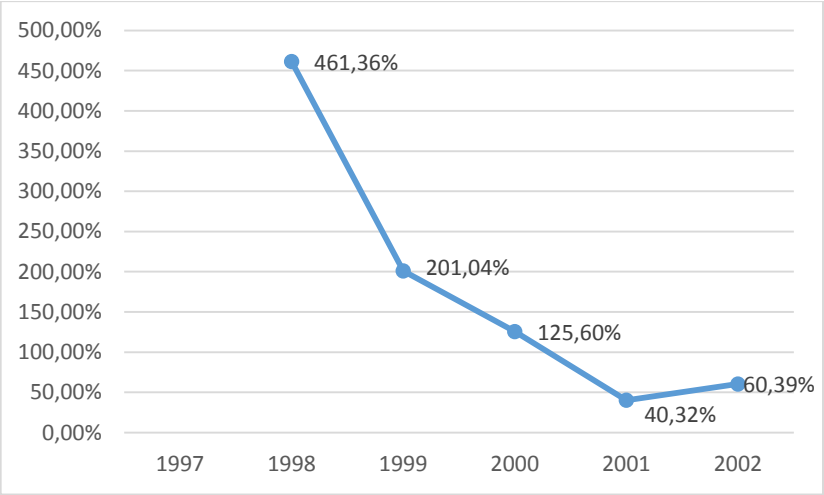


Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1997, 1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002). Elaboração própria. Obs.: dados do primeiro semestre de cada ano.

Os imóveis para vendas e as receitas de vendas decaem, devido ao FII Campinas está relacionado, como vimos, a um empreendimento único, não se trata de um fundo com um portfólio de ativos diversificados. Esse fato de algum modo diminuiu a atratividade do FII Campinas. Contudo, embora houvesse essa desvantagem do ponto de vista dos investidores, haviam vantagens importantes,

que alavancavam a atratividade desse tipo de fundo. Uma delas é que, no começo, incidia um imposto de renda à alíquota de 10% sobre negociação de cotas ou sobre dividendos distribuídos, mas não havia retenção de imposto de renda na fonte com relação aos rendimentos dos títulos que compõem a carteira do FII Campinas, tornando-o assim mais atrativo. Outro recurso para torna-lo mais atrativo foi a provisão de devedores duvidosos a partir de 2000, sob a administração do Banco Itaú S.A., que permitiu a diminuição do risco do FII Campinas, precificando as dívidas dos credores de lotes e cobrindo as provisoriamente, caso fosse necessário, com base nos atrasos acima de 180 dias e dos contratos que se encontravam no setor jurídico da administradora[83]. Desse modo, o FII Campinas manteve uma rentabilidade bastante favorável, como era de se esperar. Houve uma rentabilidade com uma alta elevada no começo, na casa dos três dígitos, seguindo a precificação da explosão da metamorfose de terra agrária em terra urbana, no movimento de captura da renda imobiliária e da realização do preço de monopólio, mas, quando a valorização imobiliária começou a estabilizar, a rentabilidade tendeu a diminuir e alcançar patamares menores de variação, apesar de continuar sendo significativa (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Rentabilidade do FII Campinas (1997-2002)



Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1997, 1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002). Elaboração própria. Obs.: dados do primeiro semestre de cada ano.

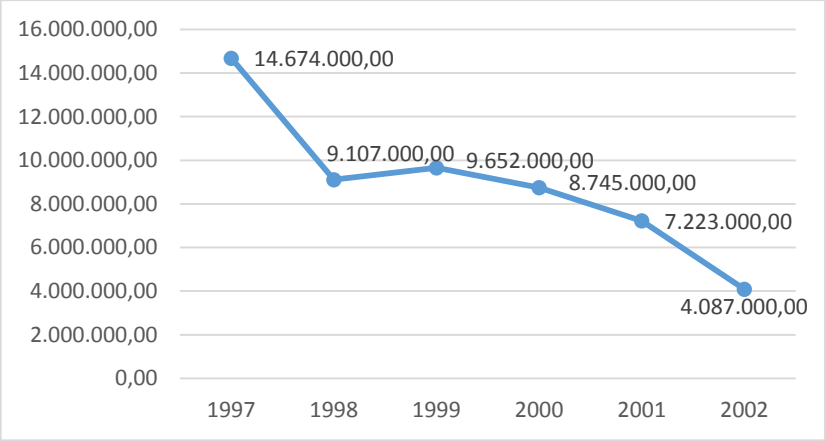
Contudo, há também outro ponto atrativo do FII Campinas, que é sua relação com a difusão do produto imobiliário Alphaville pelo território brasileiro. Portanto, é

[83] A provisão de devedores duvidosos em 2000 foi precificada em R$ 158 mil e em 2002 chegou a quase o dobro: R$ 280 mil (BANCO ITAÚ S.A., 2000, 2002).

na sua relação direta com, nos dois primeiros anos, a própria Alphaville Urbanismo S.A. e, depois, o FII Alphaville (que apresenta uma série de empreendimentos Alphaville espalhados pelo território brasileiro em seus ativos, como veremos a seguir), que o seu risco tende a diminuir, pois o FII Campinas se trata de um fundo complementar. Mas, também, se tratava de uma relação nada atrativa para os investidores que não fossem vinculados aos capitais do patrimônio dos sócios Albuquerque e Alves, que estavam aportados no FII Campinas. Conforme cláusulas contratuais, 58% das receitas do FII Campinas sempre seriam repassadas à Alphaville Urbanismo S.A, depois da dedução da comissão de 8% sobre o preço total concernente às vendas efetuadas também repassadas à urbanizadora. Logo, houveram repasses simultâneos à Alphaville Urbanismo S.A. no nome da FII Alphaville, que está em razão direta à remuneração da renda imobiliária, tendo em vista a valorização do empreendimento, e do lucro, deduzido dos capitais fixos instalados a partir das obras de produção da infraestrutura no Alphaville Campinas menos os custos com os salários da mão-de-obra, maquinário e outras despesas com bens e serviços da construção civil, da área de arquitetura e engenharia, das imobiliárias e do setor de publicidade e propaganda. Uma parte dos repasses também cobriram os custos com a compra do terreno, que remunerou a renda fundiária do proprietário da terra, que, portanto, permanece como mediação econômica necessária. Houve também um repasse devido a operações externas ao Alphaville Campinas realizadas em nome da FII Alphaville, como pavimentação de avenidas e medidas de proteção de duas áreas institucionais e arborização, que não estavam previstas no contrato, no valor total de R$ 583.000,00 em 2000.

Assim como nos dados sobre as aplicações financeiras e aplicações imobiliárias onde há um movimento decrescente com relação aos montantes e dividendos das fontes e seus rendimentos relacionados, há também um processo de diminuição dos repasses ao FII Alphaville, embora eles continuassem bem expressivos (Gráfico 4). Na medida em que diminuiu a quantidade de lotes a serem comercializados e, portanto, os ativos a serem investidos na esfera financeira, diminuíram também, evidentemente, os repasses ao FII Alphaville, que segue a porcentagem contratual, como vimos.

Gráfico 4 – Repasses do FII Campinas ao FII Alphaville em reais (1997-2002)



Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1997, 1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002). Elaboração própria. 1. Obs.: dados do primeiro semestre de cada ano. 2. Obs.: nos primeiros dois anos a relação era direta com o Alphaville Urbanismo S.A., depois os repasses vão direto para o FII Alphaville.

O FII Campinas foi um recurso importante à Alphaville Urbanismo S.A. como uma forma de contornar o problema de *funding* e como um laboratório da experiência brasileira pioneira da financeirização da produção imobiliária do loteamento fechado, que acompanhou o processo de constituição da metrópole-região paulista, da metropolização regional, e ampliou as possibilidades de difusão desse negócio imobiliário pelo território nacional. Nossa hipótese é que ele foi conveniente para demonstrar o sucesso do loteamento fechado Alphaville Campinas, por conta da possibilidade de vários lotes figurarem como vendidos, embora sem passar pela relação de compra e venda real, tornando-se simplesmente, por certo intervalo de tempo, ativos imobiliários financeirizados do FII Campinas, desencadeando um acelerado ritmo de vendas sob a expectativa da escassez do produto no horizonte.

O FII Alphaville[84], que passou de primogênito à progenitor do FII Campinas, este passando a ser apenas um tentáculo daquele, mobilizou os capitais necessários, irrigados com o patrimônio dos sócios da Alphaville Urbanismo S.A., para continuar a difusão do produto imobiliário Alphaville para além do Estado de São Paulo. Ajustam-se assim os passos financeiros do projeto ambicioso de difusão assentados na simultaneidade entre metropolização regional e financeirização imobiliária.

[84] O FII Campinas foi constituído nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução nº 205/94 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Criado posteriormente ao FII Campinas, o FII Alphaville inicia a reprodução do seu capital lastreado pelas atividades no Alphaville Campinas, como vimos[85]. Ligado às atividades de produção e comercialização de empreendimentos imobiliários pela aquisição, aluguel ou arrendamento de imóveis e estruturado como fundo na forma de condomínio fechado, majoritariamente suas atividades iniciais estiveram ligadas às obras de infraestrutura no Alphaville Campinas, mas aos poucos foi ampliando os ativos de sua carteira com novos produtos imobiliários Alphaville lançados pelo território brasileiro. Os administradores e contadores responsáveis pelos balanços e pareceres de auditoria do FII Alphaville são os mesmos do FII Campinas. Quando passa de uma administradora para outra, de um contador para o outro, como vimos, o FII Alphaville também altera esses quadros, em um passo sincronizado, devido aos interesses dos principais capitais e negócios envolvidos em ambos estarem alicerçados na mesma fonte: os sócios da Alphaville Urbanismo S.A. Além de sinalizar essa mudança administrativa e contábil similar, que gerencia as previsões futuras nas aplicações atuais, é necessário frisar que é muito difícil discernir até onde vai a função de um e começa a de outro, por exemplo, até onde vai a função da urbanizadora-rede no fundo e começa a da administradora e vice-versa. Essa teia é bem mais gigante, a administradora, a urbanizadora-rede, os proprietários de terras, os bancos, os acionistas, sem falar nas agências reguladoras, corretoras, prestadoras de serviços, cada um tem funções diferentes nesse processo de financeirização imobiliária. Não é só o fundo, é o fundo na esfera financeira inteira. Seus lucros, rendas e juros só são possíveis por existir essa nuvem espessa de agentes financeiros. É importante salientar que “as fronteiras entre funções distintivas como bancos, corretoras, serviços financeiros, financiamento habitacional, crédito ao consumidor, entre outros, tornaram-se crescentemente porosas”, e, simultaneamente, “novos mercados futuros de mercadorias, ações, moedas ou dívidas emergiram, descontando o tempo futuro no tempo presente de maneiras desconcertantes” (HARVEY, 1989, p. 161). É nesse contexto, que ambos os fundos estão imersos.

Há uma similaridade também concernente às possibilidades de investimentos a partir de informes dos fundos sobre a economia regional, nacional e global, às

[85] O FII Campinas foi constituído em março de 1996 e iniciou suas operações em maio de 1997 e o FII Alphaville foi constituído em fevereiro de 1997 e iniciou suas operações em novembro de 1997.

vezes fazendo menções às crises internas ou externas, com referências a respeito do mercado imobiliário atual e suas tendências. Sobre essas informações é que se volatilizam ou não as futuras aplicações financeiras e imobiliárias. Uma das expectativas produzidas em quase todos os balanços é que o imobiliário está entre os setores que podem contribuir com a mudança da economia nacional, na medida em que gera empregos, renda e infraestrutura, bem como se trata de uma das principais necessidades básicas do ser humano. Assim, os fundos imobiliários têm um papel social fundamental, do ponto de vista da estratégia imobiliária de atração de investidores. Um outro cita uma desaceleração no ritmo de comercialização de imóveis no primeiro semestre de 1998, por decorrência dos ajustes econômicos realizados pelo governo como respostas à crise asiática, especialmente a elevação da taxa de juros e seu impacto no mercado imobiliário, de algum modo contornados com medidas que facilitavam o acesso da classe média ao financiamento com juros de 12% ao ano por meio do SFH, a flexibilização das regras para compra da moradia e os novos mecanismos financeiros para a produção imobiliária. Na virada do século aparece também a expectativa crescente com as linhas de financiamento e a redução da taxa de juros pelo governo de Fernando Henrique Cardoso, que podem permitir a incorporação ao mercado imobiliário da demanda reprimida, habilitando-a pela esfera financeira a adquirir um produto de “incontestável qualidade urbana”, segundo os fundos Alphaville e Campinas.

Ambos se assemelham também pelas justificativas dos investimentos para os semestres seguintes, que somente ocorrerão caso se detectem oportunidades de negócios compatíveis com as finalidades imobiliárias e financeiras dos respectivos fundos. Com relação aos negócios financeiros, os fundos admitem que serão observados os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, daí a escolha constante dos títulos de renda fixa vinculados ao Tesouro Nacional, que possuem menos riscos e alta liquidez. No geral, os dois realizam aplicações em ativos financeiros semelhantes, embora tenham algumas discrepâncias, como as aplicações financeiras do FII Alphaville em 1999 nos títulos de renda fixa das Notas do Tesouro Nacional (NTNs), sendo que normalmente ambos os fundos costumavam investir nas Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) ou nas Letras do Tesouro Nacional (LTNs). Essas escolhas de aplicações financeiras se relacionam às apostas da administradora com relação à captura maior de juros com taxas pré-

fixadas e rentabilidade fixa ou taxas indexadas, como a inflação e a taxa básica de juros equivalente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), e rentabilidade variável. Isto é, é na especulação financeira, na ciranda de precificações nas escalas dos mercados regionais, nacionais e globais, que tem que se espelhar as múltiplas oscilações das remunerações dos capitais investidos nos ativos. Esses estão em permanente metamorfose de ativo imobiliário em ativo financeiro. Podemos dizer também que a aplicação financeira a partir de ativos lastreados pela produção imobiliária real indica que a cisão entre o mundo das finanças e o mundo da produção não é uma verdade, pelo contrário, há uma conexão inequívoca, uma dialética negativa. Assim, falar em autonomia e hegemonia da esfera financeira, que não é nunca completa e acabada, com relação ao domínio industrial, como também este nunca foi totalmente independente do reino agrário, é sempre uma forma de compreender as forças do capital que predominam. É tanto que as aplicações financeiras do FII Campinas são decrescentes, acompanhando as aplicações imobiliárias em um empreendimento único, o Alphaville Campinas, mas, no caso do FII Alphaville, as aplicações financeiras são constantes, porquê também o são as aplicações imobiliárias com um *mix* de loteamentos fechados em lançamento e a abertura para novos projetos imobiliários.

Na Tabela 3, apresentam-se os fluxos de investimentos em títulos de renda fixa do Tesouro Nacional do FII Alphaville. As aplicações financeiras nas LFTs são constantes e variáveis acima de R$ 1,5 milhão a partir de 1999. Em alguns anos há um sobressalto, como em 1999 (R$ 5 milhões) e 2000 (R$ 8 milhões), no sentido de aumentar a remuneração financeira dos ativos, produzindo assim um robusto capital de giro para operar nos novos projetos imobiliários na virada do século, especialmente o Alphaville Graciosa, na Região Metropolitana de Curitiba, e o Alphaville Flamboyant, na Região Metropolitana de Goiânia, como veremos mais adiante. A situação nova são as aplicações financeiras nas NTNs em 1999, que, como vimos, não foram objetos de investimentos do FII Campinas até 2002. Desse modo, as aplicações financeiras se entrelaçam com as finalidades respectivas de ambos os fundos de investimentos imobiliários. Portanto, não são aleatórias, tem a ver com as necessidades rápidas ou futuras de mobilização do capital seja para remunerar os cotistas e criar uma expectativa de ganhos extraordinários seja para

remunerar um importante montante de capital que servirá como capital de giro para a difusão da produção imobiliária dos loteamentos fechados.

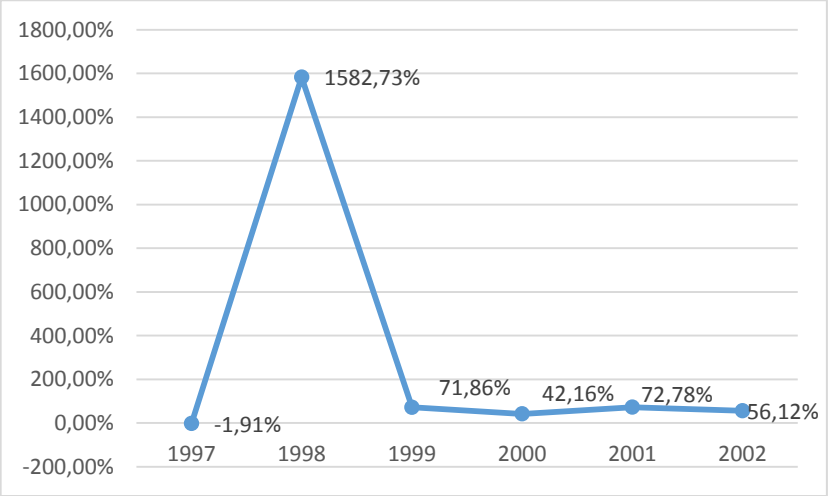
Tabela 3 – Aplicações financeiras do FII Alphaville em reais (1997-2002)

Ano	Aplicações financeiras			
	Letras do Tesouro Nacional (LTNs)	Letras Financeiras do Tesouro (LFTs)	Notas do Tesouro Nacional (NTNs)	Juros recebidos
1997	R$ 64.000,00	-	-	R$ 25.000,00
1998	-	R$ 681.000,00	-	R$ 204.000,00
1999	-	R$ 5.239.000,00	R$ 208.000,00	R$ 385.000,00
2000	-	R$ 8.204.000,00	-	R$ 1.452.000,00
2001	-	R$ 1.754.000,00	-	R$ 1.528.000,00
2002	-	R$ 2.664.000,00	-	R$ 379.000,00
Total	R$ 64.000,00	R$ 18.542.000,00	R$ 208.000,00	R$ 3.973.000,00

Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002); Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre de cada ano.

Com relação à rentabilidade, o FII Alphaville apresentou um pico em 1998 (1.582,73%) e depois se estabilizou no patamar entre 40% e 75% (Gráfico 5), diferente do FII Campinas, que teve um pico menor de 460% e foi reduzindo gradativamente até estabilizar entre 40% e 60%. O FII Alphaville com um pico de rentabilidade elevado logo na largada favoreceu a alavancagem de novos investidores, ampliando assim seu patrimônio.

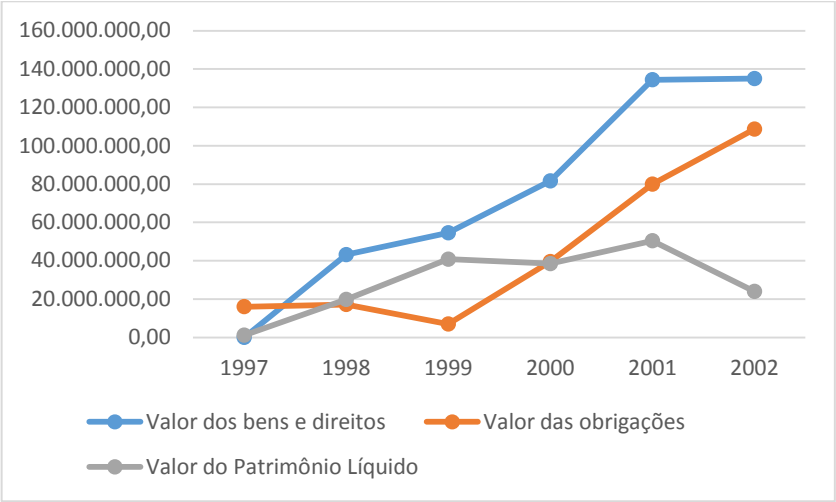
Gráfico 5 – Rentabilidade do FII Alphaville (1997-2002)



Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002); Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre de cada ano.

É tanto que o valor dos bens e direitos, onde estão inclusos os investimentos dos cotistas, salta de R$ 17 mil para R$ 135 milhões entre 1997 e 2002, que é acompanhado de perto pela curva das obrigações (Gráfico 6). Este último está atrelado aos crescentes repasses à Alphaville Urbanismo S.A. para a realização de novos projetos de loteamentos fechados e os pagamentos aos proprietários fundiários e cotistas. O valor dos bens e direitos, bem como as obrigações, registraram montantes crescentes. Sobretudo, com as obras em andamento do Alphaville Graciosa na Região Metropolitana de Curitiba (2000), Alphaville Flamboyant na metrópole de Goiânia (2001), Alphaville Salvador na metrópole de Salvador, Alphaville Fortaleza na Região Metropolitana de Fortaleza, Alphaville Londrina na cidade média de Londrina e Alphaville Maringá na cidade de Iguaraçú vizinho a cidade média de Maringá (2002). Assim, aumentaram-se os repasses para a Alphaville Urbanismo S.A., no sentido de funcionar como capital de giro para a produção financeirizada dos loteamentos fechados. Esse capital de algum modo foi lastreado pelos investimentos dos cotistas e pela capitalização de ativos por meio de aplicações em títulos de renda fixa com montantes elevados em 1999 e 2000 entre R$ 5 milhões e R$ 8 milhões, como vimos, oportunizando uma importante remuneração financeira através da captação de juros no mercado de títulos públicos. Já o patrimônio líquido, que é a diferença entre bens e direitos e as obrigações, apresenta uma evolução equilibrada, embora caia consideravelmente em 2002 com o crescimento das obrigações devido ao aumento dos repasses para as obras.

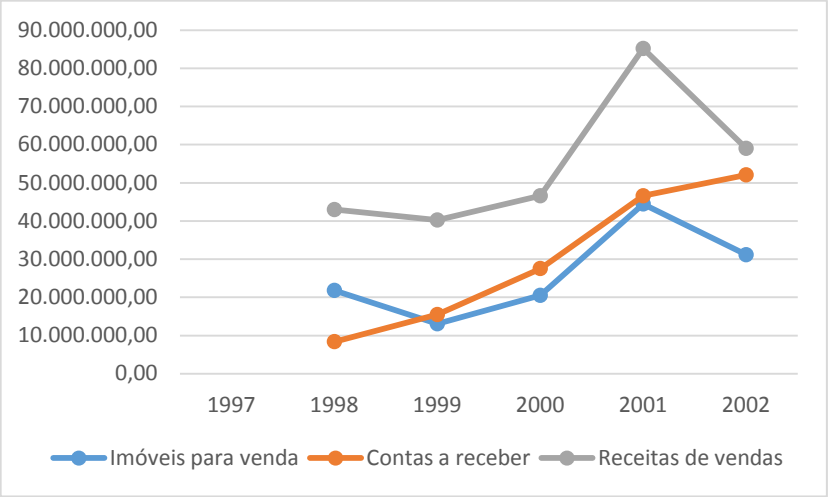
Gráfico 6 – Valor dos bens e direitos, das obrigações e do patrimônio líquido em reais (1997-2002)



Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002); Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre de cada ano.

Diferentemente do FII Campinas, que apresenta aplicações imobiliárias decrescentes, o FII Alphaville registra números crescentes com relação aos imóveis para venda, contas a receber e receitas de vendas, entre 1997 e 2002, em alavancagem com os novos projetos imobiliários em lançamento e produção (Gráfico 7). Somente em 2002 temos uma queda nos imóveis para venda e nas receitas de venda, apesar das contas a receber continuar crescendo. Em 2002, com o lançamento de vários produtos imobiliários Alphaville com recorde de vendas a ser pagas no longo prazo, diminuem-se os estoques e as receitas, acendendo as dívidas adquiridas pelos compradores dos lotes.

Gráfico 7 – Imóveis para venda, contas a receber e receitas de vendas das aplicações imobiliárias do FII Alphaville em reais (1997-2002)



Fonte: Banco Financeiro e Industrial de Investimento S.A. (1998, 1999); Banco Itaú S.A. (2000, 2001, 2002); Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre de cada ano.

Desse modo, é nessa relação intrínseca com a esfera financeira, a sombra do futuro no presente, a mobilização permanente de ativos imobiliários financeirizados e a remuneração de lucros, rendas (fundiária e imobiliária) e juros no longo prazo, em uma realização financeira permanente dos loteamentos fechados, como meio, produto e condição da metropolização regional, da produção de redes de regiões metropolitanas, metrópoles-região e da megalópole Rio de Janeiro-São Paulo, que a urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. está diretamente vinculada à complexidade e intensidade da expansão do capitalismo metropolitano-financeiro e suas contradições. Todavia, a produção imobiliária de loteamentos fechados Alphaville não necessariamente está inteiramente vinculada aos fundos, houveram empreendimentos imobiliários que não aparecem diretamente como ativos, apesar de terem seus capitais de giro de algum modo capitalizados por eles. Bem como, nem todos passaram pelo momento da constituição do contrato de parceria, alguns foram construídos em terrenos comprados com esse interesse ou já faziam parte do banco de terras da urbanizadora. A única coisa que é transversal a todos é a presença direta ou indireta do FII Alphaville e as relações de produção a partir da utilização da subcontratação, que permite assim a difusão da produção imobiliária financeirizada do loteamento fechado pelo território nacional.

2.2.3. FIIs Alphaville, acumulação financeira e produção imobiliária

Em 1997, o Alphaville Campinas foi o primeiro lançado fora da Região Metropolitana de São Paulo, seguindo os passos da produção da metrópole-região paulistana e da financeirização imobiliária, com a constituição do FII Campinas. Nesse caso, não houve a mediação pelo contrato de parceria entre a urbanizadora-rede e o proprietário de terra, como vimos. Em 1998, um novo salto é dado e a urbanizadora lança o Alphaville Lagoa dos Ingleses fora do Estado de São Paulo, com 1642 lotes em Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte. Mais uma vez, não há a intermediação da relação de permutante com o proprietário de terra, tendo sido a gleba comprada diretamente com uma mineradora e depois urbanizada. Bem como, o Alphaville Lagoa dos Ingleses não aparece nos balanços do FII Alphaville como um dos ativos, apesar de seu capital de giro ter sido tributário das remunerações financeiras dos investimentos da Alphaville Urbanismo S.A. capitalizados em ambos os fundos.

Em 1999, a Alphaville Urbanismo S.A. retorna à casa e empreende a produção imobiliária do Alphaville Conde com 344 lotes na Região Metropolitana de São Paulo, consolidando mais um loteamento fechado na fronteira entre Barueri e Santana de Parnaíba. Aqui também não temos a relação por meio da figura do contrato de parceria, o terreno é comprado antecipadamente ao processo de produção do loteamento fechado. No entanto, o Alphaville Conde aparece como ativo do FII Alphaville, sendo precificado todo tempo pela sua valorização imobiliária, vendas de lotes e expectativas sobre a liquidação das dívidas dos devedores a curto e longo prazo. O FII Alphaville remunera o lucro, a renda imobiliária e os juros ao Alphaville Urbanismo S.A., bem como remunera indiretamente a renda fundiária do proprietário da terra já computado anteriormente no valor pago pela urbanizadora. O recebimento dos pagamentos pelos lotes e seus respectivos juros estiveram acima de R$ 6 milhões em 1999 e 2000 e acima de R$ 4 milhões em 2001 e 2002 (BANCO ITAÚ S.A., 2001, 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003). Enquanto que os repasses para o Alphaville Urbanismo S.A., que representavam 52,50% nas vendas dos lotes, deduzidas as respectivas comissões, em parcelas mensais com taxas de juros de 0,75% ao mês, a última com vencimento no fim de 2005,

contabilizaram os seguintes valores no curto e longo prazo: em 1999 de R$ 5 milhões e R$ 8 milhões, em 2000 de R$ 4,7 milhões e R$ 3,8 milhões, em 2001 de R$ 3,8 milhões e R$ 731 mil (BANCO ITAÚ S.A., 2001, 2002). Assim, iam se realizando financeiramente os investimentos imobiliários da urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. por intermédio do FII Alphaville até o esgotamento das unidades e a última quitação da parcela final do derradeiro lote, que tiveram um fluxo de vendas recorde.

Em 2000, a produção imobiliária financeirizada do Alphaville é realizada em Pinhais na Região Metropolitana de Curitiba. Diferentemente do Alphaville Conde, que é um loteamento fechado de menor área, a consolidação do Alphaville Graciosa, um ativo importante do FII Alphaville, foi mais longa com um lento movimento de venda dos lotes (Tabela 4). Inclusive, houve um crescimento do estoque de lotes comerciais, que era 58 em 2001 e passou para 63 em 2002. Mais uma vez, comprova-se o argumento de que a realização dos lotes comerciais espera pela consumação dos lotes residenciais. Como o Alphaville Graciosa é bem maior que o Alphaville Conde, o montante de recebimento dos pagamentos pelos lotes e seus respectivos juros estiveram acima de R$ 20 milhões em 2000, 2001 e 2002, chegando a quase R$ 30 milhões em 2001 (BANCO ITAÚ S.A., 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003).

Tabela 4 – Unidades comerciais, residenciais e multifamiliares vendidas e em estoque do Alphaville Graciosa (2000-2002)

Unidades	**2000**		**2001**		**2002**		**Total**
	V	**E**	**V**	**E**	**V**	**E**	
Comerciais	27	58	22	63	25	60	85
Residenciais	604	509	821	292	901	212	1.113
Multifamiliares	-	19	-	19	-	-	19
							1.217

Fonte: Banco Itaú S.A. (2001, 2002); Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre de cada ano.

Já os repasses para o Alphaville Urbanismo S.A., no valor integral das vendas dos lotes do Alphaville Graciosa[86], deduzidas as respectivas comissões, em parcelas

[86] Segundo Marcelo Willer (2017), os casos do Alphaville Campinas, Alphaville Lagoa dos Ingleses e Alphaville Graciosa foram os modelos utilizados para “expandir para fora de São Paulo”, que foram aplicados a todos os outros empreendimentos, “demorou 2, 3 anos para aprovar cada um deles, lança e constrói em 24 meses e entrega”.

mensais com taxas de juros de 0,75% ao mês, a última com vencimento no fim de 2006, representavam valores no curto e longo prazo acima de R$ 10 milhões em 2000, 2001 e 2002, sendo que neste último ano o recebimento a longo prazo começa a decrescer para R$ 8 milhões (BANCO ITAÚ S.A., 2001, 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003). Nesse empreendimento imobiliário, pela primeira vez é colocada em prática o contrato de parceria com o proprietário fundiário, que passa a ter remunerado não só sua renda fundiária, mas também a renda imobiliária, de acordo com o preço de monopólio da terra pago a longo prazo e que flutua consoante à valorização imobiliária e oscilações de mercado. Sem falar dos juros embutidos na liquidação da dívida a longo prazo, que parte também é capturada pelo proprietário fundiário, bem como os lucros deduzidos dos capitais fixos instalados. Assim, os proprietários da Fazenda Capela, que pelo processo de urbanização e metropolização tornou-se o Alphaville Graciosa, no cômputo do valor total das vendas de 33,4%, receberam os repasses do FII Alphaville de R$ 7,8 milhões em 2000, R$ 10,2 milhões em 2001 e R$ 6,8 milhões em 2002 (BANCO ITAÚ S.A., 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003). A novidade também é que a própria urbanizadora-rede captura maiores parcelas da renda fundiária, rendimento que passa a participar diretamente da totalização dos sobrelucros extraordinários no movimento de financeirização imobiliária[87].

Outro caso que se aproxima muito do Alphaville Graciosa é o Alphaville Flamboyant, na metrópole de Goiânia, lançado em 2001, que corroborou com a financeirização imobiliária na metrópole-região de Brasília. O número de lotes de ambos é muito próximo, 1.217 e 1.218 (Tabelas 4 e 5). A diferença principal é que o Alphaville Flamboyant está no interior dos limites territoriais da metrópole de Goiânia, que ainda possui um banco de terras considerável. Foram nos 3 milhões de metros quadrados da Fazenda Gameleira, de propriedade do Grupo Flamboyant de Lourival Louza, que se produziu o Alphaville Flamboyant, ao lado da principal

[87] Sobre os sobrelucros, é importante a ressalva de David Harvey ([1973] 1980, p. 156), para quem há “uma confusão em torno da renda do solo de um lado e os juros como um retorno dos investimentos de capital de outro”. “Marx aceita que há uma distinção legitima a ser feita aqui, mas argumenta que os investimentos de capital, que são relativamente permanentes e incorporados aos atributos do solo (e ele inclui nisso as estruturas permanentes) deveriam ser analisadas do ponto de vista da renda e não dos juros” (HARVEY, [1973] 1980, p. 156). Por isso, aqui nos inclinamos à renda imobiliária como *conditio sine qua non* da propriedade imobiliária.

centralidade metropolitana de Goiânia: Jardim Goiás, onde se encontra o Shopping Flamboyant.

Para a estratégia imobiliária do Grupo Flamboyant, o Shopping Flamboyant foi o catalizador, sendo que através dele se viabilizou o projeto do Alphaville Flamboyant[88]. O proprietário da terra negociou sua parte no computo total de vendas em 40%, após a dedução das comissões, por consequência do valor elevado das terras vizinhas a uma centralidade consolidada, que totalizou repasses de R$ 13,2 milhões em 2001 e R$ 12,8 milhões em 2002 (BANCO ITAÚ S.A., 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003). Também aqui o proprietário da terra captura não só a renda fundiária, mas também a renda imobiliária, posto que a parcela do valor total de vendas se ajusta à valorização imobiliária atual e possível, ao movimento do mercado. Esse valor se integra também com os juros dos pagamentos efetuados pela compra dos lotes e os lucros advindos do processo de produção do próprio espaço-mercadoria. Nas contas a receber de compradores de lotes, onde já estão computados os juros, se prever respectivamente no curto e no longo prazo: R$ 22,7 milhões e 24 milhões em 2001 e R$ 21 milhões e 12,7 milhões em 2002 (BANCO ITAÚ S.A., 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003). Destaque-se que o empreendimento apresentou uma velocidade de vendas favorável e pelas expectativas de sua rápida consolidação, precificado pela forte presença imediata da centralidade Jardim Goiás, os lotes comerciais foram vendidos em um ritmo acelerado, apesar da menor celeridade das vendas dos lotes residenciais (Tabela 5). Os recebimentos das vendas chegaram a quase R$ 50 milhões em 2001 e R$ 35 milhões em 2002, apresentando assim um rápido retorno (BANCO ITAÚ S.A., 2002; RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003).

[88] Informação de Roger Caetano (2016), gerente financeiro da Flamboyant Urbanismo Ltda. É notória a força do grupo em Goiânia, que detém um banco de terras importante dentro da própria metrópole do cerrado com mais de 6 milhões de metros quadrados, sem contar os 2,2 milhões de metros quadrados na Região Metropolitana de Goiânia, perto do Centro Cultural Oscar Niemeyer, isto é, no mesmo eixo de expansão metropolitana onde se situa o Alphaville Flamboyant, segundo informações de Roger Caetano (2016).

Tabela 5 – Unidades comerciais e residenciais vendidas e em estoque do Alphaville Flamboyant (2001 e 2002)

Unidades	2001		2002		Total
	V	E	V	E	
Comerciais	106	02	106	02	108
Residenciais	913	197	1.004	106	1.110
					1.218

Fonte: Banco Itaú S.A. (2002); Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre de cada ano.

Obtendo amplas margens de sobrelucros e a verificação da consolidação da nova estratégia de negócio (fundo de investimentos imobiliários, subcontratação e contrato de parceria), a Alphaville Urbanismo S.A. resolveu avançar sobre a rede de regiões metropolitanas do território brasileiro e ir mais longe com a difusão do loteamento fechado Alphaville para a Região Nordeste. Até então as produções imobiliárias de loteamentos fechados mediadas pelo FII Alphaville se regionalizavam na chamada Região Centro-Sul, utilizando-se aqui da terminologia empregada por Roberto Lobato Corrêa (1989) em sua divisão regional. Após 5 anos (1997-2001) com o foco regionalizado no Centro-Sul, a financeirização da produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville chega em 2002 ao Nordeste e é lançado, primeiro, na metrópole de Salvador (Alphaville Salvador) e, depois, na cidade do Eusébio (Alphaville Fortaleza) na Região Metropolitana de Fortaleza[89].

Dentro dos limites territoriais de Salvador, na região entre o aeroporto, o centro administrativo e o Shopping Iguatemi, produziu-se o loteamento fechado Alphaville Salvador, que apresentou um rápido ritmo de venda dos lotes (Tabela 6). Nesse caso, o proprietário da terra recebeu 42% do total de vendas, após a dedução das comissões, com taxas de juros de 0,75% ao mês, que totalizou repasses de R$ 15 milhões em 2002, com novos repasses precificados no curto prazo de R$ 7,4 milhões e no longo prazo de R$ 7,5 milhões para o mesmo ano (RIO BRAVO

[89] Marcelo Willer (2017) expõe a estratégia de expansão dos loteamentos fechados Alphaville por todo Brasil a partir de regionalizações circulares. Para Marcelo Willer (2017), “a estratégia começou a ser meio demográfica, você tem São Paulo, foi para Campinas, BH que é um pouco mais longe e Curitiba. Aí, segundo círculo, entrou Goiânia e aí a gente achou uma área em Porto Alegre, mas essa demorou para aprovar. Aí terceiro círculo, Fortaleza e Salvador, na medida em que fomos ganhando capacidade operacional fomos indo para mais longe. (...). Aí a gente veio para cá, Londrina e Maringá e aí começou a espalhar”. Constata-se uma regionalização dos investimentos imobiliários e, ao mesmo tempo, regionalizações de caráter metropolitano, posto que os empreendimentos foram produzidos especialmente em regiões metropolitanas e cidades médias, que constituíram regiões metropolitanas transitivas, problematizadas a seguir no Capítulo 4.

INVESTIMENTOS S.A., 2003). O montante total de recebimentos das vendas dos lotes do Alphaville Salvador[90], que remunerou os repasses para o proprietário fundiário, chegou a R$ 39,4 milhões em 2002, sendo que as contas a receber de compradores dos lotes, onde já estão computados os juros, foram precificadas em R$ 17,2 milhões no curto prazo e R$ 18 milhões no longo prazo para o mesmo ano (RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003).

Tabela 6 – Unidades comerciais e residenciais vendidas e em estoque do Alphaville Salvador (2002)

Unidades	2002		Total
	V	E	
Comerciais	32	08	40
Residenciais	432	-	432
			472

Fonte: Rio Bravo Investimentos S.A. (2003). Elaboração própria. Obs.: dados do segundo semestre.

Já no caso do Alphaville Fortaleza (2002), houve uma relação de produção do espaço-mercadoria diferente do ocorrido no Alphaville Salvador. O loteamento fechado Alphaville Fortaleza não foi lançado como um ativo no FII Alphaville, mas houve a relação por contrato de parceria[91] e a subcontratação. Conforme relato de Luciano Cavalcante Neto (2016), diretor da Luciano Cavalcante Empreendimentos Imobiliários Ltda., “não recebemos os terrenos, nós colocamos o terreno no fluxo de pagamento de Alphaville”, assim há a remuneração tanto da renda fundiária quanto da renda imobiliária, bem como dos lucros e juros. Porquanto que há uma porcentagem fixa que o proprietário da terra recebe do valor total de vendas, descontadas as comissões, que sofrem variações decorrentes da valorização do loteamento fechado em sua totalidade e dos capitais fixos e flutuações dos juros

[90] Segundo Alphaville Urbanismo S.A. (2014, p. 55), “até 2002, nenhuma grande empresa imobiliária do eixo Rio-São Paulo tinha tido a ousadia de ir para o Nordeste. Existia certa insegurança sobre se haveria público com renda suficiente para adotar o modelo de vida de um condomínio paulista. Alphaville foi mais uma vez pioneira, lançando em abril de 2002 o Alphaville Salvador e, um mês depois, o Fortaleza. (...). Três anos depois, reportagem da revista *Exame* apontava que o valor dos terrenos no bairro de Alphaville, em Salvador, subira oito vezes quando houve o *boom* imobiliário na região. O empreendimento valorizou 600% em seis anos”. Assim, essa valorização imobiliária desmedida evidencia claramente o Alphaville como imóvel *premium* com a constituição de um alto preço de monopólio em um ritmo de crescimento pela elevação da renda imobiliária.

[91] Luciano Cavalcante Neto (2016) destaca os termos de como se realiza o contrato de parceria: “você é dono de um terreno, e aí você dá o seu terreno e o seu terreno vale R$ 10 milhões, ou você vende ou você dá o seu terreno para o Alphaville e ele lhe dá um percentual do faturamento. Normalmente vai de 25% a 35%, você não mexe em nada, você entrega seu terreno e recebe os lotes ou recebe o fluxo financeiro”. É nesse movimento que se realiza a financeirização da produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville com relação ao proprietário da terra.

com relação à economia total, cujos montantes de lucros e sobrelucros (renda fundiária, renda imobiliária e juro) também ganham mais ou menos proporções que remuneram essa alíquota, dependendo dos giros do mercado, até o fim da realização imobiliária e financeira completa do empreendimento.

É interessante também salientar que, no caso do Alphaville Fortaleza, houve a aplicação de uma ferramenta sistemática no modelo de negócio, “a pesquisa de mercado para melhor equilibrar o produto”, sendo que, no início, “projetara-se um loteamento com terrenos de 600 metros quadrados”, já com a pesquisa, “o projeto foi redesenhado, agora com três loteamentos de 450 a 550 metros quadrados” (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 57). Nesse sentido, houve a adaptação do empreendimento ao resultado de uma pesquisa de mercado, garantindo menos riscos à produção do loteamento fechado, ampliando assim as captações de ganhos, apesar das dimensões dos lotes não terem se alterado demasiadamente. No caso do Alphaville Fortaleza, “dois anos depois, os terrenos já haviam se valorizado em média 80%” (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 57).

Apesar de não ser um ativo direto do FII Alphaville, o Alphaville Fortaleza esteve articulado ao fundo. De algum modo, os repasses eram efetuados pelo FII Alphaville, já que há o computo dos empreendimentos imobiliários que são ativos diretos com especificações claras sobre cada um deles e os empreendimentos imobiliários em geral que são ativos indiretos com uma razão financeira comum sem referências explícitas nos balanços. Aos empreendimentos imobiliários em geral, as aplicações imobiliárias em produção de infraestruturas dos loteamentos fechados que eram ativos indiretos, que deduzimos está entre eles o Alphaville Fortaleza lançado em 2002, os montantes chegaram a quase R$ 17 milhões em 2001 e R$ 10,2 milhões em 2002 (RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A., 2003).

Em 2002, são lançados também o Alphaville Londrina na cidade média de Londrina e o Alphaville Maringá na cidade de Iguaraçu na região metropolitana transitiva de Maringá. Ambos se constituíram enquanto regiões metropolitanas transitivas em 1998 e foram as bases da experiência da produção imobiliária financeirizada do loteamento fechado fora de metrópoles e regiões metropolitanas estruturais do Brasil, o mercado imobiliário do produto Alphaville até então. Nomeadamente com o lançamento do Alphaville Londrina, “abriu-se outra fronteira,

a das cidades médias com menos de 1 milhão de habitantes”, após a realização de uma pesquisa de mercado que apontou para a existência de uma demanda reprimida para o produto Alphaville, sendo que “o conceito de um bairro bem planejado, com áreas verdes, lazer, segurança e qualidade de infraestrutura, conquistou a cidade e se tornou sucesso comercial” (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 59).

Ambos os casos, Alphaville Londrina e Alphaville Maringá, também ingressaram como empreendimentos imobiliários em geral, assim como o Alphaville Fortaleza, e não são arrolados como ativos imobiliários diretos do FII Alphaville no balanço de 2003. Esses casos anunciam resistências por parte do proprietário fundiário em não pautar diretamente seus negócios no FII Alphaville, sobretudo no caso do Alphaville Fortaleza, ou risco alto de realização do empreendimento imobiliário pela distância com relação à centralidade e os limites da mobilidade, como no caso do Alphaville Maringá. No entanto, dívidas dos lotes do Alphaville Londrina participaram de duas emissões de Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRIs) de 119 imóveis em 2004 e 12 imóveis em 2006, cuja emissora foi a Rio Bravo Securitizadora S.A. Observe-se que a Alphaville Londrina constituiu-se a partir do contrato de parceria com o proprietário fundiário com 60% do total de vendas, descontadas as comissões, realizando-se assim a mesma mediação com a metamorfose de renda fundiária em renda imobiliária, de acordo com o novo modelo de negócio aplicado nas metrópoles e regiões metropolitanas.

No âmbito do FII Alphaville, também houve a produção do loteamento fechado Alphaville Manaus, lançado em 2005, mas que também se tratou de um ativo indireto, talvez pela dificuldade de proprietários fundiários compreenderem a dinâmica de um fundo de investimento imobiliário ou não aspirarem um forte vínculo com a esfera financeira com receio de riscos aos investimentos. O Alphaville Manaus foi produzido em uma grande gleba de floresta amazônica no bairro de Ponta Negra, onde se configura a nova centralidade das classes médias e altas da metrópole manauara com inúmeros loteamentos fechados e condomínios verticais, bem como uma ampla gama de serviços. As terras do Grupo Thales Loureiro foram produzidas a partir da relação de contrato de parceria com a urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A., emergindo assim o Alphaville Manaus. Afirma Marcelo

Willer (2017) que, no caso do Alphaville Manaus, a terra já “estava subdividida com sistema viário”, posto que “já existiam as avenidas lá, até a terra do nosso parceiro já estava separada em glebas”. Desse modo, o projeto foi adaptado ao traçado do parcelamento já existente, que facilitou o processo de produção da infraestrutura.

Detecta-se em 2004 e 2006, antes e depois do lançamento do Alphaville Manaus, a emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Em 2004, há uma emissão de CRIs de R$ 7,7 milhões dos Alphavilles Graciosa, Londrina e Pinheiros e, em 2006, de R$ 11,4 milhões dos Alphavilles Flamboyant, Graciosa, Salvador e Pinheiros, cujo cedente majoritário de ambos é o FII Alphaville, que operou diretamente até esse momento na produção e comercialização dos loteamentos fechados da concepção urbanística.

É nesse compasso que opera o FII Alphaville cada vez mais em relação com a financeirização imobiliária. Após a realização financeira de vários projetos imobiliários, o FII Campinas é cancelado em 2006 e, posteriormente, o FII Alphaville em 2010, o que reitera a complementaridade de um em relação ao outro. Como resultado, após uma década de produção imobiliária com a mediação dos fundos de investimentos imobiliários, o faturamento da urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. saltou mais de 10 vezes, de quase R$ 23 milhões para R$ 237 milhões. Assim, a articulação regulamentada do capital imobiliário com o capital financeiro através dos fundos de investimentos imobiliários evidencia um avanço da produção imobiliária financeirizada dos loteamentos fechados.

O FII Alphaville e o FII Campinas enfaticamente reiteraram a aproximação entre o imobiliário e o financeiro, evidenciando aspectos rentistas dos cotistas, capturas imediatas de sobrelucros, produção imobiliária com diminuição de riscos (como o uso de pesquisas de mercado) e aplicações financeiras em títulos de renda fixa. Assim, aparece a verdadeira face da acumulação financeira, delineada por Leda Paulani (2010, p. 129) como rentista, curto prazista, avessa ao risco e exterior à produção[92].

[92] Enfatizando a acumulação financeira como chave para a compreensão da economia contemporânea, Leda Paulani (2010, p. 129) chega às suas principais características. Para ela, “a dominância da valorização financeira não significa apenas que tal valorização seja hoje mais importante do que a produtiva. Significa, principalmente, que sua lógica se impõe ao processo total de

Portanto, os fundos de investimentos imobiliários são momentos da acumulação financeira, formas de ligação entre o mundo da produção propriamente dita e o mundo altamente abstrato do mercado de ações, derivativos e moedas. No caso do FII Alphaville, ao mesmo tempo em que toca a produção do espaço dos loteamentos fechados, salta para o reino dos ativos superabstratos, para o domínio dos “gênios das maquinações financeiras” (LÊNIN, [1917] 1974, p. 26). Parece que a esfera financeira impera absolutamente incólume à esfera da reprodução social. Na verdade, é uma pura mistificação. No âmbito do FII Alphaville, na metamorfose permanente de ativo imobiliário em ativo financeiro, a reprodução do capital financeiro está totalmente implicada na reprodução do espaço urbano e metropolitano.

É na produção de loteamentos fechados simultânea à metropolização regional, acompanhada, portanto, da valorização imobiliária pela metamorfose radical de terras agrárias em terras urbanas e metropolitanas, da renda fundiária em renda imobiliária, que é possível transformar esses ativos imobiliários em ativos financeiros mediados por novos investimentos no fundo, nas aplicações financeiras e na retorta de aplicações imobiliárias. Essa última é o processo concomitante de: financeirização, produção, valorização, financeirização, produção, valorização... O loteamento fechado é produzido já precificado pelo Alphaville Urbanismo S.A. e torna-se um ativo imobiliário financeirizado regulado pelo FII Alphaville, que é administrado por uma instituição financeira. No FII Alphaville, há recorrentes precificações, que acompanham o ritmo da valorização imobiliária, que por sua vez alimenta o apetite dos investidores em aportarem mais capitais nos ativos imobiliários. Todo tempo, os ativos imobiliários tendem a perder suas finalidades últimas, se desmaterializam, viram títulos, ativos financeiros, que derivam em aplicações financeiras. Nesse movimento, a realização financeira do imobiliário é a própria financeirização imobiliária, dito de outra forma, a acumulação financeira

---

acumulação e reprodução capitalistas. E quais são as características da acumulação financeira? Ela é rentista, quer dizer, apropria-se da renda gerada no setor produtivo; é curto prazista, ou seja, arisca a projetos de longo prazo, porque preza antes de tudo a liquidez; é avessa ao risco, mas ao mesmo tempo é instável e arriscada, porque enseja e reproduz a especulação; é exterior à produção, porque não lhe importam as necessidades da atividade produtiva em si, mas tão somente a valorização dos ativos financeiros - originem-se eles ou não da esfera produtiva - e sua liquidez” (PAULANI, 2010, p. 129).

lastreada em parte pela produção imobiliária deflagra toda sorte de fantasmagoria da propriedade imobiliária.

É necessário reter que a mediação essencial no caso do FII Alphaville é a produção da infraestrutura privatizada, diferentemente de outros fundos de investimentos imobiliários baseados em incorporações e construções. Desse modo, não há só fundos de renda e incorporação, como bem detectou Mariana Fix (2007), mas há também fundos de urbanização, como revelam os casos do FII Alphaville e do FII Campinas. Caracterizando os fundos de renda e incorporação, Sávio Miele (2007, p. 80) identifica que os primeiros "são aqueles que possuem o imóvel que vai gerar renda contínua para os investidores (shoppings, hospitais, armazéns, edifícios corporativos de escritórios)", e os segundos são relacionados a "venda do produto final, loteamento, terrenos". No entanto, os fundos de urbanização são relacionados não somente a venda do produto final e ao terreno em si, mas também à infraestrutura e aos espaços públicos privatizados dentro de um loteamento fechado, como ruas, parques, praças, bem como, algumas vezes, à um clube exclusivo, que não fazem parte diretamente do lote vendido, embora sejam extensões dele. Já para Danilo Volochko (2007, p. 59), o fundo de incorporação, também chamado de "fundo loteador", "grosso modo, realiza a compra de um terreno a vista ('no atacado'), dividindo-o em lotes que serão vendidos a prazo ('no varejo') para os investidores, que são empresas do setor imobiliário de incorporação/construção". Diferente do fundo de urbanização, em que a aquisição do terreno pode ser por meio da relação de compra e venda, mas também da permuta, além da venda dos lotes serem realizadas para moradores ou investidores, porém com o propósito único de construção de uma casa com função de habitação ou renda de aluguel para seus proprietários. Esses fundos de urbanização tendem a lastrear o processo de reprodução da metrópole, da metropolização do espaço, acirrando, em última instância, a metropolização regional e suas amplas contradições, especialmente no nível da produção de regiões com caráter super-metropolitano, que apresentam fragmentos cada vez mais privatizados, como os loteamentos fechados.

2.3. Incorporadora de capital aberto e fundos de *private equity* no controle

A utilização do fundo de investimento imobiliário como mecanismo financeiro para a difusão da produção imobiliária do loteamento fechado e a ampliação dos sobrelucros evidencia o caso do Alphaville como experiência brasileira pioneira de financeirização desse tipo de produto imobiliário. Lógica que de algum modo foi antecipada com a estratégia da promoção da chamada poupança imobiliária. Entretanto, é quando o comando da urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. passa para o controle de uma incorporadora de capital aberto, a Gafisa S.A., e posteriormente à um dos maiores fundos imobiliários do mundo, a Blackstone Real Estate Advisors L.P. em parceria com a Pátria Investimentos Ltda., que o processo de financeirização imobiliária intramuros chega ao seu patamar de mais ampla efetivação. Passa-se a lançar mão com frequência de outros mecanismos financeiros como os CRIs e debêntures, que acirram a difusão da produção imobiliária financeirizada do loteamento fechado.

2.3.1. A justificativa da venda da Alphaville Urbanismo S.A.

No limite, seria incompreensível a justificativa da venda de uma urbanizadora com ampliação constante dos investimentos e das margens de lucros e sobrelucros, bem como do crescente peso da concepção urbanística Alphaville no conjunto da sociedade brasileira como sinônimo de bem viver, que continuaria a garantir seu *status* de imóvel *premium* e os retornos massivos de ganhos. Poderíamos deferir que o namoro da Alphaville Urbanismo S.A. com os mecanismos financeiros especialmente desde 1997, intervalo que alongaríamos mais, desde 1981, considerando a utilização rudimentar da poupança imobiliária, foi um dos indicadores. Posto que aos poucos os sócios aprofundaram sua relação com o capital portador de juros e seus milagres decorrentes do alargamento do arsenal de investimentos possíveis para fazer frente à um mercado de loteamentos fechados cada vez mais competitivo. Ao mesmo tempo, a mudança permanente e em um nível

mais avançado de mecanismos de relação com a esfera financeira, depois de começar a girar, tende a não parar mais.

A lógica é sempre crescer e crescer, produzir e produzir, acumular e acumular. Assim, essa lógica defronta-se continuamente com o problema de *funding* e as possibilidades de contorná-lo. Renato Albuquerque (2015, p. 4) conta alguns dos fundamentos da necessidade de venda da Alphaville Urbanismo S.A. em nome da expansão das urbanizações fechadas.

> O Nuno espalhou o Alphaville até o ano 2005, 2006, 2007, quando nós resolvemos vender a empresa por um problema de *funding*. Veja, uma empresa não estaciona, ou vai para frente ou você cai. Fazer Alphaville avançar naquela altura significava necessidade muito grande de capital. Não existe financiamento para loteamento, só existe o financiamento de produção ou desconto de recebíveis quando a obra está pronta. Então, há um intervalo muito grande entre começar o loteamento e vender o primeiro lote. Só depois que está tudo pronto é que se consegue descontar algo no banco. Então, é uma falta de capital de giro muito grande.

Aparece claramente o problema de *funding,* que sempre se repõe, e a dificuldade de obtenção de financiamentos imobiliários tradicionais por ser o loteamento fechado um produto imobiliário peculiar. Isso comprometeria a urbanizadora-rede a médio e longo prazo, podendo assim estacioná-la no ritmo de realização de projetos imobiliários. De tal modo, quando chegou em 2006, como explica o atual CEO do Alphaville, Marcelo Willer (2017), a Alphaville estava crescendo muito e os sócios tiveram que tomar uma decisão de venda da urbanizadora ou se tornariam uma empresa média, pequena média, com risco de ser engolida por outras grandes empresas que estavam olhando o setor. “Então a Odebrecht, a Camargo Corrêa, a Queiroz Galvão, a Cyrela, a Rossi, estavam todas olhando esse mercado, querendo entrar, já começando a estruturar seus departamentos de loteamento” (WILLER, 2017). Desse modo, apareceu a necessidade da escolha de manter o patamar de lançar um ou dois projetos novos por ano ou vender a Alphaville Urbanismo S.A. para acompanhar as mudanças de mercado no setor. A questão que se colocava é que com o lançamento do loteamento fechado, apesar da velocidade das vendas, sua realização se processa em um intervalo de tempo de 10 anos, que é o tempo pago pelo comprador, no qual há a construção do empreendimento em dois anos (WILLER, 2017). Destarte, a necessidade de um capital de giro muito grande é clara, que somente retorna totalmente em uma década mais as margens de lucros e sobrelucros (renda

fundiária, renda imobiliária e juros). Desse modo, se houvessem a realização de muitos projetos, com cada projeto consumindo mais ou menos de R$ 20 milhões a R$ 30 milhões de reais, pelos valores daquela época, com um retorno após a realização do empreendimento em torno de R$ 40 milhões, o processo de difusão sempre ficaria limitado com o problema de *funding* (WILLER, 2017). Parece que o FII Alphaville se tornou um mecanismo financeiro restrito para o projeto ambicioso de expansão permanente da produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville. Então, ou se pararia de crescer, com um ritmo mais lento de lançamentos nesse patamar, esperando o retorno dos investimentos, alocando-os em seguida em novos projetos, ou se obteria um sócio com mais capital para ampliação da difusão (WILLER, 2017).

Em outras palavras, com o avanço da difusão dos loteamentos fechados Alphaville pelo território nacional, concomitantemente foi crescendo também a necessidade de um capital de giro mais expressivo para manter a potência do ambicioso projeto expansivo, tornando os mecanismos financeiros, até então utilizados, limitados para a manutenção de um nível de crescimento razoável no âmbito nacional. Assim, o acirramento da financeirização dos negócios imobiliários do Alphaville foi proposto como um caminho para assegurar o financiamento dos novos projetos e, ao mesmo tempo, o ousado ritmo de expansão progressivo. Processo atrelado à crescente concorrência com outras incorporadoras por todo Brasil, que intensificaram a ampliação do banco de terras e a produção de loteamentos fechados, atraídos pelos elevados ganhos obtidos por esse tipo de negócio imobiliário, grande parte das vezes seguindo a concepção e o padrão Alphaville. Assim, a urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. tinha que assegurar, simultaneamente, o financiamento, a contínua expansão e a liderança no setor. Nesse contexto, Renato Albuquerque (2015, p. 4) conta que

> Nós tínhamos três opções. Estacionar, impossível. Outra possibilidade: abrir capital, coisa que nunca me animou, porque eu nunca fui acostumado a ter patrão e quando você abre capital você não tem um patrão, tem um exército de patrões que querem tirar o seu sangue chupando de canudinho na jugular. A terceira opção era vender uma *equity*, uma parte da empresa para um investidor. Optamos pela *equity*, mas por motivos de negociação chegamos à conclusão de que a venda parcial não era boa. E a Gafisa, que àquela altura era a melhor opção que se apresentava, exigia ter mais de 50%, mas não era do ramo de loteamentos, o que é muito preocupante. E resolvemos vender tudo para a Gafisa, em etapas, no espaço de 5 anos. Assim, saímos de Alphaville.

Assim, o Alphaville Urbanismo S.A., que era controlada pela Alphaville Participações (Alphapar) dos sócios Renato Albuquerque e Nuno Lopes Alves, foi vendida de modo parcelado para a incorporadora Gafisa S.A., após um processo capitaneado por um banco de investimentos, no qual tiveram outras instituições financeiras e empresas interessadas, acabando por inclinar-se à proposta dessa incorporadora de capital aberto. Logo, em 2006, diante das estratégias de continuidade da expansão dos negócios imobiliários, realiza-se uma megaoperação de venda de ações da urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. de capital fechado. A justificativa da iniciativa é a continuidade do processo de difusão da produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville para grande parte dos Estados brasileiros e suas principais regiões metropolitanas e cidades médias. Estamos falando de um projeto de expansão mais ousado, já que até esse momento os produtos imobiliários Alphaville já tinham chegado a todas às regiões socioeconômicas brasileiras e estava presente em algumas de suas principais regiões metropolitanas e cidades médias, como vimos, acompanhando o curso do processo de metropolização regional do território brasileiro.

2.3.2. Sob o comando de uma incorporadora de capital aberto

A lógica da financeirização imobiliária impera sobretudo quando a Alphaville Urbanismo S.A. é incluída no portfólio de investimentos da incorporadora Gafisa S.A., que adquire 60% de participação por R$ 201,7 milhões em 2006, no mesmo ano do cancelamento do FII Campinas. A Gafisa S.A. fez um IPO na BM&FBovespa em 2006 e no ano seguinte fez uma nova oferta pública de ações na NYSE. Em 2010, a Gafisa S.A. adquire mais 20% da urbanizadora pelo valor de R$ 126,5 milhões, totalizando o controle de 80% da Alphaville Urbanismo S.A. Trata-se de um avanço exponencial da financeirização da produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville, que se difunde pelo território brasileiro sob o controle de uma grande incorporadora de capital aberto.

Com relação à abertura de capital de grandes empresas imobiliárias na BM&FBovespa desde 2005, há uma ampla discussão que problematiza a relação cada vez mais intensa entre o capital imobiliário e o capital financeiro. Sávio Miele (2007, p. 121) ler esse movimento como um momento de reprodução do “mercado imobiliário crítico”, que é substancialmente “um processo de captação de recursos a baixo custo para a realização de incorporação, compra de terrenos e lançamentos imobiliários bem como aquisição de outras empresas deste ramo”. A venda de ações na bolsa aumenta o patrimônio dessas empresas, cujos recursos são aplicados majoritariamente na compra de terrenos e incorporações imobiliárias, enquanto que as construções dos empreendimentos imobiliários continuam sendo financiadas pelo SFH (MIELE, 2007). Nesse processo cresce a participação de investidores estrangeiros no capital dessas grandes empresas imobiliárias, como Gafisa, Company, Cyrela, Rossi, que Sávio Miele (2007, p. 122) denomina de “internacionalização do setor imobiliário em São Paulo”. No caso da Gafisa S.A., que totalizou 80% da Alphaville Urbanismo S.A. em 2010, teve um volume total de ações distribuídas de 926.988.750,00, sendo que destes 72,24% são de investidores estrangeiros, segundo Sávio Miele (2007). Portanto, a Alphaville Urbanismo S.A. passa ao controle de uma incorporadora de capital aberto, cuja acumulação financeira se dá em um nível global. Assim, a Alphaville Urbanismo S.A. também se globaliza, na medida em que está sob domínio de capitais pulverizados, sendo que quase 60% estão nas mãos de investidores estrangeiros, contabilizados a partir dos 80% pertencentes a Gafisa S.A., isto é, trata-se de uma urbanizadora-rede como ativo de uma incorporadora com lastro mundial de capitais.

No entanto, é necessário fazer a ressalva de Mariana Fix (2011, p. 136), para quem o percentual de internacionalização das ações das empresas imobiliárias de capital aberto “é difícil de averiguar, uma vez que os fundos de investimento não revelam a nacionalidade de seus participantes”, além do mais “seria preciso investigar qual a parcela dos investidores declarados como estrangeiros que corresponde à repatriação de recursos de brasileiros em contas no exterior”. Contudo, o histórico da Gafisa S.A. sinaliza que as cifras apresentadas com relação ao nível de internacionalização de suas ações se aproximam da realidade, tendo em vista que houve a presença forte de uma das acionistas majoritárias que detinha 32% em 2005, uma das grandes investidoras globais do setor imobiliário, que

inclusive preparou o terreno para abertura de capital da incorporadora em 2006. Trata-se da Equity International Properties, que investe no setor imobiliário fora dos Estados Unidos e é um dos tentáculos da Equity Group Investments, fundada em 1999 por Sam Zell, um dos maiores investidores imobiliários mundiais. É importante ressaltar que o sócio de Sam Zell, Gary Garrabrant, presidiu o conselho da Gafisa S.A. nesse processo de abertura de capital. Desse modo, pelas amplas relações da Equity International Properties com os mercados de capitais a nível global, há a hipótese de que houve uma mobilização da rede de influências do grupo de investimentos de Zell, que possibilitou um elevado patamar de internacionalização das ações da Gafisa S.A.

É também importante destacar a participação na Gafisa S.A. da GP Investimentos S.A., parte da GP Wealth Management, que se associou com a Gomes de Almeida Fernandes Ltda., também chamada de GAF. A Gomes de Almeida Fernandes Ltda. foi constituída em 1954 na metrópole carioca com realizações imobiliárias nos mercados do Rio de Janeiro e São Paulo. Em 1997, houve a concretização de uma relação de parceria da Gomes de Almeida Fernandes Ltda. com a GP Investimentos S.A., que constituiu uma nova e distinta sociedade, que passou a ser denominada de Inhaúma Participações S.A. e, posteriormente, adotou o atual nome, Gafisa S.A. “A GP é uma empresa de gestão de recursos de terceiros que participou de diversas outras firmas que abriram capital no Brasil” (FIX, 2011, p. 153). Em 2004, a GP Investimentos S.A. assume de vez o comando da Gafisa S.A. e convida a Equity International Properties para participar da sociedade anônima da incorporadora, que ingressa um ano depois. A partir desse momento, a GP Investimentos S.A. vai vendendo sua participação até sair totalmente da Gafisa S.A. em 2007 e a própria Equity International Properties vai também diminuindo aos poucos suas ações após a abertura de capital da incorporadora, chegando a 2,7% em 2011, ano de seu desligamento definitivo. O caso da Gafisa S.A. “difere de boa parte das concorrentes, visto que deixou de ser uma empresa de estrutura familiar bem antes da abertura de capital, mas passou por processo semelhante ao de concorrentes como a Even: o ingresso de um grande investidor estrangeiro, que prepara a abertura de capital na Bolsa, e depois diminui sua participação” (FIX, 2011, p. 154).

De fato, a abertura das empresas imobiliárias brasileiras na bolsa de valores foi uma estratégia financeira de captação de recursos, historicamente possível na segunda metade dos anos 2000, de modo acelerado e em grande quantidade, para ampliação dos negócios imobiliários, posto que progressivamente os mecanismos financeiros, como os fundos de investimentos imobiliários, foram tornando-se limitados. Por outro lado, nas palavras de Danilo Volochko (2007, p. 108), também "demonstra o crescente interesse das finanças em aplicar na produção do espaço, como uma atividade lucrativa". O que está posto é que a relação intrínseca entre o capital financeiro e a produção imobiliária, para Beatriz Rufino (2012, p. 58), efetiva "um novo modelo de articulação de capitais". Do ponto de vista das estratégias das empresas imobiliárias, estamos diante da oportunidade histórica de "uma rápida alavancagem financeira das empresas" (SHIMBO, 2012, p. 62) e "um alinhamento das empresas de incorporação brasileiras que atuam nos grandes centros metropolitanos do país com o grande capital imobiliário internacional", ou seja, "uma influência decisiva do capital financeiro no processo de reprodução do espaço urbano metropolitano" (SANTOS, 2015, p. 219). Desse modo, a abertura de capital de empresas imobiliárias brasileiras na BM&FBovespa representa o ápice do processo de financeirização imobiliária, em outras palavras, a globalização financeira direta de parcela importante do capital imobiliário nacional. Esse movimento é totalmente vinculado ao de metropolização regional do território brasileiro em seu momento mais determinado, que se dá sobretudo nos anos 2000.

A abertura de capital é uma estratégia de concentração do capital, "de ampliação da magnitude do capital de uma empresa", mas que pode permitir a centralização do capital com aquisições, associações e fusões, na medida em que pode se constituir como "uma alavanca que também centraliza capitais" (LENCIONI, 2014a, p. 42). No caso da compra da Alphaville Urbanismo S.A. pela Gafisa S.A., trata-se de uma aquisição, que assinala seu processo de centralização do capital, assegurado pela concentração do capital a partir da venda de suas ações na bolsa de valores.

Sob o controle de uma incorporadora de capital aberto, a Alphaville Urbanismo S.A. amplia seus negócios imobiliários com uma difusão mais ambiciosa da produção imobiliária do loteamento fechado pelo território brasileiro. Nesse

contexto, é lançado o produto imobiliário Alphaville Barra da Tijuca em 2008 na metrópole do Rio de Janeiro, produzido por uma parceria direta entre Gafisa S.A. e Alphaville Urbanismo S.A., um híbrido entre edifícios residenciais e loteamento fechado. Destaque-se que 2008 é o ano da crise financeira global, desencadeada pelo estouro das dívidas hipotecárias *subprime* dos Estados Unidos.

Pela primeira vez, no caso do Alphaville, se projeta simultaneamente o loteamento fechado (o Alphaville Barra da Tijuca) com os condomínios verticais (Alphaland e Alphagreen). Conforme Marcelo Willer (2017), isso se deveu a concepção do Plano Diretor de Lúcio Costa para a Barra da Tijuca, que estabeleceu que “cada área horizontal tinha uma fatia de vertical”. Na verdade, trata-se de uma grande gleba comprada pela Gafisa S.A., a controladora da Alphaville Urbanismo S.A., que acabou dando para este último a área horizontal do terreno para ser desenvolvida, embora o projeto urbanístico e o processo de aprovação já estivessem bem adiantados pela própria incorporadora, sobrando pequenos ajustes no *master plan* a serviço da urbanizadora (WILLER, 2017) e, claro, sua concepção urbanística, sua marca imobiliária, que inclusive impingiu seu nome nas denominações dos edifícios.

Também, com o comando da Alphaville Urbanismo S.A. pela Gafisa S.A., novos projetos imobiliários saem do papel, como o Terras Alpha, o primeiro de 2009, e o Núcleo Urbano, lançado um ano depois, posteriormente denominado de Cidade Alpha. Ao mesmo tempo, são lançados novos loteamentos fechados Alphaville ou novas fases de empreendimentos imobiliários já efetivados ou em processo de consolidação nas regiões metropolitanas e cidades médias brasileiras, que corrobora com o movimento de metropolização regional. Parece que o problema de *funding* dissolveu-se, diante das amplas possibilidades de captação de recursos sob o céu de brigadeiro de uma incorporadora de capital aberto.

Após a entrega do Alphaville Graciosa, do Alphaville Pinheiros, do Alphaville Maringá e das duas fases do Alphaville Londrina no Paraná, a Alphaville Urbanismo S.A. retorna a esse Estado para lançar em 2009, pela primeira vez, o projeto imobiliário Terras Alpha, na cidade de Foz do Iguaçu. Essa nova concepção urbanística emerge após a crise financeira de 2008, como vimos, cuja base foi a crise imobiliária norte-americana, que parou vários projetos imobiliários e produziu

grande número de desabrigados e casas desocupadas e vazias, acompanhada pela devastação dos mercados de ações e congelamento do mercado de crédito, no qual grandes bancos vieram “abaixo num sopro, como um castelo de cartas” (SARAMAGO, 1995, p. 255). Um colapso que se espalhou em diferentes velocidades e intensidades pelos quatro cantos do mundo, constituindo-se assim em um “Armageddon nos mercados” (HARVEY, 2010).

Antes da crise de 2008, emerge o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), no qual a habitação é uma das prioridades; no entanto, sua lentidão influenciou diretamente a idealização de um outro programa específico para a área habitacional: o Pacote Habitacional Minha Casa, Minha Vida (MCMV), lançado no início de 2009 (SHIMBO, 2012). “A situação de crise, em 2008, será o pretexto para que o problema da habitação seja recolocado nos termos propostos pelo setor imobiliário em negociação direta com a Casa Civil, com o pacote Minha Casa Minha Vida” (FIX, 2011, p. 55). Na perspectiva de Lúcia Shimbo (2012, p. 66), o período do lançamento do MCMV foi um momento em que houve “estabilização e crescimento da economia brasileira e aumento do poder de consumo da população”, surgindo assim uma “‘nova’ faixa de consumo”, “‘descoberta’ pelas grandes empresas”, o que permitiu com que a dinâmica imobiliária abrangesse “uma faixa da população que até então não era absorvida pelo mercado formal de moradias”. É diante desse cenário, que a Alphaville Urbanismo S.A. tira da manga o Terras Alpha, uma estratégia coerente com os novos caminhos do mercado imobiliário brasileiro.

No entanto, tal estratégia imobiliária já havia sido aventada pelos sócios da Alphaville Urbanismo S.A., Albuquerque e Alves, em 2004, a partir da produção de projetos imobiliários inspirados nas vilas de sobrados paulistas, que seriam produzidos com lotes de 250 m² voltados para as classes B e C e renda média de R$ 3.600,00 por mês, sendo que o primeiro seria lançado em Gravataí, cidade próxima a Porto Alegre[93]. Contudo, o projeto foi descartado, pelo risco que havia da possível recepção negativa de um produto imobiliário diferente do produto imobiliário corrente. Assim, no lugar da vila foi construído mais um Alphaville, lançado em 2006. Mas, sob o comando da Gafisa S.A. – que passa a demandar do Alphaville Urbanismo S.A., seguindo os ditames da esfera financeira, dos acionistas e

[93] Revista Exame, 29 de março de 2004.

investidores atuais e possíveis, um ritmo de produção e difusão maior de lançamentos, sem falar também no imperioso crescimento do Valor Geral de Vendas (VGV) e ganhos – no fim de 2009 é lançado o Terras Alpha em Foz do Iguaçu, acompanhando os rastros dos novos desdobramentos do mercado imobiliário brasileiro, como vimos. A principal diferença entre ambos os produtos, o Alphaville e o Terras Alpha, é o preço e o tamanho do lote, que permite a compra por uma determinada classe social, oxigenando as formas de segregação espacial[94]. No caso do primeiro, Marcelo Willer (2017) diz que "demanda um certo número de famílias de renda acima de R$ 15 mil mais ou menos, que é a família que consegue pagar um *ticket* de Alphaville", portanto "não passa de 40 cidades no Brasil hoje, que tem uma massa crítica para fazer um Alphaville". No caso do segundo, ainda de acordo com Marcelo Willer (2017), "a família precisa ter uma renda de R$ 9 mil, então quase dobra o número de cidades". Logo, do ponto de vista da Alphaville Urbanismo S.A., existem as 40 maiores cidades do Brasil onde há a possibilidade de fazer o produto Alphaville e também o produto Terras Alpha e existem mais 40 cidades que não absorve um Alphaville, mas tem um mercado que absorve o produto Terras Alpha, portanto, há 80 cidades no Brasil para produzir o Terras Alpha e só 40 cidades para produzir o Alphaville (WILLER, 2017).

Desse modo, fica evidente que a estratégia imobiliária da produção do Terras Alpha é ampliar o mercado dos produtos imobiliários da Alphaville Urbanismo S.A. nas e para além das principais regiões metropolitanas e cidades médias brasileiras, chegando a um público de menor renda, que participa de uma demanda crescente pelo mercado de moradia formal, no bojo dos investimentos progressivos e elevados das políticas nacionais de habitação. Muito embora, os produtos imobiliários da Alphaville Urbanismo S.A. não consigam financiamento por meio das políticas de habitação, como o MCMV, que financiam a produção da casa e não o lote urbanizado, esses programas incitam a população de classes sociais menos abastadas a uma inclinação pela compra de uma propriedade imobiliária, ensejando

[94] O tamanho do lote do Alphaville varia mais ou menos de 600 m² a uns 380 m² e o Terras Alpha entre 330m² até 275m² com uma zona entre 380m² e 330m² para não misturar os produtos. O Terras Alpha tem no mínimo 275m², porquê lotes menores que esse tamanho abre a possibilidade do proprietário do imóvel construir uma casa sem recuos nas laterais, encostando assim na casa vizinha, e isso muda muito a paisagem urbana. Com relação aos preços, a média do Alphaville é R$ 300 mil, já o Terras Alpha é um produto de uns R$ 130 mil, portanto, há uma diferença grande de valores. O preço cai quase pela metade. Todavia, esses valores variam muito de cidade para cidade, tem Alphavilles de R$ 400 mil e Alphavilles de R$ 180 mil (WILLER, 2017).

a constituição de um imaginário da apropriação privada de imóveis. Assim, o sonho da casa própria, frente ao problema crônico da violência e infraestrutura urbana indesejada, torna-se em um sonho da casa própria no interior de um loteamento fechado com todo aparato de segurança e urbanismo apropriado. Nesse movimento, atualmente já existem 19 loteamentos fechados do Terras Alpha em 13 cidades brasileiras.

Outro produto imobiliário que apareceu com grande potencial na carteira de ativos da Alphaville Urbanismo S.A. sob o comando da Gafisa S.A. foi o Núcleo Urbano, posteriormente denominado de Cidade Alpha. O primeiro foi lançado em 2010, trata-se do Cidade Alpha Brasília[95] com planejamento de expansão para 30 anos em um terreno de cerca de 20 milhões de metros quadrados entre o Distrito Federal (Brasília) e Goiás (Cidade Ocidental). Enquanto que existem em média 80 cidades possíveis de receber um produto Terras Alpha e 40 para um produto Alphaville, como vimos, para o produto Cidade Alpha há a possibilidade de expansão para apenas 10 regiões metropolitanas, sendo que nelas ainda é bem difícil conseguir uma área do tamanho necessário, segundo Marcelo Willer (2017). Apresenta-se então o problema da obtenção da área para a produção de uma Cidade Alpha e um projeto ambicioso de levar esse produto pelo menos para as 10 maiores regiões metropolitanas brasileiras (WILLER, 2017). Nas palavras de Marcelo Willer (2017), o Cidade Alpha é “um conceito grande de cidade, onde esses vários produtos interagem, mas não é nenhum conceito nem outro, na verdade é um conceito de cidade mesmo e dentro dessa estrutura urbana colocam-se os vários produtos”. Tanto o Cidade Alpha quanto o Terras Alpha seguem a mesma lógica de transformação radical de terras agrárias em terras urbanas e metropolitanas que acontece no caso do Alphaville, ampliando-se, de acordo com a dimensão, valorização e velocidade de lançamentos e vendas de cada fase de tais produtos, a captura de elevados lucros e rendas imobiliárias.

[95] A parceira da urbanizadora na Cidade Alpha Brasília é a Brasif, que já havia comprado os terrenos para a construção desse empreendimento imobiliário há mais de 10 anos, bem como tinha participado da produção da Quinta da Beloura em Sintra em Portugal juntamente com os sócios Renato Albuquerque e Nuno Alves, que eram antes os proprietários da Alphaville Urbanismo S.A. (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014). Houve também a contratação da empresa americana Aecom para planejar esse projeto urbanístico em grande escala e produzir o *master plan* (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014).

Um ano depois, em 2011, foi lançado o Cidade Alpha Pernambuco em Jaboatão dos Guararapes na Região Metropolitana de Recife. E, posteriormente, em 2013, é lançado o Cidade Alpha Ceará no Eusébio na Região Metropolitana de Fortaleza com planejamento de expansão para 20 anos em um terreno de 19 metros quadrados do grupo M. Dias Branco Administração e Participações Ltda., um grande grupo econômico voltado especialmente para a produção de biscoitos e massas. O Alphaville Fortaleza, o Alphaville Eusébio e o Cidade Alpha Ceará corroboram com a expansão e consolidação da Região Metropolitana de Fortaleza, que totalizarão 20,5 milhões de metros quadrados urbanizados na cidade de Eusébio. No limite, o Eusébio se transforma cada vez mais no Eusébio-Alphaville no processo de reprodução da metrópole Fortaleza.

Com os novos produtos, a Alphaville Urbanismo S.A. saiu de um total de 60 milhões de metros quadrados urbanizados espalhados pelo território brasileiro em 2011 para 76 milhões de metros quadrados urbanizados em 2013. Sob o comando da Gafisa S.A., o faturamento da Alphaville Urbanismo S.A. saltou em 6 anos de R$ 237 milhões para R$ 1,3 bilhão em 2013 com seus loteamentos fechados entregues ou em lançamento presentes, no mesmo intervalo de tempo, em nada menos que 21 estados brasileiros, sendo que antes estavam em 13.

Apesar dos excelentes dados apresentados pela Alphaville Urbanismo S.A., em 2013 a Gafisa S.A. resolveu vender 70% da urbanizadora para captar recursos e sair de seu alto nível de endividamento ocasionado pelos problemas com a aquisição da incorporadora Tenda S.A., voltada para a classe de renda baixa. Para a compreensão desse movimento, que faz parte de um processo de *turnaround*, na linguagem administrativa e financeira, que constitui uma gestão estratégica de recuperação da incorporadora de capital aberto Gafisa S.A., é necessário analisar o histórico das medidas tomadas. Ainda com Gary Garrabrant – sócio de Sam Zell na Equity International Properties – no Conselho de Administração da Gafisa S.A., há o processo de aquisição no início de 2010 da Tenda S.A., que sinaliza que a incorporadora estava de olho nas vantagens lucrativas que os programas habitacionais, como o MCMV, poderiam trazer para as suas operações imobiliárias, diante das fartas demandas e linhas de crédito. Desse modo, amplia-se consideravelmente a atuação da Gafisa S.A. na produção de habitação formal para

as diversas classes sociais, contando tanto com seus próprios produtos e os da Alphaville Urbanismo S.A. nas classes médias e altas quanto com a Tenda S.A. nas classes de baixa renda.

No fim de 2010, começaram as primeiras dificuldades com os efeitos negativos decorrentes da realização de certos ativos originados no processo de aquisição da Tenda S.A., que apresentou também muitos problemas operacionais. Nesse mesmo ano, a Gafisa S.A. aparecia com um valor de mercado de R$ 5,1 bilhões, sendo que no seu IPO na BM&FBovespa em 2006 ela foi avaliada em R$ 1,54 bilhão. No entanto, diante dos problemas da Tenda S.A., que passou a ser denominada pelo mercado de "Tenda dos Horrores", a Gafisa S.A. começou a perder valor e se endividou cada vez mais[96]. Diante disso, em 2012 iniciou-se o processo já mencionado de *turnaround*, cuja estratégia de ajustes da estrutura de capital e redução do endividamento apontou para a venda da Alphaville Urbanismo S.A. Para isso, a empresa tinha que comprar os 20% de ações restantes da urbanizadora, que ainda estavam nas mãos da Alphapar de Renato Albuquerque e Nuno Alves, prevista para acontecer nesse mesmo ano de 2012, segundo o acordado entre ambas as partes. Contudo, houveram sérios desconcertos com relação ao valor de mercado da urbanizadora, do qual se derivaria o preço das ações a serem compradas da Alphapar pela Gafisa S.A., que remuneraria a valorização do negócio[97]. A Gafisa S.A. contratou o banco norte-americano JP Morgan Chase & Co., que avaliou a Alphaville Urbanismo S.A. em R$ 1,12 bilhão; já a Alphapar contratou o banco suíço de investimentos Credit Suisse, que estimou um valor de mercado de R$ 1,93 bilhão. Outro banco foi chamado para realizar uma

[96] Segundo a Revista Exame, de 03 de outubro de 2012, "a operação provou-se um péssimo investimento – com obras que revelaram até 50% mais caras do que o previsto e com menos de 20% dos clientes em condição de arcar com os financiamentos, a Tenda foi a principal responsável pelos maus resultados apresentados pela Gafisa em 2011. A má fase se refletiu na bolsa. Nos últimos 12 meses, as ações da empresa desvalorizaram 30%, ante uma alta de 10% do Ibovespa". É manifesto que as subsidiárias, tanto a Alphaville Urbanismo S.A. quanto a Tenda S.A., estão totalmente vinculadas à bolsa de valores, no sentido de que suas operações, captações de recursos, margens de lucros e sobrelucros, enfim, seus balanços e expectativas, estão estreitamente relacionadas à Gafisa S.A. e, portanto, ao mercado de capitais.

[97] De acordo com a Revista Exame, de 03 de outubro de 2012, "na compra, a Gafisa pagou 320 milhões de reais por 80% da Alphaville – e se comprometeu a pagar em ações os 20% restantes em 2012. Só que essa pequena fatia a ser paga foi avaliada por bancos de investimento em cerca de 360 milhões de reais – montante que pode valer até 19% das ações da Gafisa". Essa situação levou muitos analistas de mercado a preverem que a Alphapar se tornaria a maior acionista individual da Gafisa S.A. após a venda total de seus 20% restantes de ações da Alphaville Urbanismo S.A., produzindo expectativas positivas e negativas no mercado já que a incorporadora tem um capital pulverizado. Contudo, esse caminho não se confirmou.

terceira avaliação, o banco suíço UBS, que projetou um valor que superou o estimado pelo Credit Suisse em mais de R$ 50 milhões. Ao fim, ambas as partes acabaram não chegando em um acordo, indo parar em uma câmara de arbitragem, a Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CCBC). A situação se complicou, quando a Alphapar soube pelo mercado que a Gafisa S.A. tinha anunciado sem o seu conhecimento uma possível abertura de capital, venda de ações da Alphaville Urbanismo S.A. ou manutenção da situação corrente, mediado pelo banco de investimento inglês Rothschild & Co. e a empresa de consultoria norte-americana Bain & Company.

As ações da Gafisa S.A. valorizaram 13% no mesmo dia em que foi anunciada a possível venda da Alphaville Urbanismo S.A., frente à conjuntura em que o valor de mercado da urbanizadora saltou de R$ 330 milhões em 2006 para R$ 1,9 bilhão em 2012, enquanto que o valor de mercado da incorporadora arrefeceu de R$ 2,9 bilhões para R$ 1,7 bilhão no mesmo intervalo de tempo. Embora menor que as demais, a Alphaville Urbanismo S.A. é a subsidiária mais lucrativa dentro da incorporadora, visto que lucrou R$ 47 milhões no primeiro semestre de 2012, ante um prejuízo de R$ 77 milhões de Gafisa S.A. e Tenda S.A.[98], evidenciando que as estratégias de metamorfose das terras agrárias em terras urbanas e metropolitanas, do contrato de parceria com o proprietário do terreno e da subcontratação e terceirização da produção do loteamento fechado garantem elevados lucros e sobrelucros, especialmente das rendas imobiliárias.

Diante da possibilidade de venda da Alphaville Urbanismo S.A., apareceram 4 propostas: dos fundos de *private equity* Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda.; outra da Equity International de Sam Zell e GP Investimentos S.A.; outra do Hemisfério Sul Investimentos (HSI); além de uma última feita pela gestora de fundos de *private equity* VBI Real Estate. A Gafisa S.A. fecha acordo com os fundos de *private equity* Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda., depois da incorporadora ter entrado com pedido de registro de abertura de capital da Alphaville Urbanismo S.A. na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

[98] Informações de Revista Exame de 03 de outubro de 2012.

Assim, a Gafisa S.A. adquire em 2013 os 20% restantes da Alphaville Urbanismo S.A. por R$ 367 milhões pagos em dinheiro, totalizando 100% de ações da urbanizadora. Esse processo culmina na renúncia de Renato Albuquerque e Nuno Alves do Conselho de Administração da urbanizadora. Então, diante de problemas crônicos de endividamento, a Gafisa S.A. continua com 30% da Alphaville Urbanismo S.A. e vende 70% do capital da urbanizadora para o fundo Private Equity AE Investimentos e Participações, fundado pela parceria entre Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda., com o valor bruto total de R$ 1,54 bilhão. Do valor total pago pelos 70% de ações, R$ 1,25 bilhões é liquidado em dinheiro[99] e R$ 290 milhões pelos dividendos distribuídos pela urbanizadora, dos quais a Gafisa S.A. terminou com lucro líquido de aproximadamente R$ 458,6 milhões, que foram utilizados na amortização do endividamento e pagamento de rendimentos e juros de seu capital. Esses procedimentos, segundo a perspectiva da incorporadora, “demonstram o compromisso da Gafisa com a geração de valor para seus acionistas, e também reforçam a confiança nas oportunidades e perspectivas de crescimento de longo prazo da Companhia”, ao mesmo tempo em que “ao reduzir substancialmente seu nível de alavancagem para abaixo de 60%, os recursos da venda irão fortalecer seu balanço e posicionar a Gafisa para atingir um melhor nível de rentabilidade” (GAFISA S.A., 2013, p. 2). Portanto, evidencia-se que toda a operação de venda da urbanizadora pela incorporadora tem única e exclusivamente como objetivo oferecer oportunidades e ganhos mais rentáveis para acionistas e investidores do mercado global de capitais e ações, sem uma preocupação mais efetiva com as pessoas que já adquiriram os imóveis ou pelas que o farão nem muito menos com a função social da moradia.

[99] Parte desse montante, de acordo com matéria de O Valor publicado em 26 de dezembro de 2013, R$ 800 milhões foram pagos com uma emissão de dívida pelas gestoras de fundos de *private equity,* procedimento conhecido como “aquisição alavancada”, na linguagem do mercado financeiro. A Blackstone Real Estate Advisors L.P. tem uma longa tradição nessas operações de aquisição alavancada com base em dívidas (LUZ, 2011).

2.3.3. Um dos maiores fundos imobiliários do mundo no controle

O ano de 2014 começou com as operações da Alphaville Urbanismo S.A. sob controle de um dos maiores fundos imobiliários norte-americanos e de um dos maiores fundos imobiliários brasileiros. De um lado, o fundo norte-americano Blackstone Real Estate Advisors L.P. e, de outro, o fundo brasileiro Pátria Investimentos Ltda. comandam os rumos dos negócios imobiliários concernentes à difusão da produção do loteamento fechado pelo território brasileiro. Na verdade, é o fundo norte-americano que detém o controle soberano sobre o presente e o futuro da Alphaville Urbanismo S.A., tendo em vista que ele comprou 40% da Pátria Investimentos Ltda., no segundo semestre de 2010, que foi avaliado por aproximadamente US$ 200 milhões.

A Blackstone Real Estate Advisors L.P. foi fundado em 1985 por Steve Schwarzman com “um patrimônio de apenas US$ 400 mil” e se tornou “um dos ícones do capitalismo americano”, sem contar que ele esteve “por detrás de sete das 25 maiores aquisições feitas com dívida na história” (LUZ, 2011, p. 14). Há dez anos a Blackstone Real Estate Advisors L.P. adquiriu a Equity Office Properties Trust por US$ 38,9 bilhões, que era a divisão de escritórios da Equity Group Investments de Sam Zell (LUZ, 2011). É importante lembrar que foi um dos braços da Equity Group Investments, a Equity International Properties, que adquiriu 32% do capital da Gafisa S.A. em 2005, que, por sua vez, comprou 80% da Alphaville Urbanismo S.A. em 2006, como vimos. Parece que os labirintos dos investidores, acionistas e fundos sempre se bifurcam pela própria lógica do capital financeiro.

Com relação a Pátria Investimentos Ltda., eles “estrearam no private equity em 1994, por meio da aquisição de uma fatia na rede de drogarias Drogasil” e desde então vem apresentando uma taxa média de retorno nos investimentos de mais de 25% ao ano, o que estimula novas captações de recursos, envernizado pela parceria com a Blackstone Real Estate Advisors L.P. (LUZ, 2011, p. 14). Entre as empresas que o fundo brasileiro já deteve ou detém participação estão Diagnósticos da América (Dasa, empresa de medicina diagnóstica), Tivit (de serviços em TI), Casa do Pão de Queijo e Anhaguera Educacional (LUZ, 2011).

A outra controladora da Alphaville Urbanismo S.A., detentora de 30% das ações, a Gafisa S.A., entra também na rota de investimentos do Pátria Investimentos S.A., ou melhor, da própria Blackstone Real Estate Advisors L.P. Quando da abertura de seu capital, a incorporadora era controlada pela Equity International Properties de Sam Zell; em 2013, pulveriza-se o capital, sendo que os principais acionistas são o fundo carioca Polo Capital Gestão de Recursos Ltda., o banco norte-americano Goldman Sachs Group e o fundo de pensão Funcef (dos funcionários da Caixa Econômica Federal), cada qual com um pouco mais de 5%; em 2015, os fundos Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. e Pátria Investimentos Ltda. possuem, respectivamente, 18,28% e 5,6%; e, atualmente, o fundo canadense Wishbone Management (15,62%), o fundo britânico River and Mercantile Asset Management (10,19%) e Pátria Investimentos Ltda. (5,6%) são os que detêm maior participação. Há, portanto, uma verdadeira dança das cadeiras de acionistas, que esperam até a capitalização de seus ativos, a captação dos vultuosos dividendos de seus investimentos no negócio imobiliário e financeiro para seguirem a outro e assim por diante, numa ciranda de operações financeiras sem fim. Destaque-se a saída de cena do Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. e o ingresso da Pátria Investimentos Ltda. entre 2006 e 2017 na composição acionária da incorporadora, que entram com tudo no processo de *spin-off* da Tenda S.A.[100], desmembrada da Gafisa S.A. no corrente ano, que voltou a ter uma nova abertura de capital na Bolsa de Valores. Os acionistas majoritários da Tenda S.A., que passa a ser uma incorporadora de capital aberto e totalmente independente da Gafisa S.A., é nada menos que a Polo Capital

[100] A Tenda S.A., que era vista como um ativo tóxico do portfólio da Gafisa S.A., teve seu retorno à bolsa de valores celebrado pelo mercado de capitais e suas ações com alta valorização. No entanto, o caminho mais ou menos projetado em 2016 foi um acordo para venda de uma fatia das ações da incorporadora para a Jaguar Growth Asset Management por R$ 8,13 por ação, após o cancelamento da abertura de capital no processo de *spin-off*. A Jaguar Growth Asset Management foi fundada em 2013 por Gary Garrabrant e Thomas McDonald, que eram sócios de Sam Zell na Equity Group Investments, do qual eles desembarcaram um ano antes após desentendimentos. Gary Garrabrant presidiu o Conselho de Administração da Gafisa S.A. entre 2006 a 2011, período em que houve a abertura de capital da incorporadora e aquisição da Alphaville Urbanismo S.A. e Tenda S.A. Em 2016, o mesmo que fez todo processo de aquisição da Tenda S.A. pela Gafisa S.A., volta a mostrar interesse em investir na incorporadora para baixa renda por meio da Jaguar Growth Asset Management. Contudo, no acordo de cisão fechado pela Gafisa S.A., o fundo de Gary Garrabrant foi preterido e ficou decidido que cada acionista da incorporadora receberia uma ação da Tenda S.A. para cada papel sobre seu controle, simultaneamente à sua abertura de capital. Por trás dessa estratégia financeira, estavam os interesses dos fundos Polo Capital Gestão de Recursos Ltda. e Pátria Investimentos Ltda., que acabaram com quase 25% de participação na estrutura acionária da Tenda S.A., após sua reestreia na bolsa de valores em 2017. Dez anos antes, a Tenda S.A. fechou seu capital em decorrência da aquisição completa de suas ações pela Gafisa S.A., tendo em vista que antes ela era uma incorporadora de capital aberto, cujo IPO aconteceu em 2007, no período de *boom* imobiliário no Brasil.

Gestão de Recursos Ltda. com 17,36% e a Pátria Investimentos Ltda. com 7,37%, as mesmas que motivaram e promoveram o processo de *spin-off* entre ambas. É interessante notar também, na nova estrutura acionária da Gafisa S.A., a forte presença de fundos estrangeiros.

É nesse mundo de interesses financeiros, que caminha a financeirização da difusão e produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville, no compasso de um fluxo de capitais do âmbito mundial, proveniente dos mercados globais de ações e derivativos. Com a passagem do comando de uma incorporadora de capital aberto para um dos maiores fundos imobiliários mundiais de *private equity,* a Alphaville Urbanismo S.A. passou a contar com uma presença mais efetiva dos acionistas majoritários nas discussões das estratégias atuais e futuras da urbanizadora. Marcelo Willer (2017) afirma que, no tempo que a controladora era a Gafisa S.A., eles “tinham quase que autonomia total, tinham que aparecer no fim do ano e reportar o resultado”, mas, sob o comando da Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda., agora eles “têm acionistas mais presentes, que querem saber, querem ajudar”. Portanto, há um acompanhamento mais efetivo pelos executivos dos fundos imobiliários de *private equity*, que querem conhecer o desdobramento concreto dos possíveis retornos de seus investimentos. Sem dúvida, mais lançamentos e vendas significam ampliação das margens de lucros e sobrelucros para os novos acionistas, daí a necessidade da crescente difusão dos empreendimentos imobiliários, estratégia coerente com os objetivos dos fundos de *private equity.*

Dentre os vários empreendimentos lançados, destacamos Cidade Alpha Goiás em 2015, que se localiza na cidade de Senador Canedo na Região Metropolitana de Goiânia, no mesmo eixo de expansão metropolitana onde se encontra o Alphaville Flamboyant. Marcelo Willer (2017) afirma que “depois que a gente começou Goiânia, a cidade mudou para aquele lado, era um vazio”, aí quando houve tentativas de aquisição de “outro terreno teve que ir lá para Senador Canedo, porquê todos os terrenos no caminho já estavam na mão de loteadores, incorporadores”. A produção do Cidade Alpha Goiás tende a corroborar com a constituição da metrópole-região de Brasília, que juntamente com os empreendimentos de Brasília (Cidade Alpha Brasília), Goiânia (Alphaville

Flamboyant) e Anápolis (Alphaville e Terras Alpha Anápolis) constituirão mais de 31 milhões de metros quadrados urbanizados com base na produção imobiliária financeirizada dos loteamentos fechados. Evidencia-se então, que o metropolitano e o financeiro integram-se dialeticamente; a metropolização se financeiriza e a financeirização se metropoliza com, pelo e para além do capital imobiliário, donde novas contradições do espaço se impõem.

No caso específico do Cidade Alpha, “privilegia-se o contato com a natureza, a proximidade e a diversificação de usos, integrando atividades empresariais, comerciais, educacionais e recreativas”, cuja articulação “possibilita reduzir a distância entre a casa e o trabalho, minimizando o uso do automóvel e criando um ambiente propício para andar a pé e usar bicicleta” (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 113). Isto é, na nova lógica do capitalismo metropolitano-financeiro, há uma contradição do espaço permanente, que tem a ver com a integração dos espaços do trabalho, do lazer e da vida privada, que eram ou tendiam a serem cindidas no capitalismo urbano-industrial. Mas, a circulação, a mobilidade permanente, é sempre uma necessidade imanente do capital, posto que ele se realiza de modo ampliado no movimento. De algum modo, o turismo, como mobilidade desigual do lazer, mobiliza a economia metropolitano-financeira, compensando determinados processos momentâneos de sedentarismo. Na verdade, as estratégias imobiliárias para as classes médias e altas apostam numa espécie de sedentarização da vida metropolitana, que é sempre um sedentarismo de classe. Os mais pobres ainda perambulam por distâncias cada vez maiores, não apenas entre a periferia e o centro, mas também nos circuitos periferia-periferia e centro-centro, ou melhor, na relação metrópole-região ou cidade-região.

Outra importante contradição do espaço para o caso do Cidade Alpha é a continuidade da valorização e captação da renda imobiliária em um terreno de grandes dimensões com tendência a passar progressivamente pela metamorfose de terras agrárias em terras urbanas e metropolitanas. Nesse sentido, o urbanismo é utilizado como chave para colar o futuro no presente, precificando as etapas de lançamento de acordo com a demanda do mercado, garantindo altas margens de lucros e sobrelucros. Uma das estratégias para “agregar valor ao empreendimento ao longo do tempo” é a cognoscibilidade de possíveis moradores do “*master plan*

quando compram um lote ou apartamento, ou mesmo quando um investidor quer construir um prédio" (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 113). Mas, se o perfil dos compradores dos lotes cada vez mais é majoritariamente voltado para investimento[101], sendo que antes eram entre 35% a 40% de investidores e 60% a 65% de moradores, invertendo em 2015 para 55% de investidores e 45% de moradores (WILLER, 2015), como continuar a criar uma sinergia do negócio se não haverá a base atrativa, que é a própria construção de casas e movimento de pessoas? Assim, o negócio imobiliário da produção financeirizada do loteamento fechado torna-se uma incógnita, na medida em que a realização da infra-estrutura se efetiva, mas sem a consolidação do empreendimento, repercutindo diretamente na diminuição do volume de vendas e execução de novos projetos. Contribui para isso a crise econômica e política que se instalou na economia brasileira desde 2015, no qual as classes de média e alta renda se apresentam mais receosas em adquirir um imóvel na atual conjuntura.

Por esses caminhos turbulentos, a Alphaville Urbanismo S.A. chega em 2017 com o projeto ambicioso de difusão em certa medida consolidado, já que está presente em quase todos os estados brasileiros, mas ultimamente vem amargando nos números sobre suas operações imobiliárias. Em 2016, não houve nenhum novo lançamento e um prejuízo líquido de R$ 108 milhões. Esses dados impactam decisivamente seus acionistas, que sempre projetam o movimento: crescer, produzir e acumular, como vimos. Diante disso, o mercado financeiro vem precificando a

[101] Carolina Pescatori Silva (2016) não situa o debate da financeirização imobiliária da produção do loteamento fechado em sua tese de doutorado sobre o Alphaville e o caso da Cidade Alpha de Brasília, apesar dos fartos elementos à sua disposição. No entanto, ela apresenta uma proporção cada vez maior de investidores entre os adquirentes de lotes nos loteamentos fechados Alphaville, ao invés de moradores, nos 102 empreendimentos produzidos entre 1997 e 2014 (SILVA, 2016). "Dentre todos estes, apenas o Alphaville Campinas, de 1997, tem índice de ocupação superior a 90% (91,5%). Os 39 condomínios lançados antes de 2006 têm média de ocupação de 49%, mesmo tendo sido lançados há mais de 10 anos. Os condomínios do conjunto Lagoa dos Ingleses, lançado há 18 anos, têm média de ocupação de menos de 50%, enquanto o conjunto Graciosa, lançado há 16 anos, têm média de 61%. Entre os condomínios lançados antes de 2006, 11 têm índice de ocupação inferior a 30%, sendo que 6 destes têm ocupação inferior a 10%. Dentre os 35 condomínios lançados entre 2007 e 2011, com pelo menos 5 anos de lançamento, os índices de ocupação caem mais ainda. A média de ocupação é de apenas 13% dos lotes. Entre todos os 102 empreendimentos analisados, 13 não têm uma casa sequer construída e 30 têm índice de ocupação inferior a 10%. Estes dados ilustram que, de fato, uma parcela significativa dos consumidores dos produtos Alphaville são investidores e não moradores, e que parte significativa dos empreendimentos não responde a demandas habitacionais efetivas, mesmo implicando na expansão do tecido urbano e das redes de infraestrutura, ampliando a dispersão. Investidores desejam garantia de mercadorias padronizadas, na expectativa de que rendam bons dividendos para investimentos de capital" (SILVA, 2016, p. 270). No entanto, não se recorre a discussão do processo de valorização financeira e imobiliária do loteamento fechado Alphaville, que é o fundamento do processo.

possível venda dos 30% das ações da urbanizadora pela Gafisa S.A., que vem sofrendo com perdas recorrentes de distratos e alto endividamento, chegando a ser rebaixada por agências internacionais de *rating,* como a Moody's e Fitch, após o desmembramento com a Tenda S.A., que vem apresentando contraditoriamente dados positivos desde o ano passado, devido ao MCMV.

Ante esse quadro, a Alphaville Urbanismo S.A. está concebendo um novo produto imobiliário, que talvez seja lançado esse ano na cidade de Cotia na Região Metropolitana de São Paulo, chamado de Jardins Alpha, que Marcelo Willer (2017) caracteriza como um loteamento fechado com lotes entre 200m² e 255m², que custará mais ou menos entre R$ 60 mil e R$ 70 mil, voltado para a população de mais baixa renda. Nesse possível retorno à Região Metropolitana de São Paulo, sua base original de produção do espaço, e ao mesmo tempo agregando um novo nicho de mercado para os seus produtos, a demanda de baixa renda, é que se encaminham as novas estratégias imobiliárias e financeiras da urbanizadora, no circuito imobiliário sobre controle dos fundos de *private equity*. Nesse momento, a inclinação para lançar mão dos novos mecanismos financeiros como os CRIs e debêntures ganha cada vez mais intensidade nas operações imobiliárias da urbanizadora, especialmente quando as receitas de venda não cobrem parte importante dos custos de produção, como veremos a seguir.

2.3.4. CRIs, debêntures e possibilidade de abertura de capital

É importante reter que podemos sintetizar o acirramento da financeirização da produção imobiliária do Alphaville em quatro grandes períodos, no qual o controle dos grandes fundos de *private equity* é o último momento. De 1973 a 1997, há o comando da Construtora Albuquerque-Takaoka dos sócios Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka, onde aparece o mecanismo de poupança imobiliária; de 1997 a 2006, há o controle dos fundos de investimentos imobiliários, o FII Campinas e o FII Alphaville, constituídos a partir do patrimônio dos sócios Renato Albuquerque e Nuno Alves; de 2006 a 2013, a Gafisa S.A., cujo presidente do Conselho de

Administração é Gary Garrabrant até 2011, passa a ser a nova controladora da urbanizadora; e, de 2013 aos dias atuais, a produção imobiliária do loteamento fechado cai nas mãos dos fundos Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda., com a Alphaville Urbanismo S.A. passando a ser presidida por Olímpio Matarazzo Neto.

O novo presidente do Conselho de Administração da urbanizadora, um dos fundadores do Pátria Investimentos Ltda., é o tataraneto do Conde Francesco Matarazzo, imigrante italiano que foi fundador de um dos maiores complexos agroindustriais da América Latina, um império produtivo com centenas de fábricas que se alastrou para vários setores da economia (desde a indústria alimentícia até a metalurgia), chegando no seu auge no início do século passado. De investimentos maciços na produção propriamente dita em tempos pretéritos, uma parte dos descendentes do Conde Matarazzo[102] partem hoje para grandes investimentos financeiros, que em alguns momentos se relacionam com o imobiliário. Aparentemente, é a reencarnação das *personas* do capital. Assim, nunca é demais lembrar que os labirintos dos capitalistas do mercado de terras, mercado de trabalho e mercado de capitais tendem a se cruzar no movimento da história e da geografia. Do plano produtivo ao mundo das finanças, tal descendente da família Matarazzo passa a atuar na esfera financeira em um fundo de grande porte, que tem tradição em operações financeiras no território brasileiro, desde o âmbito de fusões e aquisições de empresas até a dimensão do emprego dos mecanismos financeiros, como os CRIs e debêntures. Assim, sob a tutela do fundo de *private equity* brasileiro, patrocinado por um megafundo imobiliário norte-americano, a Alphaville Urbanismo S.A. articula-se ao mundo dos novos mecanismos financeiros, que

[102] É muito interessante a leitura feita por José de Souza Martins (1979) a respeito do Conde Matarazzo, que a partir de sua própria história personifica a construção da ideologia de que o trabalho seria uma janela histórica para a ascensão social da classe operária, especialmente em São Paulo. José de Souza Martins (1979) traz à tona também o conflito do Conde Matarazzo entre ser o burguês e o aristocrata. “De fato, o velho conde viveu sempre o tormento de uma divisão ideológica, que jamais conseguiu compreender, entre conceber-se como o burguês que conquistara a sua posição pelo trabalho árduo e pela privação constante ou conceber-se como o aristocrata, cujas origens nobres recuariam (segundo os seus corifeus intelectuais) até os remotos tempos de Carlos Magno; que se tornava cada vez mais rico porque esse era o resultado necessário da sua condição estamental. (...). Depois de ser ‘cavaliere ufficiale’ (cav. uff.), título que adornou os nomes de muitos burgueses imigrantes do começo do século, mediante concessões do governo italiano, que assim agia para preservar a lealdade dos seus súditos ricos, cujas remessas em dinheiro constituíam importante fonte de receita, Matarazzo finalmente tornou-se conde. Em reconhecimento pelo muito dinheiro com que ajudou o governo de seu país no período da primeira guerra mundial, o rei decidiu oferecer-lhe o título” (MARTINS, 1979, p. 144).

aprofunda a produção imobiliária do loteamento fechado com um lastro em dívidas, processo que já vinha ganhando força quando a controladora era a Gafisa S.A.

Destarte, a utilização de mecanismos financeiros como forma de captação de recursos para continuar financiando a produção e difusão do Alphaville torna-se um processo corrente na urbanizadora-rede. CRIs no montante total de quase R$ 1 bilhão a partir da cessão de Cédulas de Créditos Bancários para a securitizadora são emitidos duplamente em 2013. Concomitantemente, no mesmo ano, há a primeira emissão de debêntures com um montante total de até R$ 800 milhões e, em 2016, a segunda emissão de debêntures com um montante total de até R$ 350 milhões. Segundo Marcelo Willer (2017), esses mecanismos financeiros são basicamente “formas mais econômicas de financiar a operação do que empréstimos bancários tradicionais”, permitindo o aumento das margens de lucros e sobrelucros.

Essa dinâmica de difusão e produção imobiliária do loteamento fechado com lastro em dívidas redefine os conteúdos de troca e uso do espaço no processo de metropolização regional e amplia as possibilidades das formas de extração dos lucros, rendas e juros dos investimentos imobiliários. Intensifica-se a propriedade privada e o valor de troca nas áreas da região metropolitana e cidades médias, onde há a implantação de loteamentos fechados Alphaville, constituindo a reprodução de espaços para determinados tipos de consumidores, pautado na renda imobiliária. Assim, o loteamento fechado Alphaville aponta para o desenvolvimento desigual da metropolização regional, reforçando o espraiamento da metrópole e difusão da lógica metropolitana e lógica financeira no território brasileiro. Há a possibilidade do acirramento dessa lógica, na medida em que se instala a iminência da abertura de capital da urbanizadora na BM&FBovespa, o que acentuaria a financeirização imobiliária e o seu caráter de ativo financeiro.

Atualmente, o mercado financeiro espera e precifica a abertura de capital da Alphaville Urbanismo S.A., seguindo a lógica das demais empresas compradas pelos fundos que a controlam. Os grandes fundos de *private equity* trabalham, a curto prazo, com a capitalização e alavancagem dos ativos das empresas em que eles aportaram recursos e, a médio e longo prazo, com a possibilidade de abertura de capital ou venda para outro investidor.

Portanto, há uma diferença explícita entre os fundos de investimentos imobiliários, como o FII Alphaville e o FII Campinas, e os grandes fundos de *private equity,* como a Blackstone Real Estate Advisors L.P. e a Equity Group Investments. Os primeiros são fundos de urbanização, como vimos, que tocam o mundo da produção propriamente dita e saltam para a esfera abstrata das aplicações financeiras, mas com um pé firmemente fincado na própria produção do espaço, já os segundos também são fundos de investimentos imobiliários, mas radicalmente vinculados ao mercado financeiro de ações, derivativos e futuros, que se movem com muita destreza pelo domínio da especulação financeira e seus ganhos possíveis, sem necessariamente depender de um único ou variados negócios de uma região ou país e sim dos múltiplos ativos financeiros que pululam pelo planeta inteiro. Os fundos de investimentos imobiliários, com atuação mais localizada em uma região ou país, estão relacionados a um *modus operanti* de alcance baixo e médio, regulado pelos órgãos financeiros governamentais, contando com uma organização corporativa e estrutura de capital menos complexa, com recursos em grande parte originados de capitais regionais e nacionais. Já os grandes fundos de *private equity* possuem um alcance global e estão menos vinculados às idiossincrasias dos lugares e suas normas e regulamentações, além de apresentarem uma organização corporativa e estrutura de capital muito complexa, sendo que são a sede de gestão de inúmeros fundos, que tendem a ter cada qual uma divisão específica para tratar de seus investimentos e margens de lucros e sobrelucros, na encruzilhada de diversos capitais, em grande parte estrangeiros, e seus numerosos interesses.

No limite, Zygmunt Bauman (1999, p. 16) diz que “a mobilidade adquirida por ‘pessoas que investem’ – aquelas com capital, com o dinheiro necessário para investir – significa uma nova desconexão do poder face a obrigações”, que permite a emergência de um “capital sem amarras locais, que flutua livremente”. Que é justamente o capital financeiro, do mercado de ações, valores, mercadorias, derivativos e futuros, também dos grandes fundos de *private equity.* Embora, esse mesmo capital financeiro, que está condenado a ser móvel, se produz profundamente vinculado à produção do espaço metropolitano, como vimos no caso da realização financeira dos loteamentos fechados no território brasileiro. Levando até suas últimas consequências, “o dinheiro tem de prevalecer sobre as outras

formas de propriedade privada" (MARX, [1932] 2006, p. 129), chegando ao momento, no capitalismo metropolitano-financeiro, em que ele se basta a si mesmo, na medida em que o fetichismo se desloca do plano da produção e realização do valor à autonomização tautológica dele mesmo, desdobrando-se num "automovimento do dinheiro" (KURZ, 1992, p. 27), todavia de nenhum modo totalmente cindido da produção do espaço. Desse modo, é impossível pensar que a Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda. se manterão presas à produção imobiliária do loteamento fechado Alphaville pelo território brasileiro, no sentido de que o objetivo essencial da constituição desses fundos e seu pecado original é a mobilidade permanente do dinheiro, dos investimentos, que voltam com lucros, juros e rendas, abrindo-se para novas frentes de acumulação financeira sem fim. Essa lógica, evidencia claramente que a Alphaville Urbanismo S.A. como uma urbanizadora-ativo, que se torna um mero papel, um ativo financeiro, jamais terá vida longa nas mãos de grandes fundos de *private equity.*

É ilustrativo o caso da Anhanguera Educacional Participações S.A. A participação da Pátria Investimentos Ltda. na estrutura acionária da empresa educacional era de 49% em 2009 e saltou para 54,3% em 2010. Desde 2003 que a Anhanguera Educacional Participações S.A. é um dos ativos do portfólio da Pátria Investimentos Ltda., participação adquirida por meio do Fundo de Educação para o Brasil. Em 2007, a Pátria Investimentos Ltda., que trabalhou diretamente para a abertura de capital do grupo educacional, começou seu processo de desinvestimento, sendo que três sócios do seu quadro saíram do Conselho de Administração da Anhanguera Educacional Participações S.A. em 2013, quando o fundo passou a ter apenas 10,27% de participação em seu capital social. Após a multiplicação das instituições e dos estudantes matriculados, isto é, com massivos aumentos das margens de ganhos, a Pátria Investimentos Ltda., num intervalo de dez anos, foi aos poucos sendo remunerada por seus investimentos e retirando-se do negócio.

Marcelo Willer (2017) argumenta nessa direção, ao dizer que os fundos de *private equity* são "fundos que investem em companhias para elas crescerem, se valorizarem e depois eles vendem em algum momento ou abrindo capital, então vendem na bolsa, ou vendem para outro investidor". Ele cita o exemplo da Gafisa

S.A., que vendeu a Alphaville Urbanismo S.A. para outro investidor, pois não havia ambiente (WILLER, 2017). No entanto, outra subsidiária da Gafisa S.A., a incorporadora Tenda S.A., como vimos, teve seu capital aberto na Bolsa de Valores. O problema de discernir os possíveis caminhos de um ativo do portfólio de um dado fundo de *private equity* é que a base de seu investimento é a captação e ancoragem de um montante de recursos externos e globais em um tipo de negócio que se capitaliza com a atuação de médio e longo prazo desse volume de capitais, em média de cinco a dez anos. No fim do período, o fundo de *private equity* remunera os capitais investidos. Assim, no caso da Alphaville Urbanismo S.A., adquirida pelo fundo Private Equity AE Investimentos e Participações, fundado pela parceria entre Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda., trata-se de um fundo de dez anos. Mas, quando da aquisição da urbanizadora, já havia se passado dois ou três anos, então eles teriam mais sete para realizar a capitalização do negócio e remunerar cada fração do capital que o formou (WILLER, 2017). Logo, por volta de 2020, é que anunciar-se-á sem nenhuma cerimônia o destino da Alphaville Urbanismo S.A., que pode ser vendida para um outro fundo desses mesmos fundos, vendida para outros investidores, ou podem abrir o capital da urbanizadora. Nesse derradeiro instante, finda-se um momento da acumulação financeira e abrem-se as portas para outros agentes do capital financeiro, mantendo-se a ciranda de operações financeiras sem fim.

Nessa perspectiva, as pesquisas sobre a relação entre o imobiliário e o financeiro vêm aventando os caminhos da relação entre produção do espaço e financeirização da economia, possibilitando encontrar as novas contradições do espaço no século XXI. A problemática da financeirização da produção imobiliária do loteamento fechado se insere como parte da bibliografia sobre essa relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro. Somente conhecendo as bases manifestas de debates que pensaram a nova lógica da produção imobiliária financeirizada, será possível discernir o porquê da inexistência de estudos sobre o caráter financeirizado do loteamento fechado como no caso do Alphaville, haja vista que em cada novo momento de aprofundamento da articulação entre o imobiliário e o financeiro (menos a dos fundos de pensão), a produção imobiliária da exclusividade em tela também era incorporada à lógica hegemônica corrente de financeirização imobiliária. Bem como, as diferenças que a produção do Alphaville apresenta em termos de sua

financeirização, como já apresentamos até o momento, nos leva a tecer considerações sobre a fecunda rede de contribuições teóricas e abordagens empíricas sobre a perspectiva de uma acumulação financeira lastreada pelo mercado imobiliário, com determinações do primeiro que não aparece no segundo, ou vice-versa, sempre articulada com a própria produção do espaço metropolitano.

2.4. A literatura crítica da relação entre o financeiro e o imobiliário

O pensamento sobre a cidade e o urbano, que se desloca para um pensamento sobre a metrópole e o metropolitano, chega a uma discussão chave para a compreensão da nova dialética do espaço no século XXI: a relação crítica entre o financeiro e o imobiliário. No Brasil, especialmente em São Paulo, o caminho que levou das questões teóricas e metodológicas mais relacionadas ao temário da reprodução do espaço urbano (urbanização), dos serviços, da habitação, da migração e da indústria à problemática da financeirização imobiliária e da reprodução do espaço metropolitano (metropolização) foi longo e extremamente profícuo para pensar as novas contradições da reprodução das relações sociais de produção. Aqui, situa-se a bibliografia fundamental que sedimentou os nortes para uma aproximação com o processo da própria financeirização da produção do espaço. A partir desses estudos basilares, desdobraram-se as discussões sobre três grandes eixos: a nova centralidade de negócios em São Paulo, a financeirização da habitação social e a relação entre reprodução da metrópole, capital financeiro e operações urbanas. O último, na verdade, está em relação direta com o primeiro, mas se desloca das questões localizadas no entorno da nova centralidade paulistana de negócios, refletindo sobre a utilização de mecanismos financeiros na produção imobiliária em outras regiões de São Paulo e do território brasileiro. Dessa ampla literatura brasileira sobre a relação crítica entre o imobiliário e o financeiro, produzida principalmente a partir de São Paulo, desdobram-se novas abordagens, como a que estamos desenvolvendo sobre a financeirização da produção imobiliária do loteamento fechado.

2.4.1. Os prolegômenos da financeirização da produção do espaço

Historicamente, a produção do conhecimento das ciências sociais e humanas no Brasil, quando tratava da cidade e da urbanização, da metrópole e da metropolização, em grande parte das vezes estava muito vinculada às questões ligadas aos serviços, migrações, habitação e indústria. As clássicas publicações das décadas de 1970, 1980 e mesmo 1990 abordam essas perspectivas analíticas, que em determinados momentos tocavam a problemática financeira, mas de modo bastante residual. Não se cobra aqui desses trabalhos uma leitura sobre a financeirização da produção do espaço, até mesmo porque na realidade brasileira ela só vai se dá efetivamente, como vimos, a partir da década de 1990, enquanto que seu embrião começa a se desenvolver nos anos 1970 nos Estados Unidos. É indubitável que essas produções estabeleceram as bases para a compreensão dos processos urbanos e metropolitanos no território brasileiro, inclusive audaciosamente propondo teorias e métodos para a análise das desigualdades da realidade urbana e metropolitana nacional, bem como revelando as contradições da modernização capitalista latino-americana.

Diante dessas obras que proporcionaram um outro olhar para as desigualdades urbanas e metropolitanas brasileiras, a relação entre o imobiliário e o financeiro chega pioneiramente no domínio dos estudos geográficos e da arquitetura e urbanismo em meados da década de 1990 no Brasil com a problemática da centralidade metropolitana e das operações urbanas. No campo da Escola de Geografia Urbana de São Paulo, Nelson Fujimoto (1994) e Ana Fani Carlos (2001) são importantes trabalhos, que destacam a realização de capitais rentistas (financeiros) na produção do espaço da nova centralidade paulistana de negócios. Nos estudos brasileiros de arquitetura e urbanismo, os trabalhos de Daniel Julien Van Wilderode (2000) e Eduardo Nobre (2000) evidenciam a financeirização da produção do espaço a partir da problemática imobiliária relacionada às operações urbanas e expansão do terciário. Nessas publicações referenciais, na Arquitetura e Urbanismo houve uma vinculação mais efetiva com ideias e experiências norte-

americanas para o aprofundamento dos novos processos em curso na reprodução da metrópole de São Paulo, enquanto que na Geografia tal aproximação teórica aparece, embora não fortemente a dimensão empírica, não de modo tão explícito nem muito menos tomando parte significativa do trabalho com o desenvolvimento de discussões sobre os espaços dos Estados Unidos para aprofundar a argumentação. Grosso modo, todas elas tratam do processo de constituição da nova centralidade paulistana de negócios, no eixo Faria Lima, Berrini e Marginal Pinheiros, apresentando elementos que apontam abertamente para uma financeirização da produção do espaço, isto é, a metrópole não era mais apenas um centro do capital financeiro, mas parte dela mesma era produzida pelo capital financeiro, engendrando expressivos conflitos e contradições.

Assim, os estudos urbanos e metropolitanos brasileiros saltam da compreensão da metrópole como centro financeiro para a metrópole com espaços produzidos pela financeirização imobiliária. Portanto, chega-se na nova qualidade da metrópole, na participação direta do capital financeiro na própria produção do espaço. Ambos os processos são conteúdos do que estamos denominando de capitalismo metropolitano-financeiro, que superou, ao mesmo tempo conservando, o capitalismo urbano-industrial.

A perspectiva da produção do espaço e do processo de urbanização da sociedade proposto por Henri Lefebvre ([1974] 1991; [1970] 1972) e a problemática do empreendimentismo com papéis e a produção de excedentes discutido por David Harvey ([1973] 1980; 1989) foram fundamentos teóricos importantes para as leituras realizadas sobre a relação entre o imobiliário e o financeiro. Essas teorias basilares foram confrontadas com a realidade própria de um país latino-americano a partir das publicações nacionais, que já são clássicas, para pensar a guerra travada pelo capital financeiro e sua operação massiva na produção do espaço, contando com os robustos investimentos do poder público, em detrimento do interesse social. No limite, talvez possamos falar de uma Escola de São Paulo, que está profundamente relacionada às suas obras clássicas, algumas delas problematizadas no decorrer do texto, que trataram com maestria dos processos urbanos e metropolitanos nas décadas de 1970, 1980 e 1990, abrindo-se, na virada do século, para a revelação da financeirização da produção do espaço.

2.4.2. As reflexões sobre a nova centralidade paulistana de negócios

São os estudos que se dedicaram em parte a pensar a articulação entre a produção imobiliária e o capital rentista ou capital financeiro na produção da centralidade metropolitana paulistana em deslocamento para o eixo sudoeste da metrópole, que trouxeram importantes elementos para compreender o processo de financeirização imobiliária. A metrópole de São Paulo, o lugar onde aparece de forma pioneira no território brasileiro muitas das espacialidades produzidas pela simbiose entre o capital imobiliário e o capital portador de juros, torna-se um laboratório para a investigação das novas contradições do espaço postas pela simultaneidade crítica, cada vez mais intensa e complexa, entre metropolização e financeirização.

Do ponto de vista da Geografia, é Nelson Fujimoto (1994) que aparece como um dos desbravadores na leitura da produção do espaço amparado pela lógica rentista, não necessariamente financeira, diretamente envolvida na construção de edifícios de escritórios na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. Nelson Fujimoto (1994) revela que o que era visto como algo não planejado, foi estrategicamente viabilizado pela produção monopolista do espaço urbano levado a cabo por uma única empresa, a Bratke-Collet, que reunia a um só tempo, em suas três divisões, as funções de incorporadora de capitais de investidores, construtora dos edifícios e empreiteira de mão-de-obra, edificando um conjunto arquitetônico de torres corporativas na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini como continuidade da centralidade metropolitana de São Paulo. Na principal etapa, “a Braco estabelecia com um único agente ou com um grupo desses um contato através do qual ela ficava com o compromisso de entregar o edifício construído em um certo período, retornando para esse agente ou grupo 25% da área total construída em troca do capital investido na compra do terreno”; sendo que, na segunda etapa, “a Braco, com outros capitalistas, negociava os 75% restantes do edifício” (FUJIMOTO, 1994, p. 59). Essa negociação, que se aproxima do funcionamento de um fundo de investimento imobiliário, na medida em que de algum modo se realiza por meio de

capitais privados e rentistas com a chamada desintermediação bancária, foi regada pelas obras públicas de ligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e a construção, na época, da futura Avenida Águas Espraiadas (depois passando a ser denominada de Avenida Jornalista Roberto Marinho), segundo Nelson Fujimoto (1994).

Ana Fani Carlos (2001), que estudou a Operação Urbana Faria Lima, cuja realização permite justamente a ligação entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e a consagração do deslocamento da centralidade de negócios nessa direção, elucida os sentidos de uma produção do espaço urbano cada vez mais fragmentada e destituída da relação de bairro com o predomínio da "identidade abstrata" e que se constitui como uma unidade contraditória entre capital imobiliário e capital financeiro.

Nesse movimento, as articulações entre "as estratégias imobiliárias e do capital financeiro com aquelas do Estado" impõem que "a Operação Urbana Faria Lima apareça como absolutamente necessária ao desenvolvimento da metrópole", onde se situa a produção imobiliária mediada pelo "setor financeiro, que opera na construção de edifícios de escritórios – como negócio, visando seu valor de troca – e em seguida os aluga, o que vem proporcionando alto retorno" (CARLOS, 2001, p. 86; 94). Assim, a negação do bairro como referência da reprodução da vida, mediado pela esfera financeira em aliança com o mercado imobiliário e Estado, no limite, metamorfoseia a "cidade" em uma "cidade-negócio", nos termos de Ana Fani Alessandri Carlos (2001).

Daniel Julien Van Wilderode (2000), antes de adentrar especificamente na produção de edifícios de escritórios na Marginal Pinheiros por meio de recursos dos fundos de pensão, que prolonga esse eixo Faria Lima e Berrini, lança mão das principais teorias e contribuições que buscaram compreender o *boom* desse tipo de produção imobiliária, especialmente nos Estados Unidos, no Reino Unido e no Japão nas décadas de 1980 e 1990 com a desregulamentação financeira e os expressivos movimentos de capitais e dos investimentos imobiliários japoneses. A inclinação de Daniel Julien Van Wilderode (2000) à teoria urbana marxista de David Harvey é evidente, justificada pela sua potência crítica em explicar as novas estratégias imobiliárias, como o planejamento estratégico e o *marketing* urbano, que

condenam as cidades a serem máquinas de crescimento de produção de mais-valia fundadas no consenso entre agentes do capital e do Estado, onde não caberia as preocupações referentes à grande maioria da sociedade.

O foco principal de Daniel Julien Van Wilderode (2000) é destrinchar os meandros da intricada trajetória dos fundos de pensão no território brasileiro, indo desde a sua emergência até a engenharia financeira necessária à sua imbricação com a produção do espaço de edifícios de escritórios na Marginal Pinheiros. O mercado de edifícios comerciais e de escritórios visto como reserva de capital e, mais ainda, alternativa de investimento altamente lucrativa com amplas margens de lucros e sobrelucros propiciou a partir de 1980 a euforia dos fundos de pensão com suas amplas possibilidades de retorno. “Naquela época, eles já eram os maiores parceiros na construção de shopping centers em todo o país, e investimentos significativos em prédios de escritórios começaram logo depois, ganhando ímpeto de 1987 para frente”; que em um momento seguinte os conduziu “a adquirir uma familiaridade suficiente com os mercados imobiliários para tentar assegurar para si mesmos parte dos lucros imobiliários, que, até então, eram retidos quase inteiramente pelos construtores”; e, no fim da década de 1980, “alguns dos maiores fundos de pensão já estavam comprando imóveis ainda na fase de construção, enquanto alguns outros foram até o ponto de promover a construção de escritórios por conta própria” (WILDERODE, 2000, p. 225). A Marginal Pinheiros tornou-se assim o império dos fundos de pensão!

Por sua vez, Eduardo Nobre (2000), também se dedicando a leitura da Marginal Pinheiros como o novo *lócus* da centralidade metropolitana paulistana, desdobra uma abordagem diferente a partir da perspectiva da reestruturação econômica e da construção dos megaprojetos imobiliários na região, grande parte deles diretamente vinculados a fundos de pensão, como vimos. A análise vai acompanhando o deslocamento da centralidade metropolitana em marcha com as intervenções urbanas determinadas pelos planejamentos da estrutura metropolitana, operações interligadas e operações urbanas, até a explosão do mercado imobiliário comercial na Marginal Pinheiros. “A associação dos promotores imobiliários com esses investidores corporativos [fundos de pensão] possibilitou a construção de uma grande quantidade de edifícios modernos, com grandes lajes e facilidades

tecnológicas, cujo locatário preferido foram as grandes corporações multinacionais" e, nesse contexto, "entre 1990 e 1998, os investimentos dos fundos de pensão no mercado imobiliário passaram de 2 para aproximadamente US$ 8 bilhões" (NOBRE, 2000, p. 144).

É do movimento de produção do espaço financiado por capitais privados e rentistas, como no caso dos edifícios realizados pela Bratke-Collet, à financeirização da produção do espaço com a incorporação e indústria da construção mediadas diretamente pelo capital financeiro personificado nos fundos de pensão, que emerge uma contradição do espaço nova, no sentido próprio das metamorfoses de ativos imobiliários em ativos financeiros numa dialética ininterrupta. Desse modo, os estudos sobre a nova centralidade paulistana de negócios vão apontar para uma aproximação crítica entre o capital imobiliário e o capital rentista ou financeiro. Sobre o deslocamento dessa centralidade e suas contradições, o trabalho sociológico de Heitor Frugoli Júnior (2000) desenvolve ideias que vão na direção do pressuposto da financeirização imobiliária como tendência.

Todo o debate desenvolvido sobre o setor sudoeste de São Paulo, levou Heitor Frúgoli Júnior (2000) a pensar o deslocamento da centralidade na metrópole a partir das relações entre os empresários e o poder público e seus conflitos sociais. Profundamente influenciado pelo trabalho de Helena Kohn Cordeiro (1993), ele vai traduzindo a mobilidade da centralidade do antigo Centro para a Avenida Paulista e, posteriormente, para a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, resgatando a história das associações (Viva o Centro, Paulista Viva, Associação de Promoção Habitacional), encabeçadas por empresários e seus interesses, na produção corporativa das novas centralidades, que passam de uma concepção de cidade moderna para uma outra de cidade pós-moderna, com o declínio dos espaços públicos e a fragmentação da metrópole. Heitor Frúgoli Júnior (2000, p. 176; 191) destaca que a nova centralidade metropolitana e a financeirização de sua produção possui como pivô duas empresas imobiliárias: de um lado, a Bratke-Collet, que desempenhou "as funções de incorporadora de capitais, construtora e empreiteira de mão-de-obra", na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, e, de outro lado, a Richard Ellis, que inaugurou um sistema de pré-locações para empresas que tivessem "interesse em se estabelecer a partir das edificações do tipo de edifícios

que se pretendia construir, com a posterior edificação dos mesmos por parte da Birmann, para futura locação ou venda para investidores institucionais", na Marginal Pinheiros. Diante da obsolescência dos edifícios corporativos, ele observa, na diferenciação do eixo sudoeste, que a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini perca espaço para a Marginal Pinheiros, o que se confirmou. É por esses caminhos que se coloca em jogo que a nova centralidade paulistana de negócios é tecida pela própria financeirização da produção do espaço com a presença, no caso em tela, de investidores e fundos de pensão.

Heitor Frúgoli Júnior (2000, p. 219), deixou no ar a problemática de que as discussões, presentes em uma das associações de empresários, sobre a cidade global ou cidade mundial se tratariam de uma "realidade efetivamente concreta, ou se podem constituir um novo discurso ideológico". Nos trabalhos de João Sette Whitaker Ferreira (2007) e Mariana Fix (2007), tal inclinação teórica aflora a partir de uma crítica enérgica sobre a tese de São Paulo ser ou pelo menos se projetar como cidade global, que se constituiria em um verdadeiro mito. João Sette Whitaker Ferreira (2007) trava uma crítica severa ao conceito de cidade global e, simultaneamente, ao de globalização, que não passariam de construções ideológicas, que reúnem aportes convergentes aos interesses corporativos de reprodução do espaço urbano com forte presença do poder público na realização prática de suas estratégias, tratando-se muitas vezes mais de um liberalismo do que de um apologético neoliberalismo. Ele reúne uma gama de informações que negam, em parte, o poder da máquina de crescimento paulistana com relação a outras metrópoles dos países centrais e, inclusive, "subdesenvolvidos", a internacionalização das atividades de incorporação e mesmo a financeirização da produção imobiliária, que de algum modo, em sua perspectiva, localizariam a visão ideológica de uma São Paulo concebida como cidade global. Em suas palavras, esse mito trata-se de "uma versão da realidade da cidade cuidadosamente construída para satisfazer interesses muito específicos dos setores dominantes mais tradicionais do mercado imobiliário", um problema que não se prenderia as formulações teóricas e bases empíricas do desenvolvimento do conceito de cidade global, mas à "sua transferência para a realidade urbana de outros países, no que acaba se tornando um instrumento ideológico de difusão de alguns preceitos urbanísticos de perfil nitidamente liberal" (FERREIRA, 2007, p. 49; 117).

Apesar de apresentar os investidores, os fundos de pensão, os fundos de investimentos, as incorporadoras de capital aberto na bolsa de valores como agentes ativos nas “frentes imobiliárias” paulistanas, recorrendo à literatura disponível e sempre salientando que esse processo tem um alcance bastante reduzido com relação à dinâmica imobiliária regional, brasileira e global, João Sette Whitaker Ferreira (2007) insiste na realização de São Paulo como uma metrópole periférica e subdesenvolvida, ligada a todas as desigualdades que travam o desenvolvimento do território brasileiro desde sua origem, não cabendo, portanto, a alcunha de cidade global, justamente por suas qualidades próprias de uma cidade de uma país dependente e suas características que ainda não se globalizaram. Até mesmo porque, grosso modo, as características chamadas de globais e os conteúdos da produção das centralidades de edifícios de escritórios pouco alteraram historicamente o que já existia, segundo João Sette Whitaker Ferreira (2007).

Na mesma vertente, com a tese sobre os limites da financeirização da produção do espaço em uma economia como a brasileira, situando tal processo na metrópole paulistana e sua nova centralidade de negócios, Mariana Fix (2007) avança com seu arsenal empírico sobre os fundamentos da lógica de um *skyline* lastreado pelo capital financeiro. A leitura de São Paulo como uma máquina de crescimento e a crítica ao conceito de cidade global evidencia um alinhamento com a tese proposta por João Sette Whitaker Ferreira (2007). No entanto, Mariana Fix (2007) aprofunda os elementos que forjam a materialidade da relação entre financeiro e imobiliário em São Paulo com a elaboração de uma trajetória em quatro momentos constituídos pela mão pesada do Estado e os caminhos turbulentos do mercado a partir dos enlaces entre a construção de megaprojetos imobiliários, o estabelecimento de mecanismos financeiros e a presença de empresas estrangeiras na gestão, incorporação, arquitetura e consultoria. No fim dos anos 1970, constroem-se os primeiros grandes megaempreendimentos imobiliários na Marginal Pinheiros com destaque para o Cenesp e a “Bratkelândia”; na metade dos anos 1980, a produção imobiliária conta com a presença decisiva dos fundos de pensão e a construção do São Paulo Office Park, Birmann 21 e World Trade Center; em meados da década de 1990, com a euforia do setor imobiliário, a criação de novos mecanismos financeiros, como os fundos de investimentos imobiliários, e a realização do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU); e, no início do século,

uma crise imobiliária trava as expectativas e os fundos de pensão diminuem a participação nos negócios imobiliários, mas há a entrega de empreendimentos como o Birmann 31, que apresentava na época uma alta taxa de vacância. Incluiríamos a abertura de capitais das incorporadoras brasileiras e a chegada dos grandes fundos de *private equity* em meados dos anos 2000, elementos que vão está posteriormente na tese de Mariana Fix (2011). De algum modo, o esforço de apresentar aqui esses momentos, que segundo Mariana Fix (2007) não tem a pretensão de constituir-se enquanto uma periodização, foram utilizados para pensar as relações entre o imobiliário e o financeiro no território brasileiro, sobretudo em São Paulo, nos trabalhos publicados em seguida, daí o interesse em apresentá-los.

No centro do debate de Mariana Fix (2007, p. 151) está a evidência de que o modo como se dá o processo de financeirização da produção do espaço nos Estados Unidos chegou no Brasil por meio de uma “financeirização truncada” com ausência de crédito e sem a composição de um mercado secundário de imóveis, que não implica em dizer que não estamos diante da dominância financeira da valorização, pelo contrário. Ao mesmo tempo, Mariana Fix (2007) faz um exercício de relacionar as formas e conteúdos da produção imobiliária na máquina paulistana de crescimento e as experiências norte-americanas, que se espelham todo tempo com similaridades e diferenças.

Debruçando-se também sobre a nova centralidade paulistana de negócios, mas com um olhar mais voltado para a operação, nesse fragmento espacial, de fundos de investimentos imobiliários, Sávio Miele (2007, p. 55) detecta que a pulverização da “atividade de incorporação no mercado imobiliário de escritórios no eixo empresarial acompanha a mesma dinâmica da metrópole paulistana”. Bem como, há a concentração espacial do setor imobiliário residencial em determinadas regiões da metrópole, assim como o de escritórios. A discussão de Sávio Miele (2007) problematiza a relação entre a imobilidade, dada pela produção imobiliária, o capital fixo, e a mobilidade, permitida pela esfera financeira, o capital financeiro, que torna um valor imobiliário em um valor mobiliário lastreado pelo imobiliário, ganhando a forma, por exemplo, dos fundos de investimentos imobiliários, chegando em um outro patamar no caso da abertura de capitais das empresas imobiliárias na bolsa de valores. É muito interessante o esforço feito por Sávio Miele (2007) de

localização da metamorfose de investidores em *flats* para investidores em FIIs, aventada por Adriano Botelho (2007), e os limites dos FIIs com relação à sociedade brasileira, que ainda preza pela escritura, impondo barreiras para sua expansão.

Diante de tais trabalhos sobre a nova centralidade metropolitana de São Paulo é possível notar que a sua produção se deu com base em sua realização financeira pavimentada pelos diversos mecanismos financeiros e propiciada pelas operações urbanas. O capital financeiro e o capital imobiliário deram as mãos sobre as benções do Estado, que sacramentou a união: uma financeirização imobiliária da produção do espaço. Entretanto, esse casamento não se realizou somente na produção de uma região da metrópole voltada para edifícios corporativos, mas também em outras dimensões da produção imobiliária, como na construção de conjuntos habitacionais para as classes populares, principalmente, nas regiões metropolitanas e cidades médias, no qual o poder público não foi apenas um facilitador ou agente secundário, operando diretamente no protagonismo dessas novas frentes de articulação entre o capital financeiro e imobiliário a partir do desenvolvimento de novos marcos e dispositivos institucionais para legitimar a acumulação financeira pelo mercado de habitação, além das obras públicas e articulações de doação e diminuição dos preços dos terrenos. A seguir, veremos como programas habitacionais reproduziram a metrópole, a própria metropolização do espaço, diretamente vinculada à financeirização da economia, com a atuação de incorporadoras de capital aberto na bolsa de valores. Nesse movimento, tendo em vista os agentes e interesses envolvidos, a “financeirização da política habitacional” se realizou criticamente como a própria “habitação social de mercado”.

2.4.3. A financeirização da política habitacional

A passagem da hegemonia do capital industrial ao capital financeiro reverbera sobre todas as dimensões da reprodução da vida e do espaço, inclusive sobre o Estado e suas políticas permissivas à crescente acumulação do capital. É assim que as alianças entre capital e Estado se aprofundaram sobre o neoliberalismo, ao invés

de arrefecerem, o que tampouco significa que tais nexos conformam um mero liberalismo, pois os arranjos político-econômicos são novos ou renovados sobre o manto da diminuição das funções do poder público no conjunto da sociedade. Grande parte das vezes, o Estado apresenta sempre uma contrapartida aos investimentos, a diferença fundamental é que ele passou a ser mais empreendedor, quase um agente do próprio capital, do que, como antes, propriamente um interventor (Capítulo 1). Os estudos sobre a financeirização da produção da moradia para as classes de baixa renda trazem à luz a presença-ausência do Estado nesse setor, que cada vez mais perde espaço para a iniciativa privada, conquanto que continue a operar na criação de subsídios, realizações de obras e nas regulamentações necessárias.

Luciana Royer (2009, p. 43) trabalha justamente a arquitetura de financiamento imobiliário, especialmente do sistema nacional de crédito destinado a habitação, e como ela se vincula crescentemente à acumulação financeira, que torna, inclusive, a moradia em um ativo financeiro, na medida em que o "capital fictício que domina as finanças mundiais atuais está cada vez mais entranhado no mundo 'real' da cidade". Cabe destacar os dois principais momentos dessa arquitetura de financiamento imobiliário no Brasil: 1) a criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), que foram "marcos fundamentais para o desenvolvimento do crédito habitacional e imobiliário" no país estabelecidos no início da ditadura civil-militar, sendo que o primeiro tinha como órgão central, normativo e financiador o Banco Nacional de Habitação (BNH), gerando um ambiente que acelerou, na correlação de forças, "as medidas necessárias para implementação do modelo americano de crédito imobiliário, semelhante às *savings and loans,* mas de alcance nacional, ao contrário do sistema americano à época"; 2) a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) em 1997, "inspirado no modelo norte-americano, centrado na captação de recursos via mercado de capitais", sendo que "o instrumento básico da securitização imobiliária no SFI são os CRI, (...), títulos que têm vinculação direta a créditos imobiliários e que têm formulação equivalente aos MBS, Mortgage-Backed Securities, título mais conhecido do mercado americano de hipotecas" (ROYER, 2009, p. 46; 48; 14; 111). Assim, fica evidente uma escalada da aproximação entre a arquitetura de financiamento imobiliário e habitacional no

Brasil com a dos Estados Unidos, consolidando a ligação entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais.

Questiona-se a ideologia do Estado mínimo e a construção de uma política habitacional voltada para o mercado, sendo que o SFH é sempre preterido pelo mercado, instituições multilaterais e principais vozes conservadoras, em nome do avanço de um desenho de financiamento imobiliário mais próximo ao mercado financeiro, o SFI tornando-se então um baluarte dessa tendência necessária. No entanto, Luciana Royer (2009) demonstra que as oscilações do mercado financeiro e os resultados das grandes incorporadoras de capital aberto na bolsa de valores escancaram os limites da tese de que o SFI seria superior ao SFH, até mesmo porque o primeiro se vincula diretamente à habitação como negócio e à valorização financeira, em descompasso com as necessidades habitacionais da sociedade brasileira.

Do ponto de vista de uma específica grande empresa construtora de capital aberto, Lúcia Shimbo (2012) apregoa como o embaralhamento entre a política habitacional e política imobiliária, financiamento habitacional e financiamento imobiliário não é nada fora de propósito, como indicou Luciana Royer (2009), pois há uma necessidade de camuflagem permanente entre um e outro para angariar mais recursos, seja das fontes públicas de crédito seja do mercado de capitais, e produzir em quantidade, no sentido de demonstrar aos investidores um crescimento exponencial dos ganhos, dilatando assim as possibilidades de captação de mais investimentos para mais construções num circuito de valorização financeira interminável. A análise dessa grande construtora de capital aberto a leva a fazer três observações importantes: a concentração na mesma empresa de todos os momentos do processo de produção e circulação, incluindo a subcontratação e terceirização; o IPO injeta um montante volumoso de recursos que acirra a expansão geográfica da produção imobiliária, a padronização do produto e a aplicação de sistemas informacionais de controle de custos e prazos nas obras, atendendo as demandas dos investidores; o MCMV permite a ampliação em maior proporção da construção de imóveis dedicada ao chamado segmento econômico, que estende ainda mais a difusão dos empreendimentos imobiliários.

Os resultados que chegam o trabalho de Lucia Shimbo (2012) demonstram uma metamorfose radical do processo de trabalho e do processo de valorização, que tende a seguir os ditames do capital financeiro, e certa regionalização da produção imobiliária, no caso da construtora pesquisada, nas regiões Sudeste e Sul do território brasileiro. Apesar de notar, como fez Luciana Royer (2009), uma diferença da relação entre o imobiliário e financeiro nos Estados Unidos e no Brasil, sendo que no primeiro o próprio produto imobiliário é transacionado no mercado de capitais e no segundo são as ações da empresa imobiliária, Lúcia Shimbo (2012, p. 106) fala que o capital financeiro "proveniente dos investidores estrangeiros e nacionais, entra no ciclo mesmo da incorporação e da construção, substituindo em grande medida, os recursos próprios que a empresa precisava aportar, anteriormente, como o capital adiantado às obras".

Do ponto de vista da constituição do cotidiano e da produção de formas espaciais imobiliárias na periferia da região metropolitana paulistana nas pegadas da lógica da financeirização, Danilo Volochko (2011) estuda a realização do condomínio chamado Bairro Novo Cotia, voltado para classes mais populares, que impactou o tecido urbano da cidade. O produto imobiliário foi desenvolvido pela *joint venture* Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários, constituída a partir de uma parceria entre a incorporadora de capital aberto Gafisa S.A. e a empreiteira Odebrecht (via sua subsidiária, a Odebrecht Empreendimentos Imobiliários), com tendência a se diferir morfologicamente dos outros bairros e se reproduzir em grande escala de modo padronizado, viabilizado pelo MCMV e pelos recursos captados no mercado financeiro, passando a ter uma presença importante na periferia das regiões metropolitanas.

Não obstante, Danilo Volochko (2011) captura o fim da *joint venture* e seus desdobramentos. Ela não teve vida longa, devido a aquisição da construtora de capital aberto Tenda S.A. pela Gafisa S.A., que desestruturou a parceria imobiliária, sendo que os 50% da Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários da incorporadora passou para o controle da Odebrecht, tornando-se a responsável por todos os empreendimentos, menos o de Cotia[103]. Por isso, houve a mudança de nome de Bairro Novo Cotia para Residencial Valle Verde Cotia, cuja construtora responsável

[103] Mais detalhes sobre a aquisição da Tenda S.A. pela Gafisa S.A. ver os subcapítulos 2.3.2 e 2.3.3.

passou a ser a Tenda S.A., que por sua vez é controlada pela Gafisa S.A., que encontrou nessa aquisição certa segurança frente à crise de 2008 (VOLOCHKO, 2011). Nessas mediações, Danilo Volochko (2011) revela a “nova reprodução do espaço metropolitano periférico” povoada por condomínios e loteamentos fechados em grande escala e com técnicas construtivas mais eficazes que garantam amplas margens de lucros e sobrelucros para as empresas e investidores do mercado financeiro, portanto, em relação direta com a valorização imobiliária e financeira, ao mesmo tempo em que enseja uma segregação socioespacial interna à própria periferia, constituindo cotidianos cada vez mais desiguais e residuais. Assim, a aliança entre o capital financeiro e o capital imobiliário fecha o cerco sobre a periferia!

Após uma breve síntese das principais contribuições sobre a financeirização da habitação para as classes trabalhadoras, fica evidente que o capital financeiro está por toda parte, moldando e reconstruindo as paisagens, inclusive dos subúrbios metropolitanos mais distantes, diante da *via crucis* das empresas imobiliárias de capital aberto entregar resultados favoráveis de ampliação do *land bank* e do VGV para continuar atraindo recursos de investidores a partir de seus balanços mais convidativos. Assim, a produção do espaço se rende à acumulação financeira! Notadamente nas metrópoles e suas regiões metropolitanas, nas grandes regiões de caráter super-metropolitano, esse processo é mais determinante, sobretudo quando amparado pelas operações urbanas ou outras intervenções públicas no espaço, onde os capitais imobiliários e financeiros possuem oportunidades consideráveis de valorização e capitalização.

2.4.4. Metrópole, capital financeiro e operações urbanas

A metrópole se financeiriza e, simultaneamente, se metropoliza, ou, em outras palavras, há uma simultaneidade entre metropolização e financeirização, como vimos nos estudos sobre a nova centralidade paulistana de negócios e a realização de uma política habitacional metropolitana financeirizada. Mas, há também

importantes trabalhos que problematizam outros momentos da financeirização da produção do espaço, inclusive articulando novas dimensões do processo, que não se referem apenas à problemática da produção da centralidade e da habitação social de mercado.

Adriano Botelho (2007) desenvolveu um estudo que aborda as diversas facetas da produção imobiliária na metrópole paulistana a partir das experiências do fundo de investimento imobiliário, do autofinanciamento pelas cooperativas habitacionais e da política do conjunto habitacional. A tese central de Adriano Botelho (2007, p. 90) é a fragmentação radical do espaço urbano, que explode em pedaços a reprodução da vida na metrópole, com tendência ao aprofundamento da relação entre “setor imobiliário e o capital financeiro” e suas emergentes “formas de apropriação da mais-valia gerada por esse setor e pela sociedade em geral por parte dos chamados instrumentos financeiros (fundos de investimento imobiliário, securitização de recebíveis, etc.), bem como formas de financiamento independentes do capital bancário (cooperativas, consórcios imobiliários, etc.)”.

Tratando especialmente sobre os fundos de investimentos imobiliários, Adriano Botelho (2007) esboça uma periodização dos FIIs de acordo com sua formação e a relação com seus investidores, sendo que, em um primeiro momento, serviu como forma de gerenciamento do patrimônio das empresas; no segundo, foi inundado pelos recursos dos fundos de pensão; em um terceiro, o investidor de varejo se notabilizou; e, no último, emergiu o chamado poupador. Adriano Botelho (2007) trata especialmente de um FII, o Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, que operou decisivamente sobre a metamorfose da antiga Chácara Tangará, localizada nas proximidades do centro metropolitano paulistano, na Marginal Pinheiros. Esse fundo, cujos principais investidores eram fundos de pensão, foi responsável pela produção de um espaço dividido em duas grandes partes com toda a infraestrutura: o chamado Bairro Panamby, que apresenta um *mix* de empreendimentos residenciais, comerciais, corporativos e hoteleiros; e, o condomínio residencial vertical Villagio de Panamby; sem falar da amenidade do Parque Burle Marx. Essa integração entre proximidade com o centro metropolitano paulistano, obras do poder público, apropriação da natureza como mercadoria, usos múltiplos e planejados, atuação de grandes incorporadoras, administração de

grandes bancos e investimentos de fundos de pensão permitiu a captura de elevadas rendas imobiliárias na continuidade do eixo de expansão sudoeste das classes médias e altas de São Paulo.

Quem também estudou o FII Panamby foi Danilo Volockho (2007). Em sua discussão, ele vai apresentando a diversificação espacial dos empreendimentos imobiliários, a relativização da necessidade do *land bank,* às vezes substituído pelas "permutas financeiras", e a simultaneidade entre combinação e obsolescência de mecanismos financeiros, como o caso do FII, e redescobrindo a incorporação como um momento de mediações e a principal chave para a compreensão da financeirização imobiliária, chegando ao que ele vai chamar de "incorporação da financeirização" (VOLOCHKO, 2007). O FII Panamby, no que pese as barreiras para sua valorização, constitui-se então a partir de "uma dupla incorporação (financeira e imobiliária), uma nova possibilidade de valorização do capital através da produção de um novo 'bairro', que, além de tudo, agregava valor aos empreendimentos ali realizados por meio da ideologia do 'verde'" (VOLOCHKO, 2007, p. 167). Ele também situa a abertura de capital das incorporadoras e construtoras nos mercados bursáteis, muitas delas operando no Panamby, que passam assim a ter uma valorização financeira a nível global. Em 2008, essa valorização financeira global veio a bancarrota com a crise do *subprime* nos Estados Unidos, espalhando-se por todo mundo com diferentes velocidades.

Em um trabalho publicado após a crise do *subprime* nos Estados Unidos, Mariana Fix (2011) pensa as diferenças entre o circuito imobiliário norte-americano e o brasileiro de acordo com a formação do mercado imobiliário, a regulamentação dos instrumentos de aproximação entre o capital imobiliário e o capital financeiro e a formação histórica dos respectivos países e seus nexos com o processo de globalização financeira. Com relação à crise do *subprime,* que desencadeou uma crise financeira global, após percorrer uma análise sobre os fundamentos e os condicionantes políticos, econômicos, culturais e sociais do mercado hipotecário norte-americano, Mariana Fix (2011) revela sua ligação com a concentração histórica de renda e as heranças de segregação étnico-racial, ilustrado na divisão do mercado entre *prime* e *subprime,* que difunde uma "segmentação social".

No Brasil, que apresenta um circuito imobiliário diferente desse dos Estados Unidos, embora não deixe de apresentar similaridades, o circuito imobiliário nacional enfrenta as barreiras próprias das desigualdades historicamente determinadas, mas ganha uma grande projeção verdadeiramente capitalista com os marcos regulatórios do setor, os fundos públicos, as políticas habitacionais, a abertura de capitais das grandes incorporadoras, os novos mecanismos financeiros e os fundos de *private equity,* que vai possibilitando, em termos concretos, "a criação de ativos financeiros de base imobiliária" (FIX, 2011, p. 180). Sem descambar para a teoria da dependência e do subdesenvolvimento, apesar de, no entanto, diferenciar claramente os processos desiguais de realização do capital em um país como os Estados Unidos e um país latino-americano, como o Brasil; Mariana Fix (2011) elucida a potência crítica do capital financeiro global na produção imobiliária nacional, que apresenta um arranjo, em muitos aspectos, diferente do norte-americano com a presença importante do capital mercantil e local, destacando, inclusive, as transformações nas relações de produção e de trabalho, como por exemplo: o "sistema informatizado" do canteiro de obras, o aprofundamento da precarização do trabalho sob o regime de subcontratação, os engenheiros e sua inclinação crescente à função de "gerenciamento financeiro da operação" e o protagonismo do *marketing* imobiliário.

Beatriz Rufino e Paulo César Xavier Pereira (2011) situam tais transformações da incorporação e construção elencadas por Mariana Fix (2011), além de outras, constituindo o que eles chamam de "produção imobiliária de mercado" como um momento determinado da história, no qual não somente o interior da metrópole é objeto direto de sua realização, mas o espaço metropolitano inteiro, especialmente na magnitude de operação das grandes empresas imobiliárias e seus fortes vínculos com os capitais financeirizados globais. Eles destacam os edifícios empresarias e os grandes conjuntos residenciais como "artefatos arquitetônicos e urbanos" produzidos pelas estratégias de localização e concepção de produtos, apontando para amplas mediações com o capital financeiro e o processo contemporâneo de metropolização, onde a relação centro-periferia diminui consideravelmente sua potência explicativa. Sem negar as "heranças da condição colonial" e as desigualdades da formação brasileira, embora não caiam na concepção estruturalista-historicista da dependência e do subdesenvolvimento,

Beatriz Rufino e Paulo César Xavier Pereira (2011, p. 82) revelam as bases da produção imobiliária financeirizada contemporânea, que em São Paulo alcança sua forma mais acabada e crítica.

É nesse sentido que se pode falar, para Sandra Lencioni (2014a), de “reestruturação imobiliária”, sobretudo quando se chega no momento de abertura de capital das principais incorporadoras brasileiras na Bolsa de Valores, acirrando os processos de concentração e centralização do capital, que ela vai observar com mais propriedade no caso da Região Metropolitana de São Paulo. Em suas palavras, “a expansão da magnitude dos capitais envolvidos no setor imobiliário, o crescimento do número de fusões, a multiplicação das formas de financiamento das empresas, incluindo-se aí a estratégia de abertura de ações na bolsa de valores” apontam para uma crescente “reestruturação imobiliária”, que corresponde a “um entrelaçamento íntimo”, “uma integração” entre “o setor imobiliário e financeiro” (LENCIONI, 2014a, p. 44).

Olhando o território brasileiro, César Simoni Santos (2015) redefine os termos do processo de urbanização e metropolização nacional a partir da tese da realização da fronteira urbana, em um primeiro momento, expansionista e, em um segundo, interna aos espaços metropolitanos, que se desdobra em uma acumulação especificamente urbana. No entanto, “essa tendência à reconcentração geográfica do investimento nas áreas centrais das grandes metrópoles não representou, em absoluto, o fim de uma dinâmica expansionista metropolitana”, embora esteja praticamente esgotada essa “fórmula expansionista de *fuga para frente* que caracterizou e suportou o pacto político centralizador e desenvolvimentista” (SANTOS, 2015, p. 170-171). César Simoni Santos (2015) considera a passagem de um financeiro acionista ao financeiro imobiliário, que incorpora a própria produção do espaço nas teias do mercado de capitais pela mediação dos fundos de pensão, FIIs, Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), CRIs, debêntures, IPOs, entre outras oportunidades abertas a toda sorte de relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro.

Todas as perspectivas abordadas não esgotam o temário da financeirização imobiliária, ao contrário, elencam outras possibilidades teóricas e empíricas sobre a compreensão desse processo. Novas abordagens tornam-se emergentes, entre elas

a da financeirização da produção dos loteamentos fechados para classe média e de alta renda, que permite aprofundar questões relacionadas à metamorfose da renda fundiária em renda imobiliária e a aplicação de capitais financeiros em urbanização, e não em construções e incorporações, constituindo outras articulações da relação entre o imobiliário e o financeiro no Brasil.

2.4.5. Novas abordagens: financeirização da produção do Alphaville

A síntese apresentada dos estudos dedicados, em grande parte ou em determinados momentos, a pensar a própria financeirização imobiliária salta como o processo mais recente e determinante da reprodução do espaço urbano e metropolitano, na medida em que sinaliza para a nova economia política: o capitalismo metropolitano-financeiro. Esse breve apanhado da temática, que de maneira nenhuma tem a pretensão de abranger a todo o espectro da bibliografia disponível, apenas uma parte dela, evidencia a ausência da problemática da financeirização imobiliária da produção dos loteamentos fechados, como do caso Alphaville, que constitui uma das novas abordagens possíveis.

Em termos gerais, a produção do loteamento fechado Alphaville acompanhou os desdobramentos do processo de financeirização imobiliária no território brasileiro, mais intensa e efetiva na Região Metropolitana de São Paulo. Somente no caso da explosão dos investimentos dos fundos de pensão, não houve um alinhamento, como nos demais momentos. Contudo, talvez os investimentos por meio da chamada “poupança imobiliária” do Alphaville, criada na década de 1980, tenha sido uma forma de aportar recursos dos fundos de pensão na produção dos loteamentos fechados da urbanizadora-rede. Como mostrou Daniel Julien Van Wilderode (2000), nos anos 1980 os fundos de pensão já eram fortes investidores dos *shopping centers,* sendo que a partir de 1987 eles partem para altos investimentos na produção de edifícios de escritórios. Os sócios, na época, Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka, eram muito envolvidos nos meios políticos e corporativos de regulamentação das estratégias do setor e sabiam da relevância dos investimentos

dos fundos de pensão na produção imobiliária. É tanto que no olho do furacão, durante a criação das regiões metropolitanas em 1973 e da crise no mercado imobiliário brasileiro, Anselmo Alfredo (1999, p. 94) observa com perspicácia a participação de Renato Albuquerque como um dos relatores do evento I Colóquio de Interação Governo Empresa[104], cuja "proposta para a solução da crise seria a canalização de recursos para a construção de infraestrutura em áreas de expansão da região metropolitana". Regina Bega dos Santos (1994) também descreveu as amplas relações de Renato Albuquerque com o empresariado do setor imobiliário e com o poder público e sua presença nos meios de comunicação com críticas contundentes às medidas governamentais de regulamentação urbana e metropolitana. Sem dúvida, Renato Albuquerque tinha a cognoscibilidade da participação relevante dos fundos de pensão em termos de suas possibilidades vultuosas de investimentos no mercado imobiliário e sabia como poderia drenar esses recursos para a produção do Alphaville. Entretanto, não temos como comprovar se houve ou não investimentos dos fundos de pensão, por meio da poupança imobiliária, na produção do loteamento fechado Alphaville em Barueri e Santana de Parnaíba na década de 1980 e primeira metade dos anos 1990, antes da criação dos FII Campinas e FII Alphaville.

O FII Alphaville e o FII Campinas emergem justamente quando explodem os fundos de investimentos imobiliários como forte articulador entre a esfera financeira e o capital imobiliário na segunda metade da década de 1990. Como vimos com Mariana Fix (2007), os FIIs foram criados em 1993. Sendo que, a partir de 2002, alguns passaram a ser negociados na bolsa de valores (BOTELHO, 2007). De acordo com dados sobre os 112 FIIs cancelados no território brasileiro até 2016, aparecem apenas 3 com registro em 1994, 7 em 1995, 23 em 1996, 13 em 1997, 5 em 1998, apenas 1 em 1999, 27 entre 2000 e 2009, 32 entre 2010 e 2016 (CGU,

[104] Esse evento foi promovido por empresas privadas e teve quatro relatores: dois representantes do setor privado, um deles o Renato Albuquerque e o outro Mário Trindade da Federal São Paulo S.A. Crédito Imobiliário e dois do setor público, Maurício Schulman, presidente do BNH, e Karlos Rischbieter, presidente da Caixa Econômica Federal (ALFREDO, 1999). Segundo Anselmo Alfredo (1999), as sugestões do evento foram levadas pelo presidente do BNH para avaliação da Comissão Nacional de Regiões Metropolitanas e Política Urbana (CNPU), que, como vimos no capítulo 1, foi responsável pelas grandes linhas do planejamento metropolitano brasileiro, apesar de ter sido sufocada pelo *lobby* no Congresso das empresas do setor imobiliário, inclusive com muitas críticas feitas pelo próprio Renato Albuquerque, evidenciado no trabalho de Regina Bega dos Santos (1994). Não temos como deixar de sublinhar o protagonismo de Renato Albuquerque como representante do mercado imobiliário e suas relações profundas com o Estado, o que o permitiu conceber estratégias imobiliárias todo-poderosas.

2017). E é em 1996, quando mais que triplica o número de FIIs no Brasil em relação ao ano anterior, que é constituído o FII Campinas, sendo que 1997 ele passa a operar, momento em que é constituído e entra em modo de operação também o FII Alphaville, como vimos. Portanto, os FIIs ligados a produção do Alphaville estão vinculados ao período histórico em que esse tipo de mecanismo financeiro passa a ser empregado crescentemente pelas empresas imobiliárias.

Apesar disso, houve um silêncio sobre os FIIs do Alphaville na bibliografia que tratou da temática, por consequência da perspectiva de que "as grandes 'estrelas' dos FIIs são os shoppings centers (como o Shopping Pátio Higienópolis, em São Paulo) e os edifícios comerciais de alto padrão" (BOTELHO, 2007, p. 171). Portanto, houve uma inclinação maior para os estudos da relação entre os fundos de investimentos imobiliários e o mercado imobiliário comercial. Todavia, tanto Adriano Botelho (2007, p. 168) quanto Sávio Miele (2007, p. 70) apresentam tabelas dos FIIs listados e em operação pela CVM, sendo que o FII Alphaville aparece em ambos os autores e o FII Campinas apenas no primeiro, muito embora sejam citados somente como uma informação residual[105]. Entretanto, não cobramos dos autores da relação entre o imobiliário e o financeiro no Brasil a discussão da financeirização imobiliária da produção do loteamento fechado, pois até mesmo nos estudos sobre o próprio Alphaville essa problemática não apareceu.

A tese pioneira de Regina Bega dos Santos (1994), que vira do avesso a formação da propriedade da terra dos loteamentos fechados e Centro Industrial e Empresarial Alphaville na Região Metropolitana de São Paulo, é o que esteve mais ligado à questão propriamente da valorização imobiliária, mas é uma publicação anterior à constituição dos FIIs do Alphaville. O trabalho de Auro Moreno Romero (1997) foi publicado no mesmo ano de operação de ambos os FIIs do Alphaville, também dificilmente teria como problematizar esse processo ou mesmo ter conhecimento de sua existência, e ele estava mais voltado para a questão de qual seria a chave teórica (subúrbio, periferia, *edge city*) para ler a produção do Alphaville e seus fundamentos. Nas dissertações de mestrado de Mauro Guatelli (2012),

[105] O livro de Adriano Botelho (2007) é fruto de sua tese de doutorado defendida em 2005, quando operavam ainda ambos os FIIs ligados à produção do Alphaville, já na dissertação de mestrado de Sávio Miele (2007), defendida no mesmo ano de publicação do livro mencionado, somente o FII Alphaville operava, em 2007, e o FII Campinas tinha sido cancelado no ano anterior.

Mariana Falcone Guerra (2013) e na recente tese de doutorado de Carolina Pescatori Silva (2016), há um silêncio absoluto sobre os FIIs do Alphaville. Portanto, nem os próprios estudiosos do Alphaville citaram, nem sequer numa nota de rodapé, os FIIs do Alphaville, que foram as bases do projeto de difusão e produção financeirizada dos loteamentos fechados pelo território brasileiro.

Como já vimos, o FII Alphaville e o FII Campinas são fundos de investimentos imobiliários de urbanização, diverso dos fundos ligados aos *shopping centers*, edifícios de escritórios e o conhecido FII Panamby, que são denominados por Mariana Fix (2007) como fundos de incorporação e de renda. O FII Panamby é o que mais se aproximaria aos FIIs da produção do Alphaville, pois se trata da incorporação e urbanização (a diferença é que é de uso "público") de um terreno, mas ele é todo fracionado para a operação de várias incorporadoras e construtoras, bem como se liga a edificação e sua realização financeira se dá em dois momentos: "primeiro, pela venda dos lotes às empresas incorporadoras/construtoras, e depois pelo recebimento de uma porcentagem sobre o valor total da venda das unidades imobiliárias (apartamentos)" (VOLOCHKO, 2007, p. 59). Por outro lado, os FIIs vinculados à produção do Alphaville promovem a mediação da incorporação e urbanização (de uso privatizado, intramuros) do terreno, porém não há o fracionamento para várias incorporadoras e construtoras, somente a operação pela própria Alphaville Urbanismo S.A., e sua realização financeira se processa por uma porcentagem da venda dos lotes e não há nenhuma vinculação com a construção de casas, já o FII Panamby admite uma porcentagem no total de venda das unidades imobiliárias. Assim, o fundo de incorporação se vincula à incorporação imobiliária, cujo produto é uma unidade residencial ou comercial construída, o fundo de renda está associado ao aluguel de unidades residenciais ou comerciais construídas, e o fundo de urbanização está relacionado à produção de infraestrutura, à venda de lotes e não de unidades imobiliárias construídas. Portanto, há uma diferença explícita.

O momento de operação dos FIIs do Alphaville termina, apesar da continuidade do FII Alphaville até 2010, quando da venda de Alphaville Urbanismo S.A. para Gafisa S.A. em 2006, que é justamente o período do *boom* de abertura de capital na bolsa de valores das empresas imobiliárias brasileiras. Temos então, mais

uma vez, uma conexão forte da produção dos loteamentos fechados Alphaville com um período essencial para a compreensão da financeirização imobiliária. Em Mauro Guatelli (2012) e Mariana Falcone Guerra (2013) não há nenhuma linha escrita sobre esse processo. Já Carolina Pescatori Silva (2016, p. 265) em nenhum momento vislumbra uma discussão sobre o processo de financeirização da produção imobiliária do Alphaville, apenas se limita a dizer que houve a compra pela Gafisa S.A. e que implicou em uma “mudança da empresa em relação aos projetos urbanísticos”. Os desdobramentos desse processo na valorização financeira e imobiliária do Alphaville não são abordados. Há poucas menções a compra da Alphaville Urbanismo S.A. pela Gafisa S.A. nos estudos citados da financeirização imobiliária, posteriores a 2007. Daniel Sanfelici (2013) é um dos que diretamente problematiza a produção dos loteamentos fechados Alphaville comandada por uma das “grandes incorporadoras financeirizadas”, sobretudo em relação ao Alphaville Porto Alegre lançado em 2009, que, no entanto, não foi bem recebido pelos gaúchos, devido às especificidades do lugar. O foco dos pesquisadores da relação entre o imobiliário e o financeiro, quando trata da Gafisa S.A., é analisar a estrutura de capital, o endividamento e expansão dos empreendimentos da incorporadora ou sua claudicação pela aquisição da Tenda S.A. (FIX, 2011; VOLOCHKO, 2011; SHIMBO, 2012; RUFINO, 2012; SANTOS, 2015).

Sob o comando da Gafisa S.A., a Alphaville Urbanismo S.A. passou a ter todo seu processo de produção e circulação do produto loteamento fechado como um momento da produção total de sua controladora, diretamente vinculada aos interesses de seus acionistas e do mercado financeiro, bem como ampliou a utilização de mecanismos financeiros (debêntures, CRIs, etc.), como vimos. Também, a apresentação de um *land bank* e um VGV sempre em curva de crescimento passou a ser uma obsessão da urbanizadora, visto que são dois requisitos importantes para atrair investimentos do mercado financeiro, como observou Danilo Volochko (2007) e Mariana Fix (2011). Antes de 2007, nos balanços do FII Alphaville, não há referência direta ao *land bank* e VGV, apenas sobre os lotes vendidos e em estoque por cada ativo imobiliário e os números sobre as receitas de vendas e o lucro líquido. No período sob o controle da Gafisa S.A., diversas vezes a Alphaville Urbanismo S.A. determinou seu *land bank* e VGV, mesmo que de maneira intermitente. Em 2007, a Alphaville Urbanismo S.A. tinha 2,9

bilhões como potencial de vendas de seu *land bank*, saltou para 4,3 bilhões em 2010 e 16,7 bilhões em 2013, sempre com mais de 95% baseado no contrato de parceria, na chamada permuta com o proprietário da terra, que passa a ser um sócio ou parceiro do negócio imobiliário (GAFISA S.A., 2010; ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014). Com relação ao VGV, a Alphaville Urbanismo S.A. apresentou um volume total de 830,8 milhões em 2011 passando para 1,34 bilhão em 2012 (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2013).

Como vimos, a Alphaville Urbanismo S.A. também cada vez mais, sob o controle da Gafisa S.A., busca atender ao chamado segmento econômico, após o lançamento do MCMV, seguindo a tendência de grandes incorporadoras de capital aberto, por meio do projeto Terras Alpha. É tanto que o Terras Alpha representou 33% do VGV em 2012 da urbanizadora, saltando para 40% em 2013[106]. Bem como, há a expectativa, como vimos, do lançamento do projeto Jardins Alpha, que é orientado para um público de ainda mais baixa renda. Na verdade, o Terras Alpha tem um perfil mais classe média, classe média baixa e o Jardins Alpha é mais para classe média baixa e classe trabalhadora. Outrossim, os balanços da Gafisa S.A. passam a incorporar a partir de 2007 as informações da Alphaville Urbanismo S.A. como um de seus ativos principais, contabilizando-a como parte de suas receitas e lucros. E, vice-versa, a Alphaville Urbanismo também passa a discriminar os enlaces com sua controladora e seus investidores em seus balanços. Grosso modo, a Alphaville Urbanismo S.A. acompanha *ipsis litteris* o *guidance* da Gafisa S.A. e os interesses de seus acionistas. Portanto, há mudanças substanciais das estratégias imobiliárias e financeiras da urbanizadora, diante do fato da necessidade de ampliação da valorização financeira e imobiliária dos seus empreendimentos, em face de sua relação intrínseca, mediada por sua controladora, com o mercado de capitais.

E, quando a urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A. é adquirida por grandes fundos de *private equity,* em 2013, e se fortalece a lógica da financeirização imobiliária, no compasso desse processo no território brasileiro, mais uma vez há uma ausência da discussão sobre esse movimento de acumulação financeira lastreada pela produção dos loteamentos fechados. Em seu trabalho de matriz

[106] Isto É Dinheiro, 14 de junho de 2013.

historicista, Carolina Pescatori Silva (2016, p. 265) dedica apenas uma nota ao processo, apresentando os valores brutos da compra e venda, sem discutir suas implicações na produção do loteamento fechado Alphaville e as relações com o mercado financeiro. Como vimos, muito embora Carolina Pescatori Silva (2016) faça referência aos nexos entre o crescimento de investidores e o decréscimo de moradores entre os compradores de lotes e as baixas taxas de ocupação em alguns loteamentos fechados da marca, ela não desenvolve nenhuma relação com a própria lógica da financeirização que acirra esse processo.

No entanto, há uma mudança importante quando o Alphaville Urbanismo S.A. passa para as mãos da Blackstone Real Estate Advisors L.P. e da Pátria Investimentos Ltda., com a presença mais incisiva dos gestores dos fundos nas estratégias de produção e circulação, como vimos, e uma forte preocupação com a produção de lucros e sobrelucros para realização do fundo ao fim de seu curso, quando haverá a distribuição das rentabilidades financeiras para os investidores. Bem como, o fantasma da venda da urbanizadora para outros investidores e fundos ou a abertura de seu capital ronda com muito mais proeminência seu futuro no mercado imobiliário.

Mariana Fix (2011) destaca a importância dos fundos de *private equity* no atual momento de financeirização imobiliária. O Alphaville Urbanismo S.A., com 70% de suas ações controladas por fundos de *private equity,* compõe “uma carteira com fundos de várias empresas”, uma espécie de “empresa fictícia”, na medida em que se sobrepõe à “gestão da empresa uma segunda administração, comandado pelo capital financeiro” com “tendência à ampliação da lógica de curto prazo, característica da dominância financeira, porém com consequências duradouras na paisagem urbana” (FIX, 2011, p. 221). Além da Gafisa S.A. permanecer com 30%, como vimos. Assim, a produção dos loteamentos fechados Alphaville está copiosamente envolvida com a acumulação financeira, isto é, com a própria reprodução do capital financeiro.

Portanto, o loteamento fechado Alphaville se realiza na relação entre esfera financeira e produção imobiliária. Nesse sentido, essa conexão entre a produção do Alphaville e a acumulação financeira, permite adentrarmos no campo do enigma do imobiliário, que crescentemente atende à reprodução do capital financeiro. A

metamorfose da renda fundiária em renda imobiliária é um dos principais fermentos desse enigma, especialmente no caso do Alphaville e dos milhares de conjuntos habitacionais construídos pelos programas de moradia. Assim, a realização da renda imobiliária é uma mediação chave para a compreensão, inclusive, da captura de juros, tendo em vista que uma maior ou menor renda imobiliária extraída impacta diretamente num maior ou menor montante de rendimentos advindos da taxa de juros. No caso do Alphaville, uma renda imobiliária elevada só é possível pela efetivação de um preço de monopólio robusto, pois trata-se de um imóvel *premium.* Assim, a elevação simultânea da renda imobiliária e do preço de monopólio é o fundamento do crescente montante constituído pelas taxas de juros. Essa problemática é uma das bases centrais da perspectiva teórica que chegamos no próximo capítulo, considerando a financeirização imobiliária como um processo global e um dos momentos da acumulação financeira. A metamorfose de renda fundiária em renda imobiliária dada pela transformação da propriedade para uso na produção agrária em propriedade para uso na produção urbana e metropolitana, onde são possíveis os mais elevados preços de monopólio, permite chegar a algumas notas teóricas sobre os impasses da teoria da renda e sua relação com a financeirização imobiliária e o processo de metropolização do espaço, que tende a se regionalizar. Parte-se da lógica da financeirização como situação onde se forjou uma negatividade das categorias econômicas para chegar à relação entre metropolização do espaço e industrialização da construção mediada pela produção imobiliária, aproximando-nos assim da produção financeirizada do loteamento fechado em outro nível.

2.5. O enigma da produção imobiliária: renda da terra e preço de monopólio

O enigma da produção imobiliária se traduz como uma das faces da globalização financeira contemporânea, na medida em que a realização de produtos imobiliários está em larga medida historicamente vinculada à sua financeirização, ao menos como tendência. No entanto, há um amplo domínio de construções que não necessariamente passam por um processo total de financeirização imobiliária, que,

no entanto, são possíveis pela intermediação de financiamento bancário, compras de materiais de construção com cartões de crédito e utilização de recursos da poupança, todos com alguma relação com a realização de juros. Sendo assim, até as produções imobiliárias denominadas “autoconstruções” e “por encomenda” passam pelos corolários da financeirização da economia, apesar de não estarem inteiramente concertadas ao mercado financeiro. Aqui, o sentido da redescoberta do enigma do imobiliário tem como base problemáticas teóricas sobre a produção financeirizada do loteamento fechado trabalhada até então, passando por uma leitura da transposição da renda da terra para os estudos urbanos e metropolitanos e pela necessidade de uma reflexão sobre a renda imobiliária como um sobrelucro chave do processo de financeirização imobiliária. Desse modo, a propriedade produzida e reproduzida como lotes urbanizados e espaços edificados fracionados por diferentes acionistas e investidores, sob o domínio do capital financeiro, pesa sobre a sociedade inteira, que remunera os dividendos financeiros das variadas cotas e ações em jogo. Logo, a propriedade imobiliária se realiza como um ativo financeiro, passível de percorrer o mercado financeiro global, adentrando na órbita dos valores mobiliários, na medida em que se desnuda de sua materialidade e passa a operar como uma representação, um papel, um título.

2.5.1. A lógica da financeirização e os limites categoriais

A compreensão da acumulação primitiva e suas novas formas de realização como processo permanente e aberto em relação com a reprodução do capital, leva Sandra Lencioni (2012) a identificar o capital financeiro como elo desencadeador do acirramento e atualização de processos de espoliação. Desenvolvendo as ideias em direção à hegemonia do capital financeiro no mundo contemporâneo, sendo a metrópole o centro nevrálgico do processo, Sandra Lencioni (2015a) estabelece a diferença entre capitalização e valorização do capital, o primeiro com base em certa autonomização do capital financeiro e o segundo no processo de produção.

Após trabalhar em sua trajetória intelectual com o agrário, o industrial, o urbano e o metropolitano, levando em conta suas relações, convergências e sobreposições, Sandra Lencioni (2015a, p. 150) pensa o financeiro até suas últimas consequências e afirma que hoje “o domínio e direção do processo de reprodução não estão nas mãos do capital industrial, mas na do capital financeiro”. Essa dinâmica acirrou as desigualdades em todas as escalas e determinou novas contradições do espaço. À luz do império das finanças, a geografia econômica do mundo contemporâneo passa por uma ampla metamorfose. Categorias, conceitos e noções são atualizadas, ao mesmo tempo em que outras são desenvolvidas. Na medida em que “a financeirização invadiu a vida cotidiana e as finanças se transformaram no deus dos tempos atuais” (LENCIONI, 2015a, p. 152), a geografia econômica muda radicalmente e as relações espaciais ganham novas formas, funções e estruturas. É nesse sentido que pensamos a financeirização da economia como um processo que muda radicalmente a geografia do mundo em seu nível mais global e o cotidiano enquanto seu nível mais elementar, em relação com o processo de metropolização do espaço, que tende a se regionalizar.

É na realização, em grande parte, de ativos financeiros “fictícios”, que a lógica da acumulação financeira na geografia econômica do mundo e do cotidiano se materializa enquanto processo de apropriação privada de rendimentos financeiros, remunerados pela sociedade inteira. Leda Paulani (2010, p. 130) admite tal perspectiva e a aprofunda ao argumentar que

> essa lógica tipicamente financeira se reproduz por meio de ativos próprios, muitos dos quais estão incluídos naquilo que Marx chamou de “capital fictício”. Quem ganha dinheiro com a valorização das ações que possui não participou diretamente da produção nem detém o capital material que efetivamente produz. No entanto, a duplicata de capital que ele tem lhe dá direito a uma parcela da renda real produzida na sociedade. Quem tem um título da dívida pública tem direito sobre a renda real futura da sociedade, mesmo sem vir a participar de sua geração. Esses são dois casos típico de capital fictício. A mera propriedade desses ativos garante a participação de seus detentores na renda real produzida pela sociedade, sem que estejam diretamente envolvidos em sua produção. Os possuidores de seus ativos são, portanto, rentistas.

Desse modo, seria no plano da reprodução do capital “fictício”, que residiria a centralidade da acumulação financeira. Há um claro vínculo, para Leda Paulani (2010), com forte influência de David Harvey e François Chesnais, entre os ativos mobiliários e a renda real futura da sociedade. No limite, podemos pensar que o capital fictício, se é fictício em um dado momento, na verdade só o é em um dado intervalo de tempo de curto, médio ou longo prazo, pois em algum momento posterior tende a se realizar com a apropriação de parte da renda real, seguindo o argumento de Leda Paulani (2010). Anteriormente, David Harvey (1989, p. 183) já havia conceituado o capital fictício como um “capital que tem valor monetário nominal e existência como papel, mas que num dado momento do tempo não tem lastro em termos de atividade produtiva real ou de ativos físicos como garantia”, contudo, em determinadas circunstâncias, ele é “convertido em capital real”, quando investimentos realizados levam a um crescimento apropriado em “ativos úteis (por exemplo, máquinas e equipamentos que podem ser implantados com lucro), ou mercadorias (bens e serviços que possam ser vendidos com lucro)”. De outro modo, as torres de escritórios, os edifícios residenciais, os loteamentos fechados, os condomínios empresariais, os *shopping centers*, os galpões de logística, entre outros produtos imobiliários, que ganham materialidade, em grande parte, pela “materialização” desses chamados capitais fictícios, nos levam a problematizar se, de fato, esse capital fictício é tão fictício assim, tendo em vista que deixa marcas indeléveis na produção do espaço (HARVEY, 2010; ROYER, 2009; FIX, 2011) e, como vimos no primeiro argumento, tendem a se realizar em algum momento posterior. No entanto, outros tantos capitais fictícios viram fumaça da noite para o dia, se esvanecem nas bolhas do mercado financeiro. Porém, apesar de sua capacidade de desmaterialização absoluta pelas dinâmicas de crise e oscilações do mercado, isso não tira o teor da problematização sobre o caráter fictício desse tipo de capital. A produção dos loteamentos fechados Alphaville, que reconstitui as fronteiras das regiões metropolitanas e cidades médias brasileiras, são materializações espaciais, em boa parte, desse chamado “capital fictício”. Assim, até que ponto esse tipo de capital financeiro seria fictício, já que em determinados momentos ele supõe e pressupõe produções concretas?

Outra problematização possível é com relação à lei da queda tendencial da taxa de lucro, que alguns citam como uma condição quase automática da

reprodução do capital, que iluminaria um vir a ser, um limite ontológico do capitalismo, argumento que também permite uma interpretação proposital de que tais estudiosos são marxistas, pois apostam na fórmula máxima de Karl Marx. No entanto, dois importantes marxistas evidenciam limites importantes. Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 163), vivendo ainda sobre o eclipse do capitalismo urbano-industrial, revela que "os lucros são imensos e a lei (tendencial) de queda da taxa de lucro médio é muito eficazmente bloqueada". No momento da "maioridade" do capitalismo metropolitano-financeiro, em pleno século XXI, David Harvey (2010, p. 94) cogita, diante das radicais mudanças tecnológicas e organizacionais contemporâneas, que "é difícil fazer a teoria de Marx da queda da taxa de lucro funcionar, quando a inovação é tanto para economizar capital ou meios de produção (através, por exemplo, pelo uso mais eficiente da energia) quanto para economizar trabalho". Ele apresenta uma lista de contra-tendências de Marx[107] para afirmar que ela seria tão longa que torna "a explicação de uma 'lei' sólida da queda de lucros mais do que discutível, sendo uma resposta mecânica à inovação tecnológica para economizar trabalho" (HARVEY, 2010, p. 94). Portanto, é difícil pensar que a lei da queda tendencial da taxa de lucro, especialmente no domínio da produção imobiliária, detém ainda uma potência considerável do ponto de vista até de uma revolução total. E, com a passagem do predomínio do lucro ao juro, ou melhor, sobrelucro, de algum modo previsto por Marx, como vimos, qual é então o grau de concretude dessa lei, se o principal rendimento dos capitalistas sofreu importantes alterações?

Aqui somente buscamos assinalar os limites categoriais com os quais nos deparamos todo tempo no movimento do pensamento. Resolvemos sublinhar um conceito e uma lei do materialismo dialético, que são centrais na compreensão da acumulação financeira e que, de algum modo, em seus termos, perderam bastante suas substâncias essenciais, ao se volatizarem no curso das metamorfoses do capital. É nesse terreno que a discussão sobre a financeirização tem que se ver, não abrindo mão do marxismo como concepção de mundo, que ainda detém uma

[107] A lista inclui: "taxas crescentes de exploração do trabalho, redução dos custos dos meios de produção (inovações de economia de capital), o comércio externo que reduziria os custos dos recursos, um aumento massivo do exército industrial de reserva de força de trabalho que inibe o estímulo à utilização de novas tecnologias, simultaneamente com a constante desvalorização do capital, a absorção do excedente de capital na produção de infraestruturas físicas e, finalmente, a monopolização e a abertura de novas linhas de produção com trabalho intensivo" (HARVEY, 2010, p. 94).

potência importante, porém em diálogo com a problematização das categorias e conceitos que lhe são constitutivas, no movimento de negação permanente, no sentido de alcançar novas determinações e novas sínteses, sempre em reconstrução.

No capitalismo metropolitano-financeiro, há um nocaute desolador sobre as nossas certezas mais inabaláveis, especialmente porque a teoria do valor está vinculada na raiz à produção propriamente dita. O movimento do pensamento necessário é situá-la em um contexto onde parece que há um descolamento entre a esfera financeira e o mundo da produção, com a hegemonia do primeiro, levando-o até suas últimas consequências. É interessante a observação feita por David Harvey (2010) da relação entre o mercado de futuros e derivativos e a produção total mundial para demonstrar a que ponto chegamos no capitalismo financeiro, ou melhor, no capitalismo metropolitano-financeiro. Em 2005, circulavam no mercado de futuros e derivativos aproximadamente US$ 250 trilhões e na produção total mundial de bens e serviços US$ 45 trilhões; já em 2008, no primeiro, circulavam aproximadamente US$ 600 trilhões e, no segundo, US$ 55 trilhões (HARVEY, 2010). Desse modo, evidencia-se claramente certo descolamento do mundo das finanças e da produção propriamente dita, sendo que em apenas 3 anos passou de 5 vezes para 10 vezes a diferença entre o mercado de futuros e derivativos e a produção total mundial de bens e serviços[108].

Com o predomínio dos sobrelucros como rendimentos do capital, ampliando assim a relação capital-juro, tendência prevista por Karl Marx, como vimos, tendo em vista que o juro também é uma renda que advém de um sobrelucro e que as rendas (fundiária e imobiliária) de algum modo se associam mais ao capital financeiro do que ao proprietário da terra, há assim uma mudança da fórmula trinitária, nomeadamente quando a localizamos nesse descolamento relativo entre o mundo financeiro e o produtivo. Aqui, nesse momento específico, quando falamos de renda fundiária estamos discorrendo também sobre as rendas apropriadas nos espaços agrários e não apenas das rendas fundiárias com uma nova qualidade apropriadas nos espaços agrários, urbanos e metropolitanos. A respeito da discussão da

[108] Diante dessas cifras, a crise de 2008 sem dúvida deixou um sabor agridoce nos investidores, acionistas, instituições financeiras e grande parte dos agentes do mercado financeiro, sendo que alguns sofreram elevadas perdas, enquanto que outros ganharam muito mais.

primeira renda fundiária, o debate de Ariovaldo Umbelino de Oliveira (1986) é central e de suma importância para pensar a renda da terra a partir da agricultura no movimento de constituição do modo de produção capitalista e da luta dos camponeses com os grandes monopólios agroindustriais, indo desde as rendas pré-capitalistas às rendas propriamente capitalistas. Sobre os agentes que capturam as rendas fundiárias apropriadas nos espaços agrários, Denise Elias (2006, p. 227) destaca quatro principais grupos: “um primeiro associa-se à agricultura camponesa, não integrada ao agronegócio”; “um segundo grupo seria o composto pela pequena produção integrada ao agronegócio”; “os médios e grandes empresários agrícolas, integrados ou não à agroindústria, comporiam um terceiro grupo”, “um quarto segmento seria formado pelas grandes holdings”. Os três últimos agentes estão, hoje, extremamente associados aos ritmos do mercado financeiro com grandes empresas agropecuárias com capital aberto na bolsa de valores e a utilização, no caso do Brasil, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) e debêntures pelos “médios e grandes empresários agrícolas”. Sem dúvida, a financeirização também opera concretamente nos espaços agrários, que atendem criticamente, com suas grandes superfícies de produção agropecuária, ao processo de metropolização do espaço. Portanto, esse processo de aparente descolamento entre o produtivo e o financeiro também adentra o mundo agrário, mas é no mundo metropolitano que ele ganha sua máxima expressão. Na verdade, o mundo agrário realiza-se como um momento do mundo metropolitano.

Esse descolamento nunca é completo nem é independente totalmente uma dimensão da outra, pelo contrário. A renda da terra no âmbito da construção, incorporação e urbanização, que cada vez mais se metamorfoseia de fundiária em imobiliária, é um dos principais sobrelucros, que compõe a massa de mais-valia no domínio da produção imobiliária. Desencarnada da terra e recalcada do proprietário fundiário, a renda imobiliária acende para toda sorte de mediações com a acumulação financeira, ela mesma constituindo essa forma específica e mais determinada de acumulação do capital.

2.5.2. A transposição teórica da renda e a propriedade da terra

A renda da terra passa a ser uma das fontes da extensão generalizada dos negócios imobiliários. Na perspectiva mais aceita sobre a renda da terra a partir da transição do agrário ao urbano, podemos dizer que ela é tanto extraída por meio do conjunto das infraestruturas e serviços (diferencial), bem como pela situação geográfica (absoluta) e fetiche do consumo de determinados imóveis em específicos lugares, que ascenderam aos céus (de monopólio). A leitura do conceito de renda da terra circunscrita à análise marxista em O Capital trouxe algumas contribuições importantes, mas acreditamos que a metamorfose de renda fundiária em renda imobiliária constitui-se como central, sobretudo no século XXI.

O capitalismo metropolitano-financeiro implica uma renda capitalizada da produção do espaço diversa do capitalismo agrário-comercial e do capitalismo urbano-industrial, apesar da lógica ser a mesma com novas determinações. Desse modo, a emergência de uma teoria da renda fundamentada nos processos espaciais contemporâneos é imperativa para pensarmos as novas contradições do espaço. Assim, buscamos refletir sobre algumas teorias e desdobramentos da renda da terra produzidas até então para lançar luz à renda imobiliária e o preço de monopólio da terra, na perspectiva de problematizar a teoria da renda, muitas das vezes entendida na transposição das realidades agrárias para as urbanas. É aí que talvez resida o enigma da produção imobiliária, não pela transposição de espaços, mas pela mudança de usos e produção do espaço!

Desde que as pesquisas nas ciências humanas e sociais começaram a pensar a produção imobiliária numa posição de destaque diante do desenvolvimento das cidades, metrópoles e regiões metropolitanas, o gênio humano busca decifrar a renda extraída das construções. Os trabalhos até então desenvolvidos realizam uma transposição da teoria da renda apresentada na obra O Capital de Karl Marx ([1867] 1985), limitando-se algumas vezes a reformular as determinações conceituais das rendas agrícolas e extrativistas, que passariam equivocadamente a figurar como rendas urbanas.

É necessário evidenciar que nos “limites contidos no esforço meritório, mas pouco eficiente, da transposição das categorias de renda fundiária (renda diferencial I, renda diferencial II) úteis para análise da produção rural, mas que sempre apresentaram limites instrumentais quando referidas a diferentes contextos, em especial, o urbano” (LENCIONI, 2011b, p. 190). Mesmo com os importantes aportes conquistados, certa confusão tornou imprecisa a compreensão da renda capitalizada na produção de espaços urbanos e metropolitanos.

Todo tempo o processo de metropolização do espaço embaralha as cartas das investigações humanas e sociais. Fica difícil falar de renda urbana quando se identifica a extração desse tipo diferenciado de renda, ainda não devidamente explicitado, em contextos rurais ou pseudorurais, como é o caso dos imóveis e algumas atividades terciárias modernas (turismo rural, aluguel de chalés no campo, etc.) vendidas nessas áreas[109]. Isso demonstra os limites do conceito de renda urbana. Nesses casos, é difícil pensar nos termos de uma renda urbana pura ou uma renda agrícola-urbana, tal diferenciação abriria caminho para mais imprecisão conceitual, tornando impossível a apreensão de uma renda que vai para além do urbano, mas que tem nele seu ponto de origem e expressão.

Estamos falando da renda imobiliária (MARX, [1867] 1985; PEREIRA, 1988), que atingiu suas últimas consequências no plano prático com o processo de metropolização regional. No entanto, no plano teórico, manteve-se eclipsada. Ela é uma renda capitalizada pela produção imobiliária nos espaços agrários, urbanos e metropolitanos, sendo então um valor produzido de maneira transversal. Sua lógica de extração encontra-se no caráter monopolista da construção civil e do mercado imobiliário, que gera valores relacionados ou indiferentes às localizações produzidas, com base no duplo monopólio, da terra e do espaço. A renda imobiliária não tem a ver somente com a terra, mas diretamente com a própria produção do espaço.

A renda imobiliária alcança outros conteúdos mais determinantes a partir da crescente especulação financeira com lotes e imóveis de mercado, de algum modo

[109] Argumentação desenvolvida a partir das questões levantadas por Paulo César Xavier Pereira na disciplina “Apropriação e Produção do Espaço Metropolitano”. Na verdade, toda a discussão sobre renda imobiliária tratada na tese tem como referência o trabalho de Paulo César Xavier Pereira.

já reverberado por Vladimir Lênin ([1917] 1974) no início do século passado, mas que agora ganha uma nova qualidade com a autonomização do capital financeiro e a articulação com a metropolização do espaço. Ela contém uma substância cada vez mais abstrata, diante de preços imobiliários monopolistas que se transformam radicalmente nos diversos ritmos e escalas espaço-temporais de produção e circulação do espaço-mercadoria, seguindo os ditames da esfera financeira.

Nesse movimento, a moderna propriedade da terra atualiza-se enquanto espaço contemporâneo de valorização, tornando-se, ela mesma, em uma pura representação, passível não apenas de ser comprada e vendida, mas, sobretudo, de ser financeirizada (transformada em crédito, dívida, valor mobiliário) em todas as praças financeiras do planeta e, simultaneamente, as rendas da produção do espaço são rendimentos que alcançam a escala global, a escala total da própria acumulação financeira. Esse é um ponto crítico!

Com a hegemonia dos sobrelucros como um dos principais rendimentos dos capitalistas, como vimos na perspectiva da reviravolta da fórmula trinitária, é na renda imobiliária que reside o problema fundamental da realização da mais-valia, no tocante aos negócios da produção do espaço. Sob o predomínio da globalização financeira, a renda imobiliária se desenvolve como parte do preço que constitui os ativos imobiliários com tendência a sua transfiguração em ativos financeiros. De certo modo, os juros, um dos pilares da acumulação financeira em processo de totalização, também são uma renda, uma renda da propriedade do dinheiro, como vimos. Portanto, é no esteio do terreno caudaloso da produção, circulação e distribuição de rendas (nomeadamente, do financeiro e do imobiliário) que a sociedade capitalista contemporânea constitui suas condições de reprodução das relações sociais de produção. Não é de outra forma que a propriedade da terra pode agora ingressar sobranceira nos confins da acumulação do capital, posto que a esfera financeira a transfigurou em um papel ou crédito.

É nesse domínio que a teoria marxista da propriedade da terra pode alcançar uma importante chave para a compreensão da crítica à economia política do espaço. Aqui, a propriedade da terra é pensada, nos termos de Ana Fani Carlos e Sandra Lencioni (1981, p. 303), como “a própria expressão da apropriação do espaço”. Ora, a própria “teoria marxista da propriedade da terra no capitalismo não é completa”,

assevera Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 139). Em outra passagem, Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 163) assegura as mudanças e o relevo recalcitrante conquistado pela renda da terra e propriedade na teoria social crítica.

> As rendas da terra, entre as quais é necessário inserir aquelas que vêm da produção agrícola, da pecuária, da caça, da pesca e da utilização das águas e florestas, da produção mineira (quando o subsolo não pertence ao Estado), enfim as *provenientes* dos imóveis (domínio construído) sofreram flutuações.

Henri Lefebvre expressa uma leitura renovada, porém ainda vinculada à perspectiva das rendas agrícolas obtidas de Karl Marx. Cabe reter o sentido da mudança, visto que as rendas da terra "sofreram flutuações". Na verdade, a transformação da composição da renda foi radical, posto que os novos recursos de comunicação e tecnologias empregadas nas minas, nos cultivos agrícolas e nas cidades, sobretudo nas metrópoles, desloca-se do plano da renda capitalizada original para uma renda capitalizada de segundo nível, que proporciona o aumento da massa de mais-valia relativa. Sem falar na variação substantiva dos preços imobiliários a partir da especulação nos mercados de capitais e as novas formas de compra, venda, troca e aluguel amparados pela lógica financeira. As plataformas de securitização e outras formas financeiras em que a renda imobiliária aparece articulada, evidencia o quanto sua realização foi drasticamente metamorfoseada no capitalismo metropolitano-financeiro.

Henri Lefebvre lembra também que os imóveis e os terrenos são cada vez mais parcelados e fragmentados para o mercado. É comum comprar ou vender de acordo com o preço por metro quadrado. Trata-se de uma linguagem do espaço-mercadoria, que ofusca a renda imobiliária capitalizada pelas empresas imobiliárias. Em outra citação, Henri Lefebvre ([1972] 1999, p. 163) esclarece o seu entendimento de renda da terra.

> O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas. (...). De um lado, as rendas fundiárias (a renda I, dada pelas melhores terras – as mais próximas dos mercados urbanos – e a renda II, renda técnica obtida pelos investimentos de capitais na produção agrícola) não cessam de aumentar, em benefício

> dos capitalistas, em função do crescimento das cidades. Além disso, no próprio interior da expansão urbana, reaparecem rendas que correspondem a rendas fundiárias sobre a terra agrícola: uma renda de situação, uma renda de equipamento, difíceis de calcular.

O autor coloca em primeiro plano o agenciamento de outros setores na produção capitalista do imobiliário. Portanto, há uma convergência de interesses difusos selados sobre a órbita e essência da produção imobiliária. Ainda evidencia o reaparecimento de rendas possíveis na difusão do urbano, que acabam não sendo retomadas nem definidas exatamente no desenvolvimento do texto. Desse modo, percebe-se uma conexão cidade-campo sempre estabelecida como base de interpretação da renda. Com o movimento de metropolização do espaço, que transforma intensamente a relação cidade-campo, a renda ligada à construção, incorporação e urbanização se autonomiza de suas articulações com o mundo agrário, embora continue em permanente tensão com seus fantasmas da economia agrário-comercial. No desenvolvimento da economia metropolitano-financeira parece que a renda da terra não tem mais lugar, ou melhor, sua metamorfose permanente de renda fundiária em renda imobiliária constitui uma abstração concreta povoada por fetichismos que complica sua decodificação.

2.5.3. A renda da terra na produção imobiliária financeirizada

A renda da terra no capitalismo metropolitano-financeiro se constitui numa dialética negativa imanente, que trata de levar o pensamento contra ele mesmo, saltando assim da transposição da renda agrícola à renda urbana para uma outra perspectiva teórica, pressuposta pela própria realidade sensível que repõe os termos dos novos conteúdos do espaço negativo, redescobrindo a metamorfose da renda fundiária em renda imobiliária. Talvez, a restrita transposição da teoria marxista da renda agrícola para o espaço urbano e metropolitano não deva ser o foco, mas sim a busca pelas novas determinações da renda da terra. Especialmente, de sua transformação em renda imobiliária.

Voltemos à Karl Marx ([1867] 1985). Quando ele constitui os dois polos da renda da terra chega a um terceiro termo da relação e submete tudo à uma mesma lógica: da propriedade fundiária; ele evidencia o fetichismo da renda da terra, que permite a fantasmagoria objetiva desta, que parece à primeira vista transparente. Na verdade, é eclipsada e escondida. Não aparece assim a sua substância: a renda da terra é remunerada pelo trabalho social médio de uma sociedade inteira nas diversas escalas da produção do espaço. “Essa realidade é dissimulada pela circunstância de a renda capitalizada, isto é, esse tributo capitalizado, aparecer na forma de preço da terra e esta pode ser vendida como qualquer outro artigo de comércio” (MARX, [1867] 1985, p. 890). Desse modo, “uma contradição perfeita nada tem de misterioso” (MARX, [1867] 1985, p. 894).

Assim, o preço da terra tende a passar necessariamente pela capitalização da renda, este sendo obnubilado por aquele. Como identifica Karl Marx (1985, p. 891), “o preço da terra pode ascender, sem elevar-se a renda” e “o preço da terra pode elevar-se, por aumentar a renda”. Portanto, o valor da renda pode ser maior ou menor do que o preço da terra, dificilmente coincidirá, posto que o preço é a aparência do valor, que permite a possibilidade da trocabilidade das mercadorias, inclusive do espaço-mercadoria.

Com relação ao cerne dessa questão, aponta Sandra Lencioni (2014a, p. 32) que a particularidade da mercadoria imóvel cria uma ilusão “a de que essa relativa independência do preço do imóvel deriva do desenvolvimento urbano e de sua influência na formação dos preços imobiliários”. De fato, tal autonomização do preço do imóvel “deriva, na essência, da propriedade da terra e não do fato aparente de que a terra é cara ou porque ela é escassa” (LENCIONI, 2014a, p. 32). Portanto, a propriedade da terra aparece como algo sem expressão no preço do imóvel, embora esteja totalmente implicado nele.

A produção imobiliária ganha corporeidade pela propriedade da terra, ou melhor, sobre o monopólio da propriedade da terra. No movimento de metropolização do espaço esse processo é elevado à dupla potência, posto que é a própria reprodução do espaço extensiva e, dialeticamente, intensiva. No processo da produção imobiliária intensiva, o capital variável (a exploração da força de trabalho na construção, incorporação e urbanização) e o capital constante (meios de

construção, novas tecnologias de pré-fabricação e em escala, sistemas digitalizados de controle integrado e automatização de usinas de solos e massas, máquinas de terraplanagem e guindastes) ampliam-se, com detalhe para o avanço do segundo, nomeadamente sobre o crivo predominante do mercado financeiro. Muito embora, parece que a composição orgânica do capital não arrefece tanto, posto que o excedente do trabalho produtivo, apesar de aumentar menos do que os excedentes dos progressos técnicos e tecnológicos na construção, incorporação e urbanização, também tem um crescimento majorado pelo acirramento da exploração da mão-de-obra. E, ao mesmo tempo, eleva-se a apropriação das rendas e dos juros.

Essa aparente constância da composição orgânica do capital na produção é azeitada pelo capital financeiro, o que à primeira vista pode parecer um paradoxo, já que essa tenacidade se vincula à relação do trabalho vivo com o trabalho morto. Na circulação, opera a valorização imobiliária, dada pela possibilidades de dupla elevação das rendas fundiária e imobiliária, equacionando-se nos preços de monopólio, ao mesmo tempo em que se processa uma valorização financeira, que decorre da apropriação de juros, constituindo rentabilidades de cotas e ações. Na produção opera também as valorizações imobiliária e financeira, já que antes e durante a construção, incorporação ou urbanização, há a especulação financeira sobre o sucesso imobiliário e a precificação das tendências do produto imobiliário, um primeiro momento da financeirização imobiliária. E, na circulação, os excedentes dos capitais produtivos e os capitais fictícios que se materializaram como investimentos na produção imobiliária constituem o segundo momento do processo de financeirização imobiliária, capitalizando-se mutuamente a partir da valorização financeira e imobiliária. Compõe-se assim, um novo ciclo de capitalização do capital com o retorno dos excedentes para os acionistas e investidores, que podem ou não continuar investindo na produção imobiliária. A valorização do capital integra-se, então, à capitalização do capital, como indica Sandra Lencioni (2015a).

Nesse movimento, a renda fundiária negativiza-se e emerge enquanto renda imobiliária na dialética entre a reprodução do espaço extensiva (metropolização do espaço) e a produção imobiliária intensiva (industrialização da construção). Logo, preços e rendas tendem a crescer de modo incessante, tendo em vista o alargamento do caráter de monopólio. Como vimos, aqui seguimos a tese de Paulo

César Xavier Pereira (1988, p. 120), para quem essa transfiguração da renda leva-nos à interpretação da contínua elevação dos preços imobiliários. Assim, a renda imobiliária ilumina a compreensão do crescente preço da terra e do imóvel, também das bolhas imobiliárias, que pode ajudar-nos a interpretar os fundamentos das crises imobiliárias, reveladas por David Harvey (2010) como momentos cruciais e inseparáveis das crises financeiras do capitalismo contemporâneo desde 1973. Não é de outra forma que a renda da terra, em sua lógica contraditória, apresenta-se como “elemento desvelador da crise da valorização do valor” (ALFREDO, 2009, p. 412).

Insistimos que a produção imobiliária é um dos principais momentos norteadores da economia metropolitano-financeira. Daí a crescente indústria de necessidades criadas que induzem novas formas de consumo do espaço a partir do imobiliário. No entanto, podemos falar com Henri Lefebvre ([1972] 2008, p. 118) que o “imobiliário” se tornou “central no capitalismo, por se tratar de indústria nova, menos submetida aos entraves, saturações, dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias”, entretanto, isso se processa de maneira contraditória, pois “o ‘imobiliário’ oscila entre uma função subordinada de retomada econômica, uma função diversionista, uma função de regulação, uma função dominante”.

Sob as graças do capital financeiro, o imobiliário ganha uma produção e projeção como nunca antes, mas ele não pode ser pensado como o núcleo da acumulação do capital, na medida em que a acumulação financeira orbita muitas dimensões, sendo o imobiliário uma delas, tendo em vista a relação apresentada por David Harvey (2010) entre os valores do mercado de ações, futuros e derivativos e a produção total mundial de bens e serviços. Os financistas, os grandes *players* do capitalismo metropolitano-financeiro, estão de olho em sobrelucros que as aplicações financeiras podem oferecer em vários tipos de atividades.

Uma ligação efetiva da especulação financeira com o imobiliário aparece no filme de Adam McKay, *The Big Short* (2015), quando Michael Burry projeta o colapso do mercado norte-americano de *subprime* de 2008 e investe pesado contra ele, ganhando bilhões com a crise financeira. Já Gordon Gekko, de *Wall Street* (1987) de Oliver Stone, e Jordan Belford, de *The Wolf of Wall Street* (2013) de Martin Scorsese, são personagens, respectivamente, ficcional e real, que constituem

narrativas mais próximas dos financistas em geral, em busca da construção rápida de fortunas, independentemente se é investimento no imobiliário ou não. Na verdade, o imobiliário, no caso de alguns mercados financeiros, constitui-se, ainda, como relativo bloqueio para investimentos, pela baixa liquidez e dificuldade em fazê-lo "levitar" como um mero título, operando como imobilização do capital, que, em alguns casos, não é tão atraente assim para os financistas em geral.

A insistência de Mariana Fix (2007, 2011) em assinalar a "financeirização truncada" e a inexistência de um mercado secundário de hipotecas no Brasil, aponta para tal argumento. É tanto que não é a propriedade imobiliária em si que é rotacionada pelos mercados globais, mas ela enquanto uma representação, um título, um valor mobiliário. Ela é o lastro de um título, que pode variar ininterruptamente sem nenhuma referência com sua valorização imobiliária real, mas somente pela sua valorização financeira. Os capitais reais só podem ser indexados na retorta das aplicações financeiras como papéis capazes de circularem livremente pelo *Big Bang*. Portanto, o cerne da acumulação financeira é a reprodução e circulação do capital fictício (situando-o em seus limites categoriais problematizados anteriormente), que operam sem lastro material ou vinculados ao âmbito da produção real, incluindo a imobiliária, e dos serviços. Na medida em que, "há uma tendência à reprodução volátil do capital, financeirizando-se, isto é, movendo a si mesmo sem substância de valor real produzido" (DAMIANI, 2009, p. 318).

Portanto, compreendemos a produção dos loteamentos fechados Alphaville como um dos momentos da produção imobiliária mundial azeitada por capitais financeiros globais, no qual ambos não constituem nem na escala nacional nem na escala global o núcleo duro da acumulação financeira. Em determinados momentos, salta aos olhos os vultuosos investimentos do capital financeiro na produção imobiliária regional, nacional e global, quando os demais setores econômicos se tornam menos atrativos em termos de rentabilidade. No entanto, não desprezamos a centralidade que ganhou o imobiliário na acumulação financeira. Por isso, estuda-se a financeirização do loteamento fechado Alphaville, na busca da compreensão de um dos momentos desse processo mais geral, que é a financeirização imobiliária.

O sentido mesmo da busca desenfreada de capitais financeiros para apropriação de lucros e sobrelucros pela urbanização através da produção de

loteamentos fechados, redefinindo as fronteiras das regiões metropolitanas e cidades médias, em que é possível extrair elevadas rendas imobiliárias pela metamorfose da propriedade de uso agrário em propriedade imobiliária urbana e metropolitana, é iluminar a financeirização imobiliária nas escalas regional e nacional, na perspectiva da aproximação com a acumulação financeira global.

O loteamento fechado Alphaville se realiza financeiramente ancorado nas suas amplas possibilidades de valorização imobiliária e financeira pelo concurso da aspiração criada de produções imobiliárias da exclusividade, cujo sentido último é segregar classes sociais sob o privilégio da segurança. Em países ditos violentos, como o Brasil, o recurso ao *marketing* do medo se fortalece como eixo central do crescimento de vendas dos lotes, que passam a ser também voltados as classes sociais menos abastadas, como no produto imobiliário Terras Alpha.

Tudo é feito para manter ambiciosas margens de rentabilidade aos acionistas e investidores, como vimos. Inclusive, diferenças arquitetônicas, urbanísticas e regionais, a relação com o poder público, a precificação da proximidade com centralidades comerciais, a apropriação da natureza como mercadoria e as normatizações de toda ordem são estudadas milimetricamente para garantir a consolidação de um imóvel *premium* que possa aferir elevadas margens de lucros e sobrelucros da produção financeirizada do loteamento fechado Alphaville. Sobre a relação entre essas diferenciações mais locais e as padronizações mais gerais do produto imobiliário Alphaville, tratada no próximo capítulo, indaga-se a respeito de como a concepção urbanística Alphaville se remodelou, pelo menos em parte, de acordo com as regiões, garantindo certa aceitação pelo mercado de imóveis local.

Com luzes lançadas sobre a relação entre metropolização regional e financeirização imobiliária, que revelam o próprio capitalismo metropolitano-financeiro, detalharemos, na próxima parte, certo caráter específico que adquire o produto imobiliário Alphaville, na medida em que se circunscreve às diversas determinações da reprodução da metrópole na constituição de uma arquitetura da regionalização metropolitana. Assim, é possível apreciar que a perspectiva totalizante da concepção urbanística Alphaville se redefine consoante os lugares, ganhando balizas da reprodução do espaço metropolitano onde ele se insere enquanto produto imobiliário, que, por sua vez, reconfigura as metrópoles e suas

regiões metropolitanas, reproduzindo imensos espaços instrumentais, espaços negativos, que são os reinos dos loteamentos fechados. É em sua negação e reafirmação do regional, em sua contradição entre o público e o privado, enquanto produto da implosão-explosão da metrópole, reconfigurando policentralidades e a própria trama metropolitana, que é possível identificar relações com os processos de metropolização e financeirização.

∞ Capítulo 3 ∞

O Alphaville na metropolização e financeirização

Capítulo 3 – O Alphaville na metropolização e financeirização

> "A cidade, devastada, incendiada e coberta de cadáveres, caiu. 'Com os escudos foi seu resguardo, mas nem com escudos pôde ser sustentada sua solidão'".
> "A América Latina é uma caixa de surpresas; não se esgotará nunca a capacidade de assombro desta região torturada do mundo".
> "Wall Street tomara definitivamente o lugar de Lombard Street, e foram norte-americanas as principais empresas que abriram caminho para o usufruto de um superpoder na região. À penetração na área manufatureira se somava à ingerência cada vez maior nos circuitos bancário e comercial: o mercado da América Latina foi-se integrando ao mercado interno das corporações multinacionais".
> "A América Latina vela pela norte-americanização das finanças, tão ardentemente como os Estados Unidos".
> "Os centros de decisão, onde os preços são fixados, se encontram em Washington, Nova Iorque, Londres, Paris, Amsterdam, Hamburgo; nos conselhos de ministros e na bolsa".

Eduardo Galeano, *Las venas abiertas de América Latina* ([1971] 1983, p. 31; 179; 230; 242; 256).

A financeirização imobiliária da produção do Alphaville implica na realização de um produto imobiliário, cuja base é a produção de infraestrutura, a própria urbanização do espaço como valor de troca. Esse produto imobiliário tem como seu carro-chefe os loteamentos fechados, os espaços intramuros, mas também espaços extramuros, como os centros comerciais. Tal produto imobiliário ganha novos contornos de acordo com os lugares e regiões onde ele se insere. Esse movimento vai o diferenciando, tornando-o um produto que se especifica, adere às prerrogativas e marcos locais, embora mantenha os traços padronizados, que indicam sua concepção urbanística. Mas, há importantes amenidades ou diferenciais arquitetônicos, urbanísticos ou regionais, apesar das fortes similaridades. O interessante é notar que a concepção urbanística está em constante metamorfose, conquanto seus fundamentos, que são as linhas mestras do *master plan,* as condições de segurança máxima e as normas e regras de construção e convivência, permanecem intocáveis. Impõem-se diferenças também com relação a presença ou não de centros comerciais, da verticalização. As relações com centralidades metropolitanas também se diferenciam. Bem como, as relações com o Estado na produção imobiliária a partir das redefinições do plano diretor e do zoneamento e a realização de obras públicas. As naturezas regionais são incorporadas ao produto imobiliário consoante às possibilidades de cada lugar e região. No mais, a

homogeneização das regiões metropolitanas e espaços não-metropolitanos implicada na difusão do loteamento fechado Alphaville constitui também fragmentações da concepção urbanística, que se insere numa hierarquização do espaço dada pelo seu próprio centro ou pelas proximidades com importantes centralidades, modificando funções, estruturas e formas da reprodução do espaço metropolitano e suas regionalizações.

3.1. Da natureza do loteamento fechado à natureza no loteamento fechado

A época metropolitano-financeira evidencia uma dinâmica imobiliária crítica, que consagra novas contradições e acirra as já existentes. Em trabalhos recentes, trabalhou-se os novos sujeitos da propriedade privada na formação do litoral metropolitano de Fortaleza, que se realiza na rede de regiões metropolitanas estruturais do território brasileiro, como os poolistas (que colocam seus apartamentos para serem administrados como unidades hoteleiras durante um determinado tempo) e os condôminos veranistas (que possuem apartamentos em condomínios fechados, mas apenas para uso ocasional), operando na acentuação do valor de troca do espaço (LEOPOLDO, 2013). Nessa direção, na metropolização regional se (re) inventam novas formas de relação social e espacial com a propriedade privada, aprofundando os termos constitutivos da reprodução da metrópole a partir de negócios imobiliários, que estão cada vez mais financeirizados.

Assim, as regiões metropolitanas tendem a se inclinar à *metropolização como negócio* na orientação de seus propósitos mercantis. Sem dúvida, “o ‘imobiliário’ e a ‘construção’ deixam de ser circuitos secundários e ramos anexos do capitalismo industrial e financeiro para passar ao primeiro plano” (LEFEBVRE, [1972] 2008, p. 126). A metropolização regional no Brasil parece informar os negócios imobiliários como uma de suas principais chaves de reprodução. É imperativo reiterar que as regiões metropolitanas indicam a metropolização, mas elas não são suas fronteiras (LENCIONI, 2003).

Os negócios imobiliários ampliam as contradições da metropolização regional com o lançamento de novas necessidades imobiliárias, que passam a ser consumidas como raridades, como vimos. Entre essas raridades imobiliárias estão novas formas de propriedade como os loteamentos fechados de luxo no estilo *home club* (produtos imobiliários que conectam as funções residenciais com as de um clube de lazer), que aprofundam o isolamento e o cotidiano murado. A respeito disso, Guy Debord ([1967] 1997, p. 114) diz que

> a integração no sistema deve recuperar os indivíduos isolados como indivíduos isolados em conjunto: as fábricas e os centros culturais, os clubes de férias e os "condomínios residenciais" são organizados de propósito para os fins dessa pseudocoletividade que acompanha também o indivíduo isolado na *célula familiar*.

Portanto, o isolamento parece ser o denominador comum dessa pseudocoletividade dos loteamentos fechados, afugentados pela sensação ilusória de segurança e bem-estar. Esses "espaços residenciais fechados" (HIDALGO, BORSDORF, ZUNINO, 2008; SPOSITO, GÓES, 2013) são amparados, ao mesmo tempo, pelas conveniências, comodidades e amplos ambientes de lazer e pelo controle de guardas, câmaras de vigilância, técnicas de comunicação e sinais de alerta. Os produtos imobiliários Alphaville constituem-se por essas relações.

A vida cotidiana é isolada e abreviada, cerceada e escoltada nesses loteamentos fechados, alcançando sua máxima negação. Daí sua manifestação como cotidiano murado, alienado da vida do lugar e de pouco contato com as relações sociais de produção em sua cidade, visto que o enlace de seus moradores é com outras centralidades. Se instala então a forma da integração, que articula lugares distantes à determinados núcleos mais longínquos, ampliando a alienação espacial com relação aos lugares próximos, na medida em que também permite experiências e reuniões em outros "pontos" da rede. Nesse movimento, não há só uma segregação espacial pela lógica do condomínio e, de seu segundo nível, do loteamento fechado, que isola o entorno e gera espaços exclusivos, mas há também uma mobilidade supressora dos lugares próximos. Ana Fani Alessandri Carlos (2006, p. 50) interpreta os alcances contraditórios desses verdadeiros simulacros ao dizer que

> a construção de condomínios - como signo da separação entre aqueles que se consideram iguais - é o estabelecimento da igualdade em meio à

> diversidade, do ponto de vista do capital, revela uma estratégia imobiliária decorrente do desenvolvimento da cotidianeidade passiva e "sem conflitos" como condição da reprodução social. O condomínio, ele próprio produto da segregação, revela uma estratégia imobiliária que precisa contrapor-se à periferia enquanto lugar da miséria e da violência, que terá como significado o apartamento com a construção de barreiras físicas na cidade, de modo a criar arquitetonicamente o distanciamento com o "intruso": aquele que tem outra condição financeira e, conseqüentemente, outro acesso à cidade e a seus produtos.

Desse modo, as separações se consumem na constituição da metropolização regional, os loteamentos fechados sendo mais uma manifestação desse movimento de hierarquização e segregação, que impõe e impede determinados usos. Em última análise, o que se busca é atenuar a potência da apropriação com o aprisionamento e limitação da vida cotidiana no interior dos simulacros. Neles, a natureza artificializada, os ambientes de lazer e de convivência produzem uma espécie de cidade, de comunidade urbana contemporânea, pulverizada pelos negócios imobiliários e pela possibilidade sempre constante da troca da propriedade tornada negócio volúvel. Simultaneamente, nos loteamentos fechados, os corpos, os desejos e as resistências têm lugar, de modo disperso, residual, mas não deixam de apresentar-se. Afinal, o homem não desaparece em seu nível espontâneo (SEABRA, 1996).

Em sua máxima expressão, os loteamentos fechados revelam a realização prática do conceito de "autoconservação"[110], desenvolvido por Theodor Adorno e Max Horkheimer ([1944]1985). Para eles, o "padrão" do indivíduo é a autoconservação, "a assemelhação bem ou malsucedida à objetividade de sua função e aos modelos colocados para ela. Tudo o mais, Ideia e criminalidade, experimenta a força da coletividade que tudo vigia, da sala de aula ao sindicato" (ADORNO, HORKHEIMER, [1944] 1985, p. 35). O loteamento fechado como modelo implicando uma função (do habitat), que se funda sobre uma pretensa "coletividade ameaçadora", que pertence "tão somente à superfície ilusória, sob a qual se abrigam as potências que a manipulam como algo de violento", no qual a "brutalidade com

[110] Evidentemente que aqui buscamos evidenciar o loteamento fechado como uma das dimensões da dialética negativa da "autoconservação". No limite, na totalidade do conceito e de sua potência, tentamos reconstituí-lo pela lógica contraditória do loteamento fechado, que não deixa de ser uma redução teórica, mas não um reducionismo. No entanto, o conceito de "autoconservação" de Theodor Adorno e Max Horkheimer ([1944] 1985) revela um dos princípios fundamentais da constituição do esclarecimento na sociedade capitalista contemporânea em sua progressão e sua regressão, como nova identidade negativa do mito e sua superação permanente, do canto da sereia ao chão de fábrica e à indústria cultural.

que enquadra o indivíduo é tão pouco representativa da verdadeira qualidade dos homens quanto o valor o é dos objetos de uso" (ADORNO, HORKHEIMER, [1944] 1985, p. 35). Assim, sob a atmosfera da violência, onde todos "poderão alegar a maior de todas as desculpas, o medo" (SARAMAGO, 1995, p. 101), o loteamento fechado cumpre sua condição crítica de "autoconservação" de um ideário de vida e de cotidiano, que se repõe sobre uma perspectiva atomizada, separada e segregada. Regride-se assim ao mito de que os muros salvam a pele daqueles que estão confinados em seu interior como nos tempos das sociedades antigas e medievais em que toda a ameaça externa, conhecida ou desconhecida, tenderia a afligir-se diante da fortificação e do enquadramento do espaço. É nesse sentido que, observa Álvaro Ferreira (2015, p. 71), "atualmente, a preocupação com a segurança provoca menos preocupação com a integridade da cidade como um todo – como propriedade coletiva – e mais com a dimensão individual".

Nas palavras de Zygmunt Bauman (1999, p. 55), "os muros construídos outrora em volta da cidade cruzam agora a própria cidade em inúmeras direções". Desse modo, os muros aplainam as massas em unidades espaciais de "autoconservação" do *logos* em *topos* pré-definidos. "Bairros vigiados, espaços públicos com proteção cerrada e admissão controlada, guardas bem armados no portão dos condomínios e portas operadas eletronicamente – tudo isso para afastar concidadãos indesejados, não exércitos estrangeiros, salteadores de estrada, saqueadores ou outros perigos desconhecidos emboscados extramuros" (BAUMAN, 1999, p. 55). Aqui, invocamos Zygmunt Bauman (1999) para a compreensão dos limites da humanidade frente às novas composições das relações sociais, como essa busca crítica da sociedade de amuralhar-se, apesar de não concordamos de maneira nenhuma com sua defesa implacável do fim do espaço e da geografia, do fim do princípio de totalidade no pós-grande cisma e o reducionismo da luta de classes à uma luta por mobilidade, na medida em que a condição de mobilidade redefine, para ele, uma oposição global entre "turistas" e "vagabundos". Em sua perspectiva pós-moderna, ou melhor, líquida, Zygmunt Bauman (1999, p. 28) vai dizer que os espaços proibidos, como os loteamentos fechados, "não servem a outro propósito senão transformar a extraterritorialidade da nova elite supralocal no isolamento corpóreo, material, em relação à localidade", posto que "eles também dão um toque final na desintegração das formas localmente baseadas de comunhão,

de vida comunitária". Assim, "a extraterritorialidade das elites é garantida da forma mais material – o fato de serem fisicamente inacessíveis a qualquer um que não disponha de uma senha de entrada" (BAUMAN, p. 28). Desse modo, "as elites *escolheram* o isolamento e pagam por ele prodigiosamente e *de boa vontade",* logo, no esteio desse processo, "em vez da união, o evitamento e a separação tornaram-se as principais estratégias de sobrevivência nas megalópoles contemporâneas" (BAUMAN, p. 29; 56). Na verdade, não é só nas megalópoles, um dos momentos máximos da metropolização regional, que o recurso da sociedade e do mercado imobiliário aos "espaços proibidos" torna-se central, em outros espaços não-metropolitanos também. Várias pesquisas no Brasil, algumas já comentadas aqui, sinalizam nessa direção. Inclusive, não é só as classes médias altas e de mais alta renda que tendem a amuralhar-se, mas classes médias baixas e de baixa renda também, como no caso dos conjuntos habitacionais fechados do MCMV. A lógica suprema da fragmentação das tramas metropolitanas e dos tecidos urbanos no território brasileiro torna-se predominante!

Na América Latina, há muitos trabalhos que evidenciam claramente um processo de metropolização do espaço com a forte presença de loteamentos fechados povoando esse novo mundo contemporâneo. Para o caso de Buenos Aires, as reflexões de Jorge Blanco (1996), Pablo Ciccolella (2000) e Sonia Vidal-Koppmann (2008) tocam questões importantes da problemática. Jorge Blanco (1996, p. 12) fala de um "padrão mais complexo de expansão suburbana", não somente com a difusão de bairros com amplas carências de infraestrutura básica povoados por setores de rendas médias baixas e baixas, mas há uma sobreposição de uma nova forma de suburbanização a partir da década de 1980 com a presença de *country clubs* e, "nos últimos anos (desde princípios da década de 1990), verifica-se uma proporção crescente destas segundas residências com tendência a converter-se em casas de residência permanente", ao mesmo tempo em que se proliferam os chamados "barrios privados". Essa última forma do processo de suburbanização estaria ligada aos setores de rendas altas e médias altas, bem como as conexões possíveis na trama metropolitana pelas autopistas (BLANCO, 1996). Nesse cenário, Pablo Ciccolella (2000) vai problematizar a aproximação tardia da realidade metropolitana de Buenos Aires com o padrão de metropolização mais próximo ao modelo dos Estados Unidos, afastando-se do clássico padrão de metropolização

europeu, que antes era predominante. Ele evidencia uma “reestruturação metropolitana”, no qual uma das tendências seria “a emergência de cerca de 250 empreendimentos imobiliários suburbanos sobre a forma de barrios privados, *country clubs, farm club* ou clube de chácaras, e ainda o caso das chamadas *ciudades privadas,* megaempreendimentos imobiliários”, com destaque aos casos de Nordelta e Puerto Trinidad, onde “há uma previsão de abrigar algumas dezenas de milhares de pessoas” (CICCOLELLA, 2000, p. 485). Pouco menos de 10 anos depois, Sonia Vidal-Koppmann (2008) revela que quase duplica a quantidade de “urbanizaciones cerradas” com mais de 400 na Região Metropolitana de Buenos Aires. Sonia Vidal-Koppmann (2008, p. 156) acentua a diversificação do produto “urbanización cerrada” nesse novo padrão de metropolização, que alcança o seu apogeu no fim dos anos 1990 com a emergência dos denominados “pueblos privados” ou “ciudades privadas”, como o citado Nordelta, que exige o chamado *master plan*, assim como no caso brasileiro do Cidade Alpha, em um movimento que faz com que “a moradia como investimento se torne presumivelmente a tendência que mais fortemente está liderando a indústria imobiliária”.

No caso da Região Metropolitana de Santiago do Chile, Carlos de Mattos (2000) e Rodrigo Hidalgo, Axel Borsdorf e Hugo Zunino (2008) revelam também aproximações com o processo de metropolização e fragmentação do espaço com a multiplicação de grandes espaços residenciais confinados. Carlos de Mattos (2000, p. 55) destaca, na “metropolização expandida ou ampliada”, o processo de emergência de “numerosos bairros e condomínios exclusivos para primeira ou segunda residência, donde algumas das denominadas ‘parcelas de agrado’ tendem a ser concebidas segundo um modelo similar ao de bairros fechados de certa cidades norte-americanas, contribuindo para intensificar a suburbanização”. Ele inclui esses “novos bairros e condomínios fechados e protegidos” dentre os “artefatos da globalização” (DE MATTOS, 2000, p. 60). Rodrigo Hidalgo, Axel Borsdorf e Hugo Zunino (2008, p. 168) denominam o processo de multiplicação dos espaços residenciais fechados, desde a metade da década de 1990 na Região Metropolitana de Santiago do Chile, de “privatópolis imobiliária”, que se funda no “binômio condomínios mais autopistas concessionadas”, processo relacionado ao predomínio da metropolização com a emergência do pós-subúrbio, baseado na substituição das velhas hierarquias e na policentralidade. Eles evidenciam o alto

grau de lucratividade dos investimentos nos espaços residenciais fechados, na medida em que eles se localizam “fora dos limites dos planos reguladores comunais e, em definitivo, sua instalação não depende de uma normativa de construção urbana, mas sim da factibilidade das empresas que outorgam o serviço” (HIDALGO, BORSDORF, ZUNINO, 2008, p. 182), permitindo assim a captura de elevados lucros e sobrelucros.

A origem, forma e produção desses loteamentos e condomínios fechados do outro lado da Linha do Equador, na América Latina, em grande parte como *mimésis* crítica e contraditória dos subúrbios metropolitanos e espaços residenciais fechados dos Estados Unidos, revela a natureza desse tipo de produto imobiliário que ganha cada vez mais projeção entre os lançamentos imobiliários. Evidencia-se que a natureza do loteamento fechado é a segregação espacial, a produção do espaço como autoconservação da vida, a realização da moderna propriedade da terra como espaço contemporâneo privatizado e proibido. Enquanto uma forma de propriedade, o loteamento fechado é a realização da terra como espaço-mercadoria intramuros. Trata-se de um fragmento do urbano (suas ruas, parques e praças) concebido, produzido e vivido, que é apropriado de modo privado. Ele é, em si mesmo, condição e meio de separação das classes mais privilegiadas da sociedade daqueles que não partilham do banquete da riqueza produzida no capitalismo metropolitano-financeiro. Assim, ele ilumina a própria luta de classes no século XXI, entre os que possuem “senha de entrada” e os que não possuem. Inclusive, os que possuem “senha de entrada” são enfileirados e organizados no momento do ingresso, de acordo com suas práticas nesse cotidiano murado. De um lado, moradores e visitantes entram pela portaria principal; de outro, trabalhadores regulares e prestadores de serviços ingressam por uma entrada para empregados. A relação capital e trabalho também se constitui nesses espaços intramuros. Empregadores e empregados atomizam-se em suas devidas residências solitárias da vida privada ou do trabalho.

Jorge Luís Borges (1972, p. 37) tinha razão ao relatar, fundado mais na realidade que na ficção, que “uma dispersa dinastia de solitários mudou a face do mundo”. O mundo contemporâneo é justamente constituído por “meros seres genéricos, iguais uns aos outros pelo isolamento na coletividade governada pela

força” (ADORNO, HORKHEIMER, [1944]1985, p. 41), cujo poder encontra-se no capital financeiro da época metropolitano-financeira, distinto daquele da época urbano-industrial. Essa narrativa permitiu que “Wall Street tomara definitivamente o lugar de Lombard Street” (GALEANO, [1971] 1983, p. 230) e que a atomização da vida e do espaço se naturalizasse como condição social e espacial. A natureza do loteamento fechado constitui-se como a própria natureza da sociedade capitalista, do isolamento na multidão, posto que a época metropolitano-financeira é essencialmente uma “época de solitários”[111].

Nesses loteamentos fechados, onde há a atomização da vida e do espaço em um segundo nível, a natureza é tornada uma mercadoria, espaços verdes para momentos de lazer, passíveis de uso apenas para quem mora dentro de seus muros. Os parques e jardins intramuros viram meros valores de troca, extensões mercantis dos lotes à venda. Essa natureza mercantilizada faz parte por inteira do produto imobiliário vendido, como nova raridade privatizada passível de ser consumida no interior dos espaços intramuros, artifício do *marketing* imobiliário. Os indivíduos que habitam esses espaços intramuros olham para ela e não sabem dizer seu nome[112]. Alienados de sua natureza humana, a natureza torna-se um fetiche!

A produção da natureza nos espaços intramuros guarda possibilidades incomensuráveis de captura de elevados ganhos. No caso dos loteamentos fechados, essa estratégia imobiliária é acentuada. A natureza se incorpora à textura do loteamento fechado como um valor de uso para os indivíduos que habitam nos espaços intramuros. Diante dessa possibilidade, ela abstrai-se enquanto um valor de troca, que compõe o valor total do loteamento fechado, que se expressa no preço de monopólio do lote. Tornada mercadoria, que constitui um espaço-mercadoria mais amplo (o loteamento fechado), a natureza encaixa-se nos esquadros dos projetos urbanísticos, resolvendo-se como praças, parques, jardins e reservas ambientais

---

[111] Expressão de Sandra Lencioni dita nas reuniões de orientação. Essa argumentação foi desenvolvida a partir de sua problematização.

[112] A alienação da vida e da natureza aparece na seguinte passagem de Milton Santos (1987, p. 50): “o próprio quadro de vida, a natureza e o entorno humano, carregado de significações sobrepostas, cheio de artifícios, é uma tela de enganos. A natureza artificializada, instrumentalizada ao extremo, recusa-se a se deixar entender diretamente. Os homens não vêem o que enxergam. Essa cegueira universal é mais que um mistério, condena a existência a ser vivida, a despeito de cada um de nós. Tornamo-nos joguetes no curso da vida coletiva”.

intramuros ou extramuros. Ela ganha lugar na construção, incorporação e urbanização enquanto momento crítico da valorização imobiliária e financeira.

Não estamos falando de uma natureza em si mesma, mas ela em permanente metamorfose, tornando-se espaço, como uma abstração concreta. Segundo Milton Santos (1978, p. 172), “há sempre uma primeira natureza prestes a se transformar em segunda; uma depende da outra, porque a natureza segunda não se realiza sem as condições da natureza primeira e a natureza primeira é sempre incompleta e não se perfaz sem que a natureza segunda se realize”. Um movimento que é o verdadeiro “princípio da dialética do espaço” (SANTOS, 1978, p. 172). Ele insiste ainda que “nos dias de hoje raramente se encontram sobre a face da terra áreas que ainda possam ser consideradas como remanescentes da natureza bruta, natural”, portanto, “o que aparece aos nossos olhos como natureza não é mais a natureza primeira, já é uma natureza segunda, isto é, a natureza selvagem modificada pelo trabalho do homem” (SANTOS, 1978, p. 172). E, finalmente, conclui que “na verdade, Natureza e Espaço são sinônimos, a partir do momento em que se considere a natureza como uma natureza transformada ou socializada, uma *Natureza Segunda,* para utilizar uma expressão de Marx para a qual nem os marxistas não geógrafos nem os geógrafos marxistas parecem ter dado a merecida atenção” (SANTOS, 1978, p. 201). Desse modo, é no movimento da própria produção da natureza, atualizando-se como espaço produzido, no sentido de uma identidade entre Natureza e Espaço, ao mesmo tempo de uma não-identidade, a natureza como o negativo do espaço, que encontramos um importante momento da compreensão da dialética do espaço.

Do ponto de vista da natureza azeitando o processo de valorização, Henri Lefebvre ([1970] 1972, p. 32-33) anuncia o chamado “espaço verde” como “natureza fictícia”, na medida em que “teoricamente, a natureza se distancia, enquanto que os signos da natureza e do natural multiplicam-se, substituem e suplantam a verdadeira ‘natureza’”. Trata-se, portanto, de uma natureza movendo-se como valor de troca, freneticamente entorpecida por uma consciência universal que se volta à valorização mercantil e moral daquilo que aparece como esgotado, uma espécie de último reduto do encontro do homem consigo mesmo, posto que “aquilo que já carece de sentido pretende voltar a achá-lo utilizando o fetiche ‘natureza’” (LEFEBVRE, [1970]

1972, p. 34)[113]. Assim, a natureza tornada um valor mercantil e uma ideologia subjaz ao próprio processo de acumulação do capital, com uma forte presença na produção imobiliária.

Nesse sentido, é que se pensa o produto imobiliário Alphaville como realização plena da apropriação privada da natureza, garantindo elevados preços de monopólio e de rendas imobiliárias. De diversas formas, as naturezas regionais brasileiras (litoral, mata atlântica, floresta de araucárias, floresta amazônica, cerrado) são apropriadas pelos projetos urbanísticos da Alphaville Urbanismo S.A. seja em forma de parques e jardins seja em forma de áreas de preservação. Naturezas artificiais também constituem esse mosaico dito natural com plantas oriundas de outros lugares, lagos artificiais, gramados sintéticos, reproduzindo a natureza como fetiche.

Ao mesmo tempo, as regiões impõem suas características "naturais" aos produtos imobiliários Alphaville, que se moldam e se revestem das diferentes naturezas regionais, ensejando a assimilação do consumidor ao produto local, apesar de ser um produto imobiliário hegemonizado e padronizado nacionalmente. Aqui, a região ganha aquela expressão da relação crítica do meio com o homem, que já nos ensinava Paul Vidal de La Blache ([1921] 1954, p. 27) ao dizer, nas primeiras linhas de seu famoso tratado *Principes de Géographie Humaine,* que "a ideia de região é inseparável da ideia dos seus habitantes". No entanto, mais na frente, ele advoga que "a fisionomia da vegetação é tanto a marca mais expressiva de uma região, como a sua ausência é um dos fatos que mais nos impressiona" (LA BLACHE, [1921] 1954, p. 30). A categoria região numa perspectiva crítica,

[113] É importante lembrar que Henri Lefebvre ([1970] 1972) incorpora a natureza como resíduo em sua "utopia experimental", em nome do possível-impossível. "Último ponto que já sugerimos: o u-tópico aparece e transparece como se forma em certos espaços necessários, tais como jardins e os parques. É impossível considerá-los como espaços neutros (elementos neutros do conjunto espacial urbano). Os parques e os jardins fazem sensíveis, visíveis, legíveis os 'outros lugares', intercalados tanto no tempo urbano como no sítio. Os parques e jardins remetem-nos a uma dupla utopia: a natureza absoluta e a artificialidade pura. Quando o parque e o jardim (públicos) não estão submetidos a uma racionalidade produtivista e industrial, quando não estão neutralizadas e não se reduzem ao 'espaço verde', geometria avarenta e caricatural, sugerem-nos a natureza absoluta e inacessível, a gruta, o vento, a altitude, o mar e a ilha, e também o artificial: a árvore podada e torturada que serve unicamente de adorno. O jardim, o parque são ambas as coisas; contrastes absolutos estreitamente unidos, mas de uma forma que evoca a liberdade, a separação u-tópica" (LEFEBVRE, [1970] 1972, p. 137-138).

atualizada no século XXI, supera essa concepção positivista[114]. Se ela é até certo ponto, expressão de um dado bioma ou vegetação característica, ela só o é como metáfora, na medida em que a região é meio e condição de uma prática social particular, de uma dada coletividade conflitiva, que constitui um fragmento diferencial do espaço. Se a fragmentação e as diferenças acentuam-se na contemporaneidade, a região torna-se uma categoria central na Geografia e nas ciências sociais e humanas. Reconhece-se a região na perspectiva de Sandra Lencioni (1999) como um momento da totalidade, na dialética entre o fragmento e o processo de totalização do espaço. Bem como, no sentido dado por Rogério Haesbaert (2010) enquanto um artefato, isto é, nem somente um recorte do espaço nem somente uma realidade sensível nem somente uma unidade territorial de um dado grupo social, constituindo-se simultaneamente a partir dessas três dimensões. Assim, a região é um espaço particular, uma dada relação sociedade-espaço em um dado momento do tempo, em permanente metamorfose para continuar sendo o que é e, concomitantemente, de deixar de ser o que era. Portanto, inexoravelmente, a região está sempre em transe, reproduzindo-se como diferença crítica, uma unidade espacial inacabada e móvel no movimento da totalidade em processo.

Logo, a natureza regional de que se fala é a natureza de um dado espaço particular produzido por uma dada sociedade particular, mas é no movimento da totalidade, no âmbito do mercado mundial, que ela circula como mercadoria, como momento da acumulação do capital. É nesse sentido que a urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. se apropria dessas naturezas regionais como partes de seus produtos imobiliários, mobilizados no processo de financeirização imobiliária,

[114] É necessário enfatizar a importância dos clássicos da Geografia, que foram jogados na fogueira no momento da transição epistemológica do teorético-quantitativo ao materialismo dialético. No entanto, não podemos deixar de apontar os limites dessas obras. Paul Vidal de La Blache é um de nossos grandes mestres, reverenciado, inclusive, em outras áreas do conhecimento, especialmente na História. Ao mesmo tempo em que Paul Vidal de La Blache ([1921] 1954, p. 280) se apega ao positivismo para construir um verniz científico para a Geografia, chegando a conceituar regiões não só por relações entre homens, mas também (e muitas das vezes aparece como se fosse a grande determinação) da vegetação; ele é capaz de ver, em seu momento histórico, “como, sob a influência do mercado universal, se desenvolve a vida industrial e urbana à custa da vida agrícola e rural, e verificando que de tal resultam mudanças não só nos modos de exploração, mas também nas relações sociais, natalidade, laços de família, alimentação, etc. Sentimo-nos pressionados, comovidos, por vezes inquietos, com estes fatos, e contudo, o passado conheceu acontecimentos análogos”. Assim, há muitas gotas críticas, de cunho materialista, histórico (historicista) e, no limite, dialético, em seu trabalho, que precisam ser pensadas. Depois da caça às bruxas, o pensamento geográfico crítico pode voltar à sua base científica e mover categorias e conceitos da geografia colonial, desnaturalizando-as, repondo-as no movimento da espiral do tempo de uma nova dialética do espaço da sociedade capitalista em crise.

na convergência dos capitais locais, nacionais e globais. Nesse processo, a natureza tornada mercadoria, se cinde de seu caráter “regional” para mover-se como equivalente monetário, que opera na valorização imobiliária do empreendimento como propriedade e na valorização financeira do empreendimento como ativo. Ao mesmo tempo, a produção da natureza, como momento da valorização imobiliária e financeira, revaloriza abstratamente o caráter regional do espaço particular do qual ela faz parte. O processo de metropolização do espaço, que ganha sua máxima expressão na metropolização regional, na produção de grandes regiões de caráter super-metropolitano, vai incorporando as naturezas regionais como raridades e ampliando os mercados imobiliários, reinaugurando uma nova economia de escala policêntrica com a metamorfose dos subúrbios (dos urbanos aos metropolitanos). A natureza se resolve nesse duplo processo de metropolização e financeirização, reduzindo-se como “fetiche” e como “natureza fictícia”.

Na produção imobiliária do Alphaville entre Barueri e Santana de Parnaíba, resquícios da mata atlântica, “originais” ou reflorestados, que se encontram extramuros, integram-se com esse megaprojeto urbanístico e o valorizam economicamente, diante da necessidade criada do encontro com espaços verdes. A respeito da vegetação anterior, Carolina Pescatori Silva (2016, p. 224) diz que “mesmo antes de Alphaville, aquelas terras não eram ‘naturais’, pois quase não havia resquícios de mata atlântica”. Bem como, “os relatos sobre a condição das fazendas quando da construção do Alphaville, ou seja, antes de 1973, não revelam uma área de natureza ‘original’ preservada, senão matas de reflorestamento e áreas rurais” (SILVA, 2016, p. 224).

Assim, a produção do vazio pela terraplanagem, especialmente sobre áreas que antes eram utilizadas por pequenos produtores agrícolas, como vimos, e não sobre remanescentes florestais “originais”, vai mobilizando a moderna propriedade da terra para constituir o processo de urbanização e de realização do espaço-mercadoria, nos termos de uma “acumulação primitiva do espaço” (DAMIANI, 2009). No movimento de produção do Centro Industrial e Empresarial, dos 16 loteamentos fechados, temos também a produção da natureza tanto como jardins e parques intramuros quanto como reservas ambientais extramuros.

Logo após a entrada do Alphaville 1, o primeiro loteamento fechado de tal concepção urbanística, encontra-se a Praça Europa com um jardim bem adornado, mais as praças Vaticano, Florença e Veneza ao longo da Alameda Itália, também ajardinadas. A Praça São Pedro é um importante espaço verde do Alphaville 1, com presença de vegetação de grande porte e áreas de lazer. Nesse compasso, mobiliza-se a estratégia imobiliária da presença de espaços verdes intramuros para produzir um chamado espaço integrado à natureza, de caráter “ecológico”, onde o homem pode então encontrar-se com a natureza e sua própria natureza, sem correr riscos. Os demais loteamentos fechados da concepção urbanística na Região Metropolitana de São Paulo também reproduzem um padrão bem parecido. Na figura 11, apresenta-se a portaria do Alphaville 0 com a presença de várias áreas arborizadas e jardins, bem como reservas ambientais ao fundo nas colinas.

Figura 11 – Barueri: portaria de entrada do Alphaville 0

Fonte: Leopoldo (2015).
Nota: Portaria de entrada do Alphaville 0, que apresenta um projeto arquitetônico mais parecido com as primeiras portarias utilizadas nos demais. Recentemente, algumas portarias vêm passando por uma substituição completa, constituindo-se uma nova portaria com traços mais contemporâneos. As áreas ajardinadas na frente do pórtico e nas laterais da alameda e as palmeiras no canteiro central interno identificam a presença da natureza, que também está no topo das colinas no horizonte do loteamento fechado.

Nos derradeiros lançamentos na Região Metropolitana de São Paulo, os loteamentos fechados Alphaville Burle Marx (2005) em Santana de Parnaíba e Alphaville Granja Viana (2009) em Carapicuíba, este último fora do complexo urbanístico Alphaville consolidado, acentuou-se o apelo à relação com a natureza como estratégia imobiliária. Em ambos se contabiliza, respectivamente, 448,25 m² e 228 m² de áreas verdes por habitante em cada loteamento fechado. O primeiro conta com 923,4 mil m² de áreas verdes, sendo mais de um terço de áreas de preservação permanente, enquanto que o segundo apresenta 346,5 mil m² de áreas verdes, sendo mais da metade de áreas de preservação permanente. Assim, fica evidente como a urbanizadora trabalha crescentemente com a atração que o fetiche da natureza exerce sobre os consumidores do produto loteamento fechado, é tanto que um dos primeiros itens da ficha técnica de ambos os empreendimentos anteriormente citados é a proporção de áreas verdes por habitante.

Nos loteamentos fechados Alphaville Graciosa (Região Metropolitana de Curitiba) e Alphaville Flamboyant (Goiânia) também se vincula o produto imobiliário diretamente às possibilidades de contato com a natureza. O diferencial é que há a necessidade não de criar a natureza em regiões metropolitanas com poucas áreas verdes, mas de mimetizar as características peculiares das metrópoles Curitiba e Goiânia, conhecidas pela presença de diversos parques em seus tecidos urbanos, que conta com arborização, jardins, áreas de lazer, etc. Assim, o Alphaville Graciosa e o Alphaville Flamboyant intensificam a lógica da relação com a natureza resolvendo-se como qualidade de vida, que suas respectivas metrópoles já precipitaram.

Entre as dezenas de parques, em Curitiba se destaca o Parque Barigui, o Bosque Alemão e o Parque Tanguá; em Goiânia, o Parque Flamboyant, o Parque Vaca Brava e o Bosque dos Buritis. Assim, de algum modo, os produtos imobiliários Alphaville (Graciosa e Flamboyant) mimetizaram a presença dos espaços verdes em suas metrópoles, produzindo um espaço ao gosto dos possíveis consumidores, que em grande parte são de suas respectivas metrópoles, de algum modo já habituados com essa proximidade com a natureza encontrada nos parques.

No Alphaville Graciosa, produzido nas terras da antiga Fazenda Capela, “o terreno, com um total de 2,5 milhões de metros quadrados, tinha 1 milhão de metros

de área verde, sendo 300 mil de mata de araucárias – a maior reserva urbana da floresta-símbolo do Paraná" (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 46). Sem falar que, "o Alphaville Graciosa estava localizado em área de captação de águas" e, no Paraná, "a Lei de Proteção de Mananciais era rigorosa e exigia que o empreendimento tivesse baixa densidade" (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 46). Logo, o Alphaville Graciosa foi concebido com extensos espaços verdes e, em um deles, um campo de golfe, algo inédito entre os loteamentos fechados da concepção urbanística. Dois grandes espaços verdes com trilhas foram transformados em parques: o Parque da Graciosa e o Parque das Araucárias.

O Parque da Graciosa conta com um lago (Figuras 12 e 13). Ambos são públicos e de livre acesso, no entanto, estando entre os loteamentos fechados que compõem o Alphaville Graciosa, certamente fazem parte da teia de exclusividade que constitui tal produto imobiliário. Portanto, ambos os parques aparecem como de domínio público, mas são usados quase que exclusivamente pelos moradores e visitantes do Alphaville Graciosa. "Assim, aproveitaram a preexistência dos fatores naturais, como lagos e bosques de mata nativa de floresta subtropical com araucárias, entre outros, para imputá-los como amenidades, como predicativos naturais portadores de beleza paisagística e de atributos ecologizados" (RITTER, 2010, p. 271).

Figuras 12 e 13 – Pinhais: entrada do Parque Graciosa e seu lago no Alphaville Graciosa

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: As fotos apresentam a entrada do Parque Graciosa e o seu lago, que possuem trilhas no seu entorno. O Parque Graciosa encontra-se entre o Alphaville Graciosa das Andorinhas e o Alphaville Graciosa das Araucárias. Ele é cercado por uma tela de proteção para definir seus limites e evitar a entrada de possíveis visitantes externos nos loteamentos fechados vizinhos.

Por sua vez, o Alphaville Flamboyant em Goiânia não apresenta parques, mas extensos espaços verdes com reservas de matas nativas do cerrado entre seus muros, que contam com as chamadas trilhas ecológicas. Os quatro loteamentos fechados que constituem o Alphaville Flamboyant (Figura 14) contabilizam mais de dois milhões de metro quadrado de áreas verdes, onde estão quatro nascentes do Córrego da Gameleira. De acordo com a urbanizadora, “o projeto paisagístico foi elaborado com a preocupação de reduzir o efeito do calor e do clima seco da cidade”, desse modo, “construíram-se dois lagos artificiais, e se preservaram as matas de galeria do ecossistema nativo” (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014, p. 51). Na verdade, os lagos artificiais e o acervo de áreas ambientais agregaram valor ao empreendimento, permitindo maiores margens de ganhos. O relevo sinuoso do Alphaville Flamboyant permite que algumas áreas tenham uma vista privilegiada do conjunto urbanístico, das matas e dos lagos, especialmente no Alphaville Flamboyant Araguaia, que está numa área mais elevada do terreno, operando para que o fetiche da natureza tenha uma máxima realização, ao mesmo tempo em que há uma elevação importante da renda fundiária, não somente da renda imobiliária.

Figura 14 – Goiânia: o Alphaville Flamboyant e a relação com a natureza

Fonte: Souza (2015).
Nota: Do lado direito da Avenida Alphaville Flamboyant, apresenta-se o Alphaville Flamboyant Goiás e, um pouco mais em cima, o Alphaville Flamboyant Araguaia. Do lado esquerdo dessa via, embaixo, há o Alphaville Flamboyant Cruzeiro do Sul (com sua portaria de entrada bem visível) e o Alphaville Flamboyant dos Ipês, sendo que entre eles se encontra o Clube Alphaville Flamboyant com os dois lagos. Os extensivos espaços verdes entre os muros dos loteamentos fechados ficam evidentes. No horizonte, está o bairro Jardim Goiás, bastante verticalizado, que se constitui como uma centralidade.

Na Região Metropolitana de Fortaleza e no Rio de Janeiro, o litoral aparece como natureza a ser vendida como valor agregado dos respectivos produtos imobiliários Alphaville: Alphaville Fortaleza e Alphaville Barra da Tijuca. No caso do Alphaville Fortaleza, a produção imobiliária da exclusividade se constituiu em um terreno de extrema relevância paisagística, na confluência do rio com o mar (Figura 15). A relação de vizinhança entre o Alphaville Fortaleza e o estuário do Rio Pacoti e o encontro com a planície litorânea operam em uma forte valorização imobiliária, que nos primeiros dois anos, após o lançamento em 2002, alcançou uma média de 80%, como vimos. A estreita proximidade com as praias da Cofeco em Fortaleza e Porto das Dunas em Aquiraz e a beleza cênica da natureza do entorno, que compreende manguezais, tabuleiros litorâneos e vegetações de dunas, sem falar do próprio encontro do rio com o mar, possibilita a constituição de um espaço-mercadoria com um preço de monopólio elevado.

Figura 15 – Eusébio: o Alphaville Fortaleza e o encontro do rio com o mar

Fonte: sem informação.
Nota: Na parte debaixo temos o Alphaville Fortaleza, no primeiro plano o Alphaville Fortaleza Iracema e, em seguida, do lado esquerdo da alameda central, o Alphaville Fortaleza das Dunas e, do lado direito, o Alphaville Fortaleza Pacoti. Do lado esquerdo do loteamento fechado, há a existência de pequenas propriedades. Do lado direito, há o encontro entre o Rio Pacoti e o mar com a presença de manguezais, tabuleiros litorâneos e vegetações de dunas. Na parte de cima, apresentam-se dunas móveis e fixas e a faixa de praia, além do infinito do oceano como horizonte.

Na produção do Alphaville Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, a proximidade com o litoral é também um forte agregador de valor, mas há também a presença da Lagoa de Jacarepaguá ao lado do empreendimento (Figura 16). No entorno do bairro Barra da Tijuca, erguem-se os maciços atlânticos da Tijuca e da Pedra Branca, que apresentam formações rochosas de importante beleza paisagística, verdadeiros símbolos “naturais” da metrópole, como a Pedra da Gávea. Essas formações rochosas, possíveis de serem visualizadas de dentro do Alphaville Barra da Tijuca, completam o cenário, que permite a captura de elevadas rendas imobiliárias. Os manguezais e a vegetação de restinga no entorno da Lagoa de Jacarepaguá aprofundam a possibilidade de encontro com a natureza no horizonte da visão projetada nem que seja sobre os muros.

Figura 16 – Rio de Janeiro: Alphaville Barra da Tijuca, a Lagoa de Jacarepaguá e o mar

Fonte: Jornal Nacional (2017).
Nota: No primeiro plano, há condomínios verticais. Após a Avenida Embaixador Abelardo Bueno, apresenta-se o Parque Olímpico, utilizado nos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro de 2016. Após o Parque Olímpico, há a Lagoa de Jacarepaguá, sendo que à sua direita está o Alphaville Barra da Tijuca e à sua esquerda dois loteamentos fechados: Quintas do Rio e Condomínio Del Lago Residências. Ao Norte, colado ao Alphaville Barra da Tijuca, está o loteamento fechado Santa Mônica, sendo que as edifícios que aparecem no fundo dele são o Shopping Novo Leblon, Shopping Millenium, Rio Design Center e Shopping Las Palmas, além de condomínios verticais. Em seguida, temos as praias da Barra da Tijuca e da Reserva.

Por sua vez, o Alphaville Manaus, produzido em meio à floresta amazônica, também evidencia um *marketing* imobiliário voltado à relação com a natureza. Os quatro loteamentos fechados que compõem o Alphaville Manaus apresentam, respectivamente, 150 mil m², 82,6 mil m², 82,6 mil m² e 105 mil m² de áreas verdes. De acordo com a Alphaville Urbanismo S.A. (2014, p. 60), “o ambiente e a valorização das reservas naturais, portanto, foram pontos essenciais do projeto, com a implantação de trilhas e grandes praças com espécies nativas”. Chega-se ao ponto de, no Alphaville Manaus 3, passar um igarapé por dentro do empreendimento, que conta com 32% de áreas verdes, uma média de 84,3 m² por habitante. Já no Alphaville Manaus 4, há 62 m² de áreas verdes por habitante.

Estevan Bartoli (2012) chama atenção para a criação da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) Águas do Gigante e dos Corredores Ecológicos, pela Lei Municipal n. 886, de 14 de outubro de 2005, que são reservas de natureza na

metrópole de Manaus incorporadas ao projeto imobiliário Alphaville[115]. Sem falar que a perspectiva do encontro com a natureza, utilizada amplamente na comercialização dos imóveis, está tanto nos espaços intramuros como nos extramuros (Figura 17), na medida em que o Alphaville Manaus situa-se como uma fronteira na expansão da metrópole.

Figura 17 – Manaus: o Alphaville Manaus e a floresta amazônica

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: A imagem evidencia dentro e fora do muro importantes reservas de floresta amazônica, que foi urbanizada e enquadrada no projeto urbanístico do Alphaville Manaus.

Desse modo, constata-se a utilização do mosaico de naturezas regionais que constituem o território brasileiro como valor agregado na produção dos loteamentos fechados Alphaville. Na medida em que a natureza se consagra como um momento desses espaços-mercadoria, ela se abstrai como valor de troca e permite a dupla valorização (imobiliária e financeira) de seus lotes comercializados e suas

[115] Estevan Bartoli (2012, p. 109) lembra que as RPPNs são “áreas de domínio privado que, por iniciativa de seu proprietário, são protegidos com intuito de conservação de recursos naturais e da biodiversidade local”. Sobre a relação entre essas áreas de proteção ambiental e o produto imobiliário Alphaville, ele constata que “a RPPN Águas do Gigante, servirá como atributo interno ao condomínio Alphaville 2, fornecendo assim um diferencial que futuramente irá contribuir para incrementos nos preços dos imóveis, pois trata-se de um bem escasso frente ao adensamento urbano e avanço do desmatamento na área, consistindo em uma reserva de valor ao empreendimento” (BARTOLI, 2012, p. 111). Assim, a natureza como mercadoria alcança sua máxima expressão.

respectivas frações ideais do condomínio. No processo de metropolização regional e financeirização imobiliária, as naturezas regionais transgredem suas condições “naturais” e alcançam os céus, como moeda de troca no processo de acumulação do capital, que acirra as relações entre a ordem próxima e a ordem distante, atualizando as formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras.

Nesse movimento, a natureza regional metropolizada e financeirizada sai do âmbito de suas dimensões locais e passa a compor a textura do processo de produção do espaço, que é cada vez mais global. Não é indiferente que o mercado imobiliário tenda a desencarnar a natureza, tornada fetiche, de sua relação com a sociedade, transformando-a em uma mercadoria que pode ser comprada e vendida como momento de um produto imobiliário mais amplo (o loteamento fechado), enquanto parte das frações ideais do condomínio, que aparece enquanto espaço público, mas, no entanto, nos espaços intramuros, ela é totalmente privada, de uso exclusivo. Enquanto momento de realização do espaço-mercadoria, a natureza, em si mesma, já é produto do capital, extensão generalizada do mundo das mercadorias e de sua linguagem.

Esses arranjos de naturezas regionais só podem ser enquadrados nos projetos urbanísticos com a aprovação por órgãos governamentais de licenças ambientais, entre outras autorizações necessárias para a produção do loteamento fechado, como vimos. Portanto, uma boa relação com o Estado é central para a efetivação da estratégia imobiliária da urbanizadora. Antes de 2017, havia referências ligeiras e quase ausentes na escala nacional aos instrumentos urbanísticos que regulamentariam o loteamento fechado. Cabe então aos governos municipais constituírem regulamentações permissivas à instalação de grandes empreendimentos imobiliários da natureza do loteamento fechado Alphaville. Bem como, há amplas articulações para a constituição de políticas que promovam a região do Alphaville com a convergência de obras e investimentos públicos para a consolidação de lugares e centralidades vinculadas a essa estratégia imobiliária. O Estado regulamenta a produção do loteamento fechado, que se justificaria pelas possibilidades de ampliação das receitas e atração de negócios.

3.2. A relação entre o Estado e a produção imobiliária da exclusividade

O Estado em suas diversas esferas azeita a produção imobiliária da exclusividade. Ele regula a atuação dos agentes do mercado imobiliário na produção do espaço com autorizações implicadas em protocolos burocráticos que balizam os principais parâmetros, regras e normas, constituídas como verdadeiros guias. Os agentes do mercado imobiliário elaboram seus projetos, constituem os principais traços do produto imobiliário que ganhará materialidade em um momento posterior e ao Estado cabe normatizar essa estratégia imobiliária, sem contar a articulação das contrapartidas, que estão nos bastidores da produção imobiliária da exclusividade, como de qualquer outra construção ou incorporação de mercado.

Segundo a perspectiva crítica, o Estado constitui uma abstração concreta com uma base territorial real: um povo real, uma soberania real (MARX, 1983, p. 49). Conforme Karl Marx (1983, p. 49), “a abstração do *Estado* como tal só pertence aos tempos modernos, visto que a abstração da vida privada só aparece nestes”, posto que “a abstração do *Estado político* é um produto moderno”[116]. Muito próximo dessa compreensão de Estado, Milton Santos (1978, p. 189) escreve que “um Estado-Nação é essencialmente formado de três elementos: 1. o território; 2. um povo; 3. a soberania”, na medida em que “a utilização do território pelo povo cria o espaço” e “as relações entre o povo e seu espaço e as relações entre os diversos territórios nacionais são regulados pela função da soberania”.

De uma prática interventora, própria da época urbano-industrial, em que o Estado opera diretamente sobre a produção do espaço em investimentos de infraestrutura e programas de grande impacto no tecido urbano, como a construção de conjuntos habitacionais para as classes de mais baixa renda; ele passa, na época metropolitano-financeira, a ter uma prática mais empreendedora, “cirúrgica”, participando de operações urbanas e planos consorciados com a iniciativa privada, diretamente vinculados à acumulação do capital e não ao bem público.

[116] Karl Marx (1983) critica radicalmente a mistificação do Estado na filosofia hegeliana, apontando os problemas na formulação das ideias como a inversão do sujeito e do predicado, a determinação do conceito a partir de uma ideia genérica, o desenvolvimento do objeto tendo como pressuposto o pensamento. Assim, Marx revela o nível de idealismo implícito-explícito em Hegel, que não vê as contradições concretas do Estado, da família, da sociedade civil e da propriedade privada.

Decisivamente, o Estado passa a ser um agente do capital, sendo todo tempo negado, posto que sua ausência seria o domínio perfeito do mercado sobre a reprodução das relações sociais de produção, permitindo a autorregulação da sociedade pelo mercado, a realização plena do chamado livre mercado, das ditas liberdades individuais. De fato, o Estado mínimo nunca se efetiva, isto é, essa presunção de ausência é uma ideologia, sua presença-ausência é condição essencial à acumulação do capital.

No caso da produção do loteamento fechado Alphaville, a relação com o Estado é um momento imperativo à realização do espaço-mercadoria, posto que ele pode permitir ou não essa larga escala de produção do espaço para uma função residencial intramuros, que constitui uma forma imobiliária metropolitana e, ao mesmo tempo, uma estrutura de autossegregação. As mudanças políticas no espaço urbano concebido (plano diretor e zoneamento) são essenciais para esse tipo de produto imobiliário, que são construídas, sobretudo, no âmbito do governo municipal. Contudo, há também outras tratativas políticas necessárias a serem realizadas com outras esferas do Estado, não somente na municipal, no sentido de legitimar no espaço concebido da cidade a forma de propriedade condominial do tipo loteamento fechado.

3.2.1. Mudanças no espaço concebido

Até recentemente, havia certo consenso de que grande parte dos loteamentos fechados não eram legais, já que a Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, utilizada amplamente para a legalização desses espaços intramuros, na verdade é proposta para loteamentos abertos, não condominiais, bem como a Lei Federal n. 4.491, de 16 de dezembro de 1964, que tem como base a propriedade condominial, está mais ligada à regulamentação dos condomínios verticais (SPOSITO e GÓES, 2013). De modo ambíguo, para Mauro Guateli (2012, p. 20), o loteamento fechado se trataria de “uma figura híbrida que mescla características do

loteamento convencional (Lei 6.766/79), com a figura do condomínio horizontal de casas (Lei 4.591/64)".

Diante dessa dubiedade, Maria Encarnação Beltrão Sposito e Eda Góes (2013, p. 135) afirmam que "para adequar as iniciativas de parcelamentos efetuados à Lei Federal n. 6.766 e suas alterações, com vistas a tornar legal o direito de uso exclusivo das terras de uso comum aos que moram dentro dos muros", no limite, "seria necessária a concessão, por toda a sociedade, de parcela da gleba de uso público, o que implicaria sua localização fora dos muros, para que os citadinos não tivessem que se submeter aos sistemas de controle existentes nas entradas desses empreendimentos murados". Essa situação crítica, levou Arlete Moysés Rodrigues (2013) a considerar os loteamentos fechados como inconstitucionais.

No entanto, recentemente, o instituto do loteamento fechado passou a ter legitimidade como uma forma jurídica, apesar da medida de impossibilidade de proibição de acesso, mesmo que controlado, ao público em geral. Na Lei Federal n. 13.465, de 11 de julho de 2017, apresentam-se importantes alterações da Lei Federal n. 6.766, onde passa a figurar que "o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes", bem como inclui-se o parágrafo que determina "o loteamento de acesso controlado", no qual seu "controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados". Mesmo com as alterações na letra da lei, é interessante ressaltar que o governo municipal continua no núcleo das prerrogativas de regulamentação do loteamento fechado. Do ponto de vista da estratégia imobiliária das urbanizadoras, inclusive da Alphaville Urbanismo S.A., a determinação do chamado "condomínio de lotes" é um avanço importante, muito embora haja a previsão da nulidade da exclusividade com o acesso garantido a todos, desde que sejam identificados ou cadastrados. Em tese, legitima-se o loteamento fechado, mas a exclusividade do acesso ainda é um ponto vulnerável, ainda mais porque este seria o principal pilar que garantiria a provisão da segurança máxima.

A Lei Federal n. 13.465 também alterou o Código Civil de 10 de janeiro de 2002 (Lei Federal n. 10.406), que inclui uma Seção sobre o "condomínio de lotes",

onde passa a vigorar a assertiva de que “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos”, sendo que no primeiro parágrafo há a afirmação de que “a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição”. As ideias de “fração ideal de cada condômino” e de partes que são “propriedade comum dos condôminos” colocam em primeiro plano aquilo que Sandra Lencioni (2011) chamou atenção para o que seria o fundamento essencial dessas formas condominiais: “a copropriedade”. A fração ideal e a propriedade comum dos condôminos sintetizam justamente o movimento no qual a legislação máxima, de âmbito nacional, abraça o fundamento da copropriedade, que ganha uma expressão superior na forma de propriedade condominial do loteamento fechado, onde se inclui também espaços ditos públicos de uso quase exclusivo dos condôminos como praças, parques, ruas, calçadas, etc. No entanto, se é permitida a entrada de “pedestres ou condutores de veículos”, devidamente “identificados ou cadastrados”, ao mesmo tempo em que é garantida “partes que são propriedade comum dos condôminos”, como se daria o acesso desses indivíduos externos, se os espaços comuns intramuros são propriedade dos condôminos, portanto, exclusivos? Logo, evidencia-se que a dubiedade continua na nova legislação urbanística federal, com relação aos loteamentos fechados enquanto uma produção imobiliária da exclusividade.

No caso da Alphaville Urbanismo S.A. (que substituiu a Construtora Albuquerque-Takaoka), antes da edição dessas alterações na legislação urbanística, as tratativas com o poder público municipal eram um dos primeiros passos para a produção do loteamento fechado, posterior ou simultânea à efetivação das negociações com o proprietário, permutante ou sócio do terreno. Já vimos que, no caso do Alphaville produzido em Barueri, após a compra do terreno, os sócios Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka falaram diretamente com o prefeito da época, que inclusive reverberou uma alteração do projeto inicial, de um loteamento residencial à um centro industrial. Assim, após esta mudança no projeto, “a prefeitura de Barueri passa a apoiar a implantação do Centro Industrial e Empresarial Alphaville, tanto que, em 26 de outubro de 1973, por meio da lei n. 105, decretou a alteração do uso do solo da área da Fazenda Tamboré para ‘Zona

estritamente industrial'" (SILVA, 2016, p. 180). Sendo que já havia uma política de isenção de impostos municipais para indústrias em Barueri desde 1963 (SILVA, 2016), o que tornou ainda mais atrativa a produção de um centro empresarial e industrial.

Como o Alphaville em Barueri e Santana de Parnaíba, o Alphaville Graciosa e o Alphaville Fortaleza não ficam dentro dos limites territoriais da metrópole, mas sim na região metropolitana. De acordo com o Coordenador do Controle da Organização Territorial da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), Ricardo de Almeida Bindo (2016), a legislação urbanística de Curitiba é mais restritiva a esse tipo de empreendimento imobiliário, o que impediu a possibilidade da produção do loteamento fechado Alphaville dentro de suas fronteiras municipais. Bem como, Otacílio Borges (2016) da Trato Incorporações Ltda. fala que a Alphaville Urbanismo S.A. tentou produzir o loteamento fechado em Fortaleza, mas "a dificuldade era muito grande, daí eles migraram para o Eusébio", devido também às inúmeras restrições da legislação urbanística da capital cearense. Alessandra Marrocos (2016), da Autarquia Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano (AMMA) da Prefeitura Municipal de Eusébio, também afirma que "Fortaleza, na época, não aceitava condomínios fechados", do porte do Alphaville.

No caso do Alphaville Graciosa, produzido em Pinhais na Região Metropolitana de Curitiba, o Diretor de Urbanismo da Prefeitura de Pinhais, Nelci Claudinei Muniz (2016), diz que o processo de negociação começou em meados de 1998 e foi até 2000, ano de seu lançamento, sendo que ele foi entregue, de acordo com a Alphaville Urbanismo S.A., no fim do primeiro semestre de 2001. À princípio, a produção do Alphaville Graciosa na Fazenda Capela estava impedida, pois o macrozoneamento de Pinhais de 1994 dividia o município em duas grandes regiões: Área Urbana e Área de Proteção Ambiental (APA) de Pinhais. Nesta última, onde se localizaria o Alphaville Graciosa, as restrições não permitiriam a produção desse produto imobiliário. Coincidentemente, no mesmo período da negociação do Estado com a Alphaville Urbanismo S.A., houve uma revisão desse macrozoneamento, devido às implicações da Lei Estadual n. 12.248 de 1998, a chamada Lei de Proteção aos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba, que deu o aval à alteração de parte da APA de Pinhais tornada uma Unidade Territorial de

Planejamento (UTP), oficializada e regulamentada pela Lei Municipal n. 346 de 1999 com várias zonas de ocupação orientada (o Alphaville Graciosa foi implantado na Zona de Ocupação Orientada III) e normas de uso e ocupação menos restritivas[117].

Apesar da implementação de uma legislação urbanística, que tornou possível a transformação das terras agrárias em terras urbanas e metropolitanas, houve ainda uma negociação com relação ao tamanho dos lotes do Alphaville Graciosa, no qual a Alphaville Urbanismo S.A. pleiteava uma métrica em média de 360m², o padrão dos outros loteamentos fechados Alphaville, e a legislação da UTP permitia uma métrica mínima de 700m², mantendo-se ao fim o último tamanho médio permitido por lei, segundo Ricardo de Almeida Bindo (2016), da COMEC.

Com relação à legislação urbanística municipal, o Diretor de Urbanismo da Prefeitura de Pinhais, Nelci Claudinei Muniz (2016) afirma que “a legislação anterior tinha uma figura chamada loteamento fechado, hoje não existe mais essa figura na atual legislação, (...), existe uma outra figura que é a condominial mesmo”. Na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo n. 500 de 2001, que integra a Lei Municipal do Plano Diretor n. 505 de 26 de dezembro de 2001, se previa “a instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente”, dentre eles os “parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m²”, ao mesmo tempo em que se assinalava como um dos objetivos das zonas de ocupação orientada, na qual se localiza o Alphaville Graciosa, “reordenar o território em loteamentos de ocupação rarefeita ou não ocupados”. Na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo n. 1.233, de 30 de setembro de 2011, ao invés de “parcelamentos do solo com área superior a 100.000 m²” aparece a nomenclatura “loteamentos e condomínios” e, no âmbito das definições dos condomínios, também a denominação “condomínio de residências

[117] Sobre a estratégia imobiliária em jogo, Carlos Ritter (2010, p. 270) explica que “o local escolhido tinha uso bastante constrangido, por estar enquadrado na APA de Pinhais. E, exatamente esse fato poderia ter sido um empecilho que, *a priori,* impediria a instalação de um complexo residencial e empresarial/comercial daquele porte. Naquele momento, os proprietários, descontentes por terem inibidas as possíveis vantagens especulativas futuras com relação àquela terra, passam a buscar mecanismos para reverter tal situação. Tais interesses vêm a se somar aos da empresa Alphaville Urbanismo S/A, que buscava o local ideal para implantar no Paraná, inicialmente na RMC, uma das suas unidades. (...). Dessa forma, em uma ação corporativa, conseguiram exercer forte influência política e mudar a legislação de uma porção da APA de Pinhais, em favor dos seus interesses especulativos, convertendo-a em Unidade Territorial de Planejamento (UTP), como foi o caso da área onde foram instalados os residenciais dos Alphaville Graciosa e Pinheiros e os complexos empresariais/comerciais do Alphaville Graciosa”.

horizontais", que, os acima de 20 unidades, "deverá ter 2 (dois) padrões arquitetônicos distintos". À primeira vista, na nova legislação urbanística, não há definição sobre loteamentos fechados, pois o último caso que se aproximaria mais, "condomínio de residências horizontais", não teria como produto imobiliário o lote, mas a unidade residencial.

No caso do Alphaville Fortaleza, segundo Cleiton Nogueira (2011, p. 109), a Lei Municipal n. 542, de 4 de abril de 2005, passou a regular os loteamentos fechados no Eusébio, decretando que "as áreas destinadas a usos públicos e as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários poderiam ser localizadas ou permutadas por outra área indicada pela prefeitura com valores comerciais equivalentes", bem como "os serviços de manutenção das áreas internas... dos loteamentos fechados seriam de responsabilidade da associação de moradores, isentando o poder público da responsabilidade sobre a oferta de serviços internos". Assim, regula-se a contrapartida do mercado necessária para a concessão pública da possibilidade de produção de um loteamento fechado e a ascensão de um ente político elegido e legitimado intramuros com amplos poderes para operar no espaço da copropriedade: a associação de moradores. Contudo, essa lei municipal só é decretada três anos depois do lançamento do Alphaville Fortaleza, em 2002, no mesmo ano do lançamento do Alphaville Eusébio em setembro de 2005.

Não satisfeita com a regulação dos loteamentos fechados, decreta-se a Lei Municipal n. 784, de 08 de dezembro de 2008, que define, como uma das modalidades de parcelamento do solo no Eusébio, o "condomínio urbanístico" enquanto "divisão de imóvel em frações ideais dos lotes ou glebas, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio". A mesma lei vai mais longe e considera "fração ideal o índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual"[118]. Desse modo, a legislação urbanística municipal viabiliza os

[118] Cleiton Nogueira (2011, p. 109) observa que "a revisão do plano diretor, em 2008 (Lei nº 784, de 8 de dezembro de 2008), limitou a área fechada máxima para implantação de condomínios urbanísticos em 125.000m². Entretanto, em 2011, foi aprovada no município uma nova lei que modifica o plano diretor, aumentando tamanho da área máxima dos loteamentos fechados para 250.000m². Essa área pode ser maior (500.000m²) caso o loteamento seja implantado em uma zona de urbanização condicionada (equivalente aos terrenos dos bairros Cidade Nova e Santo Antônio) favorecendo, desta

loteamentos fechados, inclusive com a utilização do termo condomínios urbanísticos, que seria menos invasivo do ponto de vista do mercado, com o determinante da lógica da fração ideal, constituindo na letra da lei o fundamento da copropriedade. Evidencia-se que Eusébio, com uma legislação urbanística mais permissiva, aparece como foco central da produção de condomínios exclusivos e loteamentos fechados na Região Metropolitana de Fortaleza para as estratégias imobiliárias não só do Alphaville Urbanismo S.A., mas também de outras urbanizadoras, incorporadoras e construtoras, como mostra o estudo de Cleiton Nogueira (2011).

Apesar de não contar com medidas tão rigorosas, como a Lei de Proteção aos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba, a produção do loteamento fechado no Eusébio deve ser aprovada pelo órgão cearense de meio ambiente, a Superintendência Estadual do Meio Ambiente (SEMACE). Segundo Alessandra Marrocos (2016), da AMMA, a SEMACE aprovou o Alphaville Fortaleza, o Alphaville Eusébio e o Cidade Alpha Ceará.

Nas metrópoles de Goiânia, Manaus e Rio de Janeiro, o produto imobiliário Alphaville foi realizado dentro dos limites territoriais delas e não em outras áreas de suas regiões metropolitanas. Todos eles estão articulados a um eixo de expansão interno da metrópole, onde aparecem inúmeros loteamentos fechados, que marcam decisivamente a paisagem com a presença de muros e portarias por todos os lados. Trata-se do império dos loteamentos fechados nas respectivas metrópoles!

No caso do Alphaville Flamboyant produzido na metrópole de Goiânia, a Lei Municipal n. 7.042, de 27 de dezembro de 1991, regula os “núcleos residenciais fechados”, que é o “parcelamento do solo urbano caracterizado por ser um loteamento comum, onde poderão ser utilizadas com exclusividade, pelos adquirentes dos lotes, as vias de circulação, áreas livres verdes internas”, por meio de um dispositivo denominado de “concessão administrativa de uso, outorgada a

---

maneira, os interesses imobiliários”. Cabe lembrar que terrenos na Cidade Nova são do Grupo M. Dias Branco, que em sua totalidade constituem cerca de “1.750 ha, o que corresponde a quase 1/3 do município” e estão localizados “entre a área preferencial para a implantação de condomínios e a faixa de concentração de atividades industriais da BR-116 e das moradias vinculadas à dinâmica industrial (localidades do Jabuti e Santo Antônio)” (NOGUEIRA, 2011, p. 72). Posteriormente, em 2013, o Cidade Alpha Ceará foi lançado nesses terrenos, uma parceria do Grupo M. Dias Branco com o Alphaville Urbanismo S.A., como vimos, evidenciando que o Estado carimbou de modo antecipado uma futura produção imobiliária da exclusividade, permitindo a concepção e a realização de uma estratégia imobiliária.

associação constituída pelos adquirentes, sob certas condições, autorizado o seu fechamento e a utilização de vigilância exclusiva particular". Esses "núcleos residenciais fechados" são também chamados de "conjuntos residenciais fechados", quando são componentes de um "plano urbanístico integrado"[119]. Logo, introduz-se na letra da lei a figura do loteamento fechado com o nome de "núcleos residenciais fechados". A regulamentação dos loteamentos fechados[120] é apenas um dos momentos da participação do poder público para a expansão desses produtos imobiliários. Aristides Moysés, Eduardo Silva, Elcileni Borges e Marcelo Ribeiro (2007, p. 45) dizem que "a ação do poder público na região metropolitana de Goiânia, Estado e Município, tem sido necessária para a expansão desse tipo de empreendimento". Desse modo, "cabe ressaltar que a malha urbana da cidade tem sido modificada ao longo da década de 1990, graças à parceria da Prefeitura com as incorporadoras com o propósito de assegurar a viabilidade jurídica para a implantação desses empreendimentos" (MOYSÉS, SILVA, BORGES E RIBEIRO, 2007, p. 45).

O Alphaville Flamboyant é produto de "um reloteamento de um que não chegou a ser aprovado, o do Park Lozandes, que deixou um espaço de áreas públicas e outro com o Alphaville", nas palavras de Chárbel Elias (2016), da Prefeitura Municipal de Goiânia. No Decreto Municipal n. 2.329, de 18 de dezembro de 2000, revoga-se "parcialmente o Decreto n. 1.529, de 09 de dezembro de 1992, que aprova o Parcelamento Park Lozandes, parte integrante da Fazenda Gameleira, com superfície de 5.199.935,91 m²". Por meio desse decreto, houve um reloteamento e uma divisão do terreno em quatro glebas, atendendo as necessidades da produção do Alphaville Flamboyant.

Em Manaus, na Lei Municipal n. 673, de 04 de novembro de 2002, alterado posteriormente pela Lei Municipal n. 751, de 07 de janeiro de 2004, houve a

[119] O plano urbanístico integrado também está previsto na Lei Municipal n. 7.042, de 27 de dezembro de 1991, que se trata do "parcelamento do solo urbano, destinado à formação de núcleos diversificados e integrados, de usos constituídos por unidades residenciais singulares e coletivas, com previsão de áreas de serviços, comércio, para hotelaria, atividades educacionais, áreas institucionais, ambientais, centro de convenções, empresariais, e outras áreas para equipamentos urbano e/ou comunitários".

[120] "Com isso, durante a década de 90 e início do século XXI houve a implantação de vários condomínios horizontais fechados de luxo como Jardins Viena, Jardins Florença, Aldeia do Vale e Granville; outros empreendimentos foram lançados em 2000 (Jardins Madri), 2001 (Alphaville, Portal do Sol I) 2002 (Portal do Sol II, Jardins Mônaco) e 2003 (Jardins Paris e Atenas)", descreve Rute Almeida (2004).

definição do “condomínio de unidades autônomas”, que é um “grupamento de residências unifamiliares, **multifamiliares ou lotes urbanizados**, dispostas de forma horizontal ou vertical, dentro de um mesmo terreno ou quadra, divididas ou não em lotes, que disponham ou não de serviços de apoio e equipamentos de lazer privativos”. Na mesma lei, regula-se que a ocupação do terreno deve ser, no máximo, de 120 mil m². Muito embora, haja a possibilidade da produção de condomínios de unidades autônomas com área superior a 120 mil m² como “empreendimentos de impacto urbano-ambiental”[121], prevista na alteração incluída pela Lei Municipal n. 857, de 14 de julho de 2005, na Lei Municipal n. 672, de 04 de novembro de 2002.

Portanto, no momento do lançamento do Alphaville Manaus, em 2005, já havia um dispositivo urbanístico, a figura jurídica do “condomínio de unidades autônomas”, no citado Código de Obras e Edificações (Lei Municipal n. 673, de 04 de novembro de 2002), que compõe regulamentação específica prevista pelo Plano Diretor Urbano e Ambiental (Lei Municipal n. 671, de 04 de novembro de 2002). E, coincidentemente, também no ano de lançamento do Alphaville Manaus, há a previsão da possibilidade de produção do loteamento fechado com área superior a 120 mil m², sendo que a área total do mencionado produto imobiliário e suas partes (os quatro loteamentos fechados) superam esse limite.

No Rio de Janeiro, a legislação urbanística para loteamento fechado é bem mais antiga do que a de Goiânia, que faz uso da noção de grupamento, como a de Manaus. É interessante salientar que, do ponto de vista da legislação urbanística da metrópole carioca, “há uma diferença entre loteamento e grupamento; loteamento são vários lotes e a rua é pública e grupamento é só um lote e as vias são privadas”[122]. Nesse sentido, o Decreto Municipal n. 3.046, de 27 de abril de 1981, regulamenta o uso e a ocupação do solo na chamada Zona Especial (ZE) 5, que é “objeto do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá”, além de possibilitar a produção do loteamento fechado, chamado de “grupamento residencial unifamiliar”. Este pode estar inserido no contexto de “conjuntos integrados de grupamentos e edificações”

[121] De acordo com a Lei Municipal n. 672, de 04 de novembro de 2002, empreendimentos de impacto urbano-ambiental são “aqueles potencialmente causadores de alterações no ambiente natural ou construído, ou que provoquem sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, que sejam empreendimentos públicos ou privados, habitacionais ou não habitacionais”.
[122] Miria Maleque (2016), da Prefeitura do Rio de Janeiro.

que reúnem usos mistos como loteamento fechado (grupamento residencial unifamiliar), condomínio vertical (grupamento de edificações multifamiliares) e área comercial.

Acompanhando a legislação urbanística, que exige determinados percentuais de uso e ocupação para áreas residenciais e comerciais, muitas das formas imobiliárias metropolitanas produzidas na Barra da Tijuca são fundamentadas nessa concepção de *mixed use.* É por isso que o Alphaville Barra da Tijuca já emerge com uma área voltada para condomínios verticais multifamiliares também, além da área do loteamento fechado, do clube e do centro comercial, que corresponde efetivamente à sua concepção urbanística: a marca Alphaville. É por isso que Miria Maleque (2016), da Prefeitura do Rio de Janeiro, afirma que “o bairro é a cara do Alphaville”.

Salienta-se que o peso do Estado na produção da Barra da Tijuca como *lócus* dos loteamentos fechados é central. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997, p. 322) afirma que “em 1977 é editado o decreto nº 324 que estabelece normas construtíveis específicas para a Barra e institucionaliza o Plano Lúcio Costa”, que visa “não apenas regular a ocupação do solo Barra, mas também criar o ‘Rio de Janeiro do futuro’”, além disso, no início da década de 1970 até os dias atuais, diversas intervenções foram realizadas para conectar a Barra da Tijuca ao Rio de Janeiro. Sobre a valorização imobiliária e expansão da zona sul para São Conrado e Barra da Tijuca, Maurício de Almeida Abreu ([1992] 2014, p. 354) também confirma que foi “decisiva a participação do Estado, que viabilizou todos esses interesses a partir da construção da Auto Estrada Lagoa-Barra”, sem falar das inúmeras outras obras, entre elas a recente chegada da linha 4 do metrô. As ações do Estado possibilitaram o triunfo da Barra da Tijuca como reino dos loteamentos fechados e condomínios exclusivos, ou, na linguagem de sua legislação urbanística específica, dos grupamentos residenciais unifamiliares e multifamiliares!

Essas diferentes formas jurídicas que as legislações urbanísticas municipais encontraram para lidar com a produção dos loteamentos fechados em seus respectivos espaços concebidos demonstram uma diversidade de definições para

expressar a mesma coisa, que até então não era amparada pelas leis federais[123]. O objetivo aqui não é realizar uma análise exaustiva da legislação urbanística nos estudos de caso, mas a de evidenciar como o poder público municipal alterou os dispositivos urbanísticos do espaço concebido para cortejar e direcionar investimentos imobiliários para a produção imobiliária da exclusividade baseada no loteamento fechado como forma de propriedade condominial. Em meio a dubiedade das leis federais sobre as formas de uso e ocupação do solo pela produção do loteamento fechado, as leis municipais dão voz às estratégias imobiliárias de urbanizadoras, incorporadoras e construtoras, que produzem fragmentos urbanizados e edificados da metrópole e sua região metropolitana, no compasso da simultaneidade entre metropolização e financeirização e suas contradições do espaço.

Os diversos nomes para a mesma forma de propriedade condominial evidenciam o aprofundamento do enigma do loteamento fechado, que implica uma produção da infraestrutura, propriamente uma produção do espaço pela urbanização e não diretamente pela incorporação e construção. “Condomínio urbanístico” (Eusébio), “núcleo residencial fechado” (Goiânia), “condomínio de unidades autônomas” (Manaus) e “grupamento residencial unifamiliar” (Rio de Janeiro) são algumas das variadas denominações de uma forma metropolitana imobiliária, indicando que agentes privados e governamentais, operadores de sua produção, não querem citar ou dizer seu verdadeiro nome. A negativa das leis federais foi o principal fator que degenerou o loteamento fechado em uma miríade de espécies nominais que constituem um mesmo gênero. Na verdade, essas diferentes

[123] O objetivo aqui não foi o de estudar ao pé da letra todas as legislações urbanísticas e suas alterações, mas de encontrar referências ao loteamento fechado nessas regulamentações. Não podemos deixar de notar que alguns planos diretores e seus instrumentos específicos apresentam uma mudança de perspectiva, redefinindo o macrozoneamento (fragmentação do tecido urbano em zonas) como corredores de expansão urbana (eixos transversais do desenvolvimento regional), que traduzem o crescimento da metrópole e sua região metropolitana, da policentralidade. Bem como, eles tentam uma aproximação com dispositivos urbanísticos do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 1.057, de 10 de julho de 2001) e, posteriormente, do Estatuto da Metrópole (Lei Federal n. 13.089, de 12 de janeiro de 2015). Atualmente, em alguns casos, há um diálogo determinado pelo Estatuto da Metrópole para implementação do chamado “plano de desenvolvimento urbano integrado” entre os vários municípios que constituem uma região metropolitana ou aglomeração urbana, enfrentando então a questão política da produção do espaço metropolitano. Esse debate vem ganhando mais intensidade, tomando como referência os casos aqui estudados, em São Paulo, Curitiba, Goiânia e Rio de Janeiro, sendo que os dois primeiros possuem órgãos específicos para coordenação e execução de ações em suas respectivas regiões metropolitanas (EMPLASA e COMEC). É nessa nova agenda política de modernização metropolitana e, ao mesmo tempo, financeira do Estado, que a produção do Alphaville se situa.

denominações são da mesma espécie de propriedade condominial e seu nome é loteamento fechado.

Há muitos indícios nos vários casos analisados, alguns deles apontados anteriormente, de mudanças não só da legislação urbanística, que trata especificamente das definições das formas de uso e ocupação, mas também do zoneamento. Fragmentos da cidade foram transformados, na letra da lei, de agrários em urbanos, permitindo a produção do loteamento fechado e a realização de outras atividades, bem como a capitalização de elevados lucros e sobrelucros (rendas e juros), especialmente da renda imobiliária. Há, portanto, medidas políticas antecipadas ou posteriores à produção de loteamentos fechados, entre eles o Alphaville, azeitando estratégias econômicas e a própria acumulação do capital. Assim, a produção imobiliária da exclusividade, viabilizada pelo político, ancora a realização do econômico, mediada pela segregação do social e valorização financeira e imobiliária, na medida em que espaços concebidos se constituem simultaneamente com a produção de espaços percebidos e vividos, destacando-se a presença de muros e portarias de acesso na vida cotidiana, numa dialética permanente entre "representações do espaço" e "espaços de representação", como nos ensina Henri Lefebvre ([1974] 1991)[124]. A projeção de um valor de uso em espaços intramuros por meio da legislação urbanística coroa a possibilidade da produção do loteamento fechado e da realização do lote e de sua respectiva fração ideal de espaços comuns na propriedade condominial como valor de troca, o que implica na captura de elevadas margens de ganhos. Isto é, os espaços comuns (ruas, calçadas, parques, praças), que seriam "públicos", são privatizados e conferem ao loteamento fechado um valor agregado, que, em última instância, se expressa no preço de monopólio desse específico espaço-mercadoria. Assim, é nessa contradição entre o público e o privado que se realiza o valor de troca do

[124] Para Henri Lefebvre ([1974] 1991, p. 41), "as representações do espaço são atravessadas pelo saber (uma mistura entre conhecimento e ideologia), de modo sempre relativo e em processo de mudança. Tais representações são, portanto, objetivas, ainda que sujeitas à revisão. (...). As representações do espaço são, certamente, abstratas, mas elas também se inserem na prática social e política, estabelecendo relações entre objetos e pessoas em espaços representados, que são subordinadas de uma lógica que os faz mais cedo ou mais tarde explodir, porque inconsistentes. De outro lado, os espaços de representação não necessitam obedecer às regras de consistência ou coesão. Constituídos com elementos imaginários e simbólicos, eles são originados na história, de um povo, ou de cada indivíduo pertencente a esse povo. (...). No espaço da representação, se vive, se fala. (...). Ele contém os lugares da paixão e da ação, os das situações vividas, portanto, implica imediatamente o tempo".

loteamento fechado, no qual o espaço comum fracionado abstratamente entre os proprietários dos lotes ganha nuances tanto do público quanto do privado, celebrando o econômico em detrimento do social e do político.

3.2.2. O Alphaville entre o público e o privado

Indubitavelmente, o loteamento fechado, em especial o Alphaville, se realiza na contradição entre o público e o privado[125]. Os governos municipais são o nível do Estado que regula e naturaliza essa contradição, tornando o espaço concebido efetivamente permissivo à produção imobiliária da exclusividade, que implica, ao mesmo tempo, na produção de espaços percebidos e vividos, desencadeando toda sorte de acumulação primitiva do espaço, amparado pelas (des)regulamentações e (des)zoneamentos. O caso do produto imobiliário Alphaville demonstra claramente a contradição entre o público e o privado. É impossível dizer até onde vai a ação da iniciativa privada e até onde vai a ação do poder público nas urbanizações produzidas por empresas imobiliárias que constituem um produto imobiliário com um ou vários loteamentos fechados. O lado da dubiedade da legislação urbanística, sedimentando as bases da produção formal do loteamento fechado, é a outra face das contradições da própria produção real desse empreendimento imobiliário.

Nos casos analisados, constata-se que a produção do produto imobiliário Alphaville se realiza a partir de capitais rentistas e financeiros, bem como fictícios, especialmente desde a constituição dos fundos de investimentos imobiliários do Alphaville em meados da década de 1990. Esses produtos imobiliários são espaços-mercadoria determinados pela urbanização, pela produção da infraestrutura. A Alphaville Urbanismo S.A., que antes da metade da década de 1990 era a Construtora Albuquerque-Takaoka, como vimos, após o processo de terraplanagem, efetiva capitais fixos na textura da gleba, que ganha características urbanas seja dentro dos loteamentos fechados seja nos seus arredores. Dentro dos limites do loteamento fechado, são produzidas ruas, calçadas, parques, praças,

[125] Os ricos debates com o professor Saint-Clair Cordeiro da Trindade Júnior foram fundamentais para a problematização do Alphaville na contradição entre o público e o privado.

estacionamentos, sistema de saneamento básico, redes elétricas e informacionais, demarcando-se os lotes residenciais, sendo que a gleba inteira é contornada por um muro com uma portaria de acesso. No entorno, essa produção da infraestrutura também é necessária para valorizar o empreendimento e integrá-lo à (poli)centralidade urbana e metropolitana. Ambos os processos são em grande parte, no caso do Alphaville, executados pela urbanizadora e não pelo Estado. Os espaços externos levados à cabo pela urbanizadora, portanto pela iniciativa privada, tornam-se domínio e posse do poder público, após as obras serem finalizadas e entregues, enquanto que se privatizam os espaços intramuros, como as ruas, calçadas, praças e parques.

Levando em conta a legislação federal e sua dubiedade, as legislações urbanísticas municipais requerem um percentual de “áreas institucionais” e “áreas verdes”. Especificamente no caso da legislação urbanística da Barra da Tijuca, exige-se também “áreas comerciais”. Nesses fragmentos “institucionais” e “verdes”, os domínios do público e do privado em toda produção do Alphaville, nos seus espaços intramuros e extramuros, possuem fronteiras muito tênues. A execução de obras públicas nos espaços extramuros pelo Alphaville Urbanismo S.A., ao invés de serem feitas pelo Estado, evidencia que há fortes interesses em jogo para a realização do espaço-mercadoria e sua valorização e capitalização. Desde que Regina Bega dos Santos (1994, p. 251) falou que “as instalações da rede de energia elétrica, da rede de água e esgotos, de telefone, são feitas pelo loteador, que ‘doa’ estes serviços para o Estado, que passa a ser o responsável pelos mesmos daí em diante”, pouca coisa mudou[126]. Trata-se de uma política neoliberal, com a urbanizadora-rede assumindo funções do Estado, na medida certa, sabendo que será bem recompensada pelos elevados lucros, rendas imobiliárias e juros provenientes também desses mesmos investimentos extramuros realizados. Roger

[126] Criticamente, Regina Bega dos Santos (1994) traça o panorama da relação entre o público e o privado na produção do Alphaville. Ela revela que a produção de infraestrutura pela urbanizadora é “um exemplo de total atrelamento do poder público aos interesses privados. Neste caso, o poder público não tem qualquer poder decisório. Os investimentos em infraestrutura e serviços já foram realizados (claro que devidamente autorizados e supervisionados pelos órgãos responsáveis), compete agora, geri-los de acordo com os interesses locais. Não está em questão, se isto pode significar uma sobrecarga administrativa e de serviços para as referidas empresas e se, consequentemente, outras localidades vão deixar de ser atendidas. Estes custos, entretanto, vão ser pagos pelos compradores dos lotes. No preço de cada terreno está incluída a parcela que lhe corresponde do capital investido em infraestrutura, devidamente remunerado com o lucro que o investidor espera obter com esse tipo de aplicação de capital” (SANTOS, 1994, p. 251).

Caetano (2016), gerente financeiro da Flamboyant Urbanismo Ltda., é claro ao afirmar que “todo investimento para gerar melhor acessibilidade é feito pela iniciativa privada, que é uma contrapartida para os negócios”. Desenvolvendo tal assertiva, podemos dizer que se trata de uma contrapartida ao Estado, como um incentivo à aprovação do empreendimento, ao mesmo tempo em que é uma contrapartida para a dinamização e realização do loteamento fechado. Não se trata pura e simplesmente de construir e doar uma obra de infraestrutura ao Estado e ao interesse público, mas de garantir as condições da realização do loteamento fechado como espaço-mercadoria.

Igualmente, podemos falar de uma ausência-presença do Estado no sistema de segurança, garantia de padrões e normas, conservação e manutenção da infraestrutura intramuros. Em algumas legislações urbanísticas estudadas, tais funções são facultadas à associação de moradores. No caso do produto imobiliário Alphaville, a associação de moradores se constitui como uma sociedade civil, uma célula política da Alphaville Urbanismo S.A., como vimos. Instala-se um poder político que em certa medida governa esses espaços intramuros e sustenta o princípio de autoconservação.

Nas palavras de Regina Bega dos Santos (1994, p. 240), “quando do lançamento, cada conjunto residencial fica sob a administração da Construtora [urbanizadora], ao atingir 40 proprietários, a Construtora retira-se da administração do mesmo, que passa a ser feita por uma associação de moradores que recebe o nome de ‘sociedade civil’”. Nos casos do Alphaville Graciosa e Alphaville Flamboyant, que foram produzidos no início desse século pela mediação imobiliária e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Alphaville, este mecanismo financeiro opera como “sujeito” no âmbito da associação de moradores, assim como a própria urbanizadora e o permutante ou parceiro do negócio, até a venda dos lotes que estão proporcionalmente em suas mãos, tanto no âmbito da participação nessa “sociedade civil” quanto na dimensão da continuidade da produção da infraestrutura restante.

Essas associações de moradores, regidas pelo “Estatuto”, zelam pelo “Regulamento” e “Regimento” interno e da área de lazer, os três pilares formais que constituem o espaço instrumental real. Além disso, “estas ‘associações’ substituem a

construtora [urbanizadora] no cumprimento do convênio com as Prefeituras”[127] (SANTOS, 1994, p. 240). Por conseguinte, observa Auro Moreno (1997, p. 137), “as associações se constituíram em uma grande ideia desenvolvida pelos empreendedores de Alphaville, já que muitos dos custos que deveriam ter com a manutenção dos residenciais, tais como limpeza de lotes, são repassados para o morador”, levando-o a acreditar que “está real e perfeitamente inserido em um estilo de vida comunitário, inclusive tendo a possibilidade de participar de associações de pessoas com interesses comuns”.

É necessário assinalar que, ao nível do loteamento fechado Alphaville, a associação de moradores resolve-se como uma associação corporativa, distante de qualquer forma de autogestão real. Na verdade, trata-se de uma autogestão da valorização e capitalização do produto imobiliário Alphaville, pressupondo uma garantia desse duplo processo. A associação de moradores cuida religiosamente da manutenção do *status quo*, normatizando o cotidiano murado a partir da ideologia da qualidade de vida e da proteção máxima. Ela garante a um só tempo a condição da autoconservação da vida e do espaço, velando para que nenhum arranhão abra a ferida das contradições, que pode transtornar o estado de coisas a qualquer momento.

As estratégias ligadas à chamada “responsabilidade social”, no sentido de constituir uma função social da Alphaville Urbanismo S.A. com atividades socioeducativas para bairros pobres do entorno de seus produtos imobiliários, corrobora para que mais uma vez a iniciativa privada assuma funções do Estado, agora como provedora de ações sociais, culturais e econômicas. Trata-se da Fundação Alphaville[128], que realiza ações de “responsabilidade social” e constrói

---

[127] Regina Bega dos Santos (1994, p. 240) explica que “todos os novos projetos de construção devem ser apresentados à ‘sociedade civil’, da qual todos os proprietários são sócios. Nestes projetos arquitetônicos, examinados por engenheiros e arquitetos contratados pela ‘sociedade’, têm que constar detalhes de afastamento, placas de propaganda, área construída, fachadas, etc. Somente depois disso, é que os projetos são submetidos às prefeituras de Barueri ou de Santana de Parnaíba. O ‘habite-se’ também só é concedido após o aval da ‘sociedade’. Um convênio entre as ‘sociedades civis’ e as prefeituras garantem o cumprimento desta norma. Elas funcionam como se fossem administradoras de condomínios, cobrando taxas de serviços, e, também, como sociedades de defesa e preservação da área”. Esse modelo aplicado originalmente no complexo de loteamentos fechados Alphaville produzido entre Barueri e Santana de Parnaíba foi replicado com algumas alterações em outros empreendimentos imobiliários da mesma marca pelo Brasil.

[128] Carlos Ritter (2010, p. 280) discute que as áreas escolhidas para a implantação dos empreendimentos imobiliários Alphaville “geralmente são habitadas ou circundadas por populações portadoras de precariedades socioeconômicas. Por essa razão, estas podem criar sérios problemas

uma visibilidade que cria a imagem de um movimento da urbanizadora na perspectiva de uma integração com o entorno do produto imobiliário Alphaville em processo[129]. Carlos Ritter (2010, p. 280) apresenta o projeto executado por ocasião da produção do Alphaville Graciosa na Região Metropolitana de Curitiba, no qual "a Fundação Alphaville firmou parceria com a Prefeitura de Colombo, passando a atuar junto à população moradora da favela Zumbi dos Palmares e arredores". Ele apresenta que "a priorização dos favelados da Vila Zumbi se deve ao fato de representarem, na época, a ameaça mais iminente, uma vez que se tratava de um dos maiores favelamentos contínuos do Paraná, no qual eram registrados alarmantes índices de violência, em especial os relacionados ao tráfico de drogas e aos homicídios" (RITTER, 2010, p. 280). Portanto, a Fundação Alphaville fornece subsídios para a efetivação do espaço instrumental, ao passo em que busca dissipar conflitos e contradições nas redondezas do produto imobiliário. Nesse trabalho de "responsabilidade social", a relação com os governos municipais é muito importante para alcançar os resultados esperados pela urbanizadora. Em determinado momento, as atividades e espaços são repassados para o poder público municipal continuar desenvolvendo o trabalho iniciado pela fundação.

Evidencia-se que a possibilidade de incrementar as receitas e dinamizar a economia municipal e regional traduz a grande aceitação do produto imobiliário Alphaville e a facilitação política de sua produção em face do Estado capitalista, seja ao referendar legislações urbanísticas mais permissivas, seja ao executar obras públicas, seja ao manter as intervenções urbanísticas e trabalhos de "responsabilidade social" da urbanizadora. Sobre essa relação entre o poder público municipal e a realização do produto imobiliário Alphaville, Marcelo Willer (2017) diz que "tem prefeituras mais eficientes e menos eficientes, mas em geral elas veem o Alphaville como um investimento positivo", desdobrando-se em uma boa recepção.

---

ou até mesmo inviabilizar seus empreendimentos. Para minimizar esses problemas, foi criada a Fundação Alphaville, com sede em São Paulo, um braço social do Alphaville Urbanismo S/A, cujo principal papel é implementar ações de cunho socioeducativo nas imediações dos CFHs Alphaville recém-instalados, por um período de cinco a sete anos, em média".

[129] De acordo com a Alphaville Urbanismo S.A. (2014, p. 119), o trabalho da Fundação está estruturado em quatro linhas de atuação: "Comunidade Sustentável" é voltado para "a geração de emprego, renda e desenvolvimento nas comunidades próximas aos empreendimentos"; "Projeto Raízes" busca resgatar "a história de comunidades que vão se perdendo ao longo do processo de urbanização"; "Movimento Pró-Consenso" trabalha "a negociação dos conflitos ambientais e sociais"; e, por último, "Conservação Ambiental", que tem por objetivo fortalecer "o vínculo das pessoas com a preservação da biodiversidade".

Especialmente por tratar-se de “um processo demorado, porque é um projeto complexo, envolve várias secretarias da prefeitura, mas no geral a gente é recebida como uma notícia positiva para a cidade, então a gente tem um atendimento bom nas prefeituras” (WILLER, 2017). No geral, ainda segundo o CEO da Alphaville Urbanismo S.A., “tem uma diferença de eficiência de uma prefeitura para outra, mas a boa vontade em geral é grande” (WILLER, 2017).

Sem dúvida, o poder público municipal é fundamental para as estratégias imobiliárias da Alphaville Urbanismo S.A., abrindo as portas para a produção de uma forma imobiliária metropolitana, que até bem pouco tempo não tinha o aval sem tergiversações da legislação federal. O Estado, regulando e mediando a produção do Alphaville, coopera para que todas as barreiras possíveis a esse tipo de empreendimento derretam, na mesma medida em que saltam aos olhos horizontes de dinamização da economia a partir desse investimento. Não é apenas a produção da infraestrutura em si em uma dada região e a mobilização de novos moradores e investidores que estão na mira do Estado, mas também a capacidade do produto imobiliário Alphaville em operar na consolidação crítica de novas centralidades, reforçando eixos de expansão metropolitana. O próprio produto imobiliário Alphaville constitui o chamado “centro comercial”, mais voltado para a população que gira no entorno desse mundo dos loteamentos fechados. As classes médias e altas, que tendem a escolher esses espaços intramuros para viver, atraem inúmeros serviços para as centralidades mais próximas, ensejando essa via de mão dupla.

No caso do primeiro Alphaville, produzido entre Barueri e Santana de Parnaíba, constituiu-se uma nova centralidade na trama metropolitana. Nos demais, essa centralidade foi reproduzida em seu sentido mais primitivo, às vezes como um “centro comercial”, às vezes como um pequeno *shopping mall,* como veremos na seção seguinte. Para os produtos imobiliários Cidade Alpha nas regiões metropolitanas de Brasília, Fortaleza, Goiânia e Recife, há a pretensão de produzir verdadeiramente novas centralidades, daí o apoio total do Estado nessas iniciativas, que pretendem dinamizar diretamente economias de regiões na trama metropolitana.

3.3. Centros e centralidades

A metropolização do espaço é um processo que produz e estilhaça centros e centralidades. A sua narrativa é a da própria constituição da policentralidade. Ela crava na produção do espaço um movimento de polinucleação, que, na forma da integração da trama metropolitana, vai revelando múltiplas conexões entre espaços de encontros e reuniões. Ao mesmo tempo, a metropolização consolida os centros de comando presentes nas principais metrópoles, que passam por uma metamorfose crítica: de *topos* do capital industrial reproduzido, especialmente, nos tecidos urbanos em *topos* do capital financeiro reproduzido, especialmente, nas tramas metropolitanas. Desse modo, é difícil pensar de um ponto de vista funcional, como um mero processo de dispersão urbana, ou do ponto de vista estrutural, como um movimento de hierarquização dos espaços, ou mesmo do ponto de vista formal, como a consolidação de grandes regiões urbanas e metropolitanas. Pensar a metropolização é pensar a simultaneidade entre centralização e dispersão e a crítica à economia metropolitano-financeira a partir da nova dialética do espaço.

Mais uma vez, invocando os ensinamentos de Sandra Lencioni (2006a, p. 72), é necessário afirmar que a metropolização é “uma metamorfose do processo de urbanização”, indo para além dele, pois centraliza e, dialeticamente, dispersa novas formas, estruturas e funções que reproduz o urbano com uma nova qualidade. É o urbano em dupla potência, é o metropolitano. Em última análise, o metropolitano já não é mais o urbano, é um outro momento da reprodução das relações sociais de produção. A metropolização do espaço é um processo formal e, ao mesmo tempo, real, que constitui novas formas, funções e estruturas num movimento transescalar. É por isso que é menos a centralidade do que a policentralidade que se torna predominante no processo de produção do espaço contemporâneo. Não são mais centralidades urbanas hegemônicas e articuladas às extensas periferias e subúrbios urbanos no seu entorno, seguindo a forma urbana europeia, o fundamento do processo de produção do espaço, mas sim as policentralidades metropolitanas centralizadas, dispersas e integradas aos subúrbios metropolitanos cada vez mais distantes, ancorado na forma metropolitana norte-americana. Mais de um autor faz referência a essa transição, de vários ângulos do mundo.

Se compreendermos esse movimento do pensamento a partir do ponto de vista funcionalista, estruturalista ou formalista, aparece apenas como tautologia, a urbanização em si mesmo se resolvendo como metropolização. Entretanto, se lemos a partir de uma dialética do espaço concreta e, simultaneamente, abstrata, trata-se de um novo processo, onde a essência não está mais na reprodução da força de trabalho, mas na própria reprodução do capital. Robert Kurz (1992) revela um processo de produção e circulação do dinheiro cada vez mais autonomizado, num movimento tautológico dele mesmo, em uma boa parte se tratando de uma acumulação de capitais sem lastro material. Simultaneamente a esse processo, produz-se um novo espaço. Estamos falando, essencialmente, do espaço metropolitano. Grosso modo, se o espaço metropolitano é condição e produto do capital financeiro, ele se ancora também num movimento tautológico de reprodução. Como bem lembra Sandra Lencioni (2006a, p. 72), as atividades relacionadas às dinâmicas globais que se desenvolvem nas metrópoles, fazem-nas assemelharem-se entre si, portanto, o que nos surpreende cada vez mais "não é o que elas têm de diferente, mas o que elas têm de semelhante, independente de sua localização e história". Ana Fani Alessandri Carlos (2001, p. 243) revela também esse movimento, na medida em que "a metrópole, como produto, contempla o homogêneo e o repetitivo, formas que se repetem marcando a monotonia dos bairros" e a perda dos referenciais, constituindo-se uma "identidade abstrata". Assim, se a implosão-explosão da metrópole é o cerne da metropolização, então é muito mais ela mesma, a metrópole, em seu processo de totalização e regionalização, como uma unidade social e espacial, que se mobiliza, em parte, tautologicamente com suas paisagens idênticas e negativas difundidas por toda parte como condição da época metropolitano-financeira. A centralidade, que na época metropolitano-financeira cada vez mais só se realiza e se potencializa em relação com outras centralidades, numa rede de centralidades, na policentralidade, tende a ser do domínio dessas paisagens idênticas e negativas, constituindo momentos de uma totalidade transescalar e policêntrica nos níveis regional, nacional e mundial. Ela se vincula mais diretamente à relação metrópole-região do que à relação centro-periferia. Mais de uma vez Paulo César Xavier Pereira (2008, p. 61) faz referência aos limites da relação centro-periferia, localizando o caso de São Paulo, pois "essa metrópole mais extensa, rarefeita e policêntrica faz com que o chamado padrão periférico de crescimento urbano deixe de ser essencial". É nesse movimento que se produziu a centralidade

Alphaville, como um momento da relação metrópole-região e da policentralidade paulistana, que operou na redefinição da rede de centralidades, constituindo São Paulo como um centro de comando mundial num outro nível, não mais da época urbano-industrial, e sim da época metropolitano-financeira. O Alphaville, na reprodução da metrópole paulistana, se consolida como uma centralidade metropolitana de negócios complementar. Isto é, o Alphaville se reproduz como uma centralidade descontínua que opera em rede com a nova centralidade paulistana de negócios.

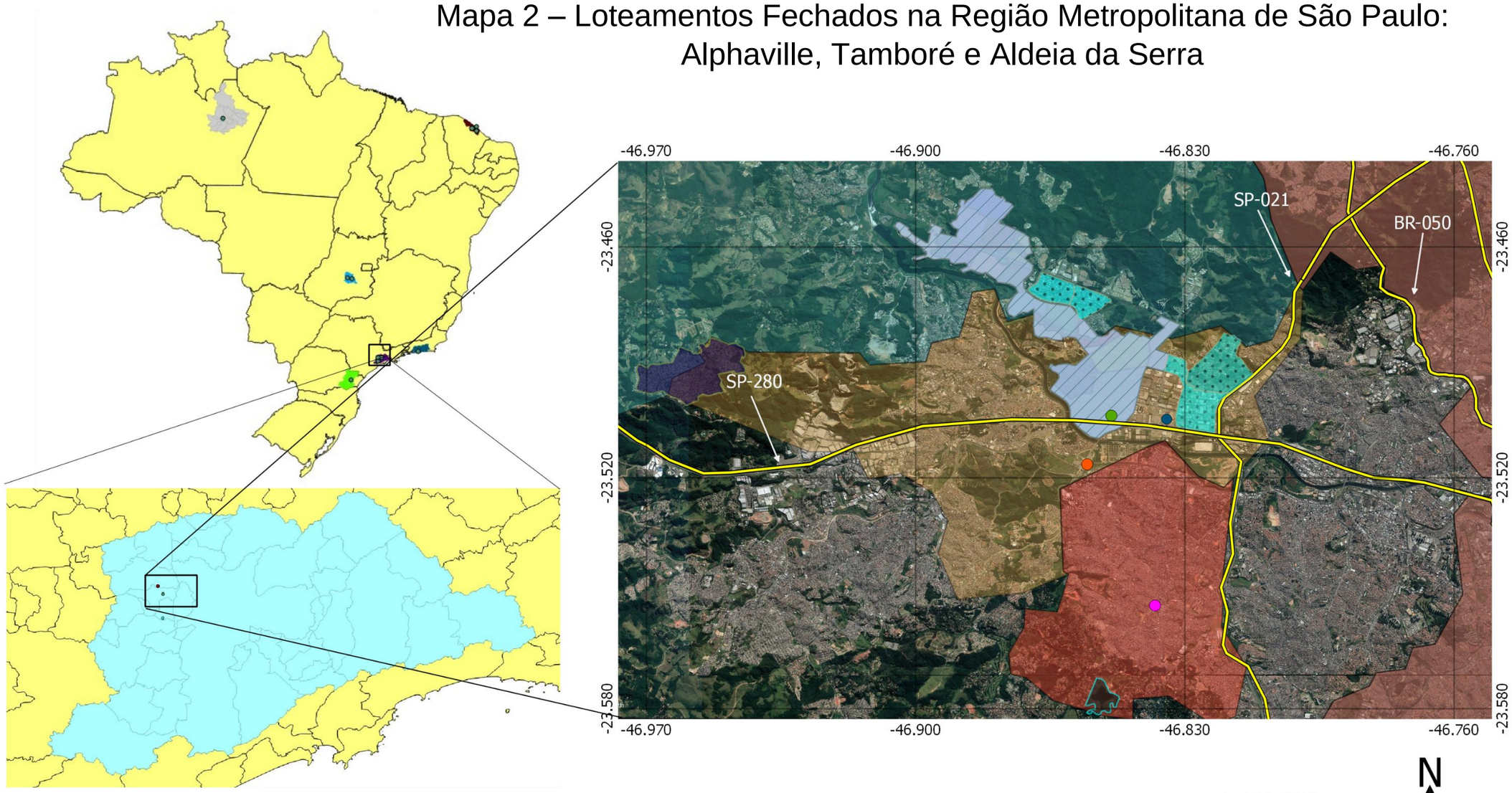
3.3.1. O Alphaville como centralidade

Como vimos, o Alphaville Industrial e Empresarial foi o detonador do complexo metropolitano de atividades imobiliárias, comerciais, produtivas e financeiras, que se desenvolveu desigualmente desde 1973 entre Barueri e Santana de Parnaíba, com peso considerável na trama metropolitana de São Paulo, na medida em que atualiza a região noroeste como reino dos loteamentos fechados Alphaville, Tamboré e Aldeia da Serra, como espaço privatizado e exclusivo, em meio aos espaços urbanos com populações carentes e infraestruturas precárias (Mapa 2). A produção dessa centralidade metropolitana, imersa nessas contradições, contou com a participação de várias empresas e investidores, além do apoio permanente do Estado. O Alphaville Industrial e Empresarial dinamizou criticamente vários setores econômicos no seu núcleo e no entorno, como vimos. Isso corroborou para um crescimento considerável da população no Alphaville.

Em 2004, o Alphaville na Região Metropolitana de São Paulo apresentava 40 mil habitantes e população flutuante de 150 mil. Dez anos depois, em 2014, sua população quase duplica, chegando a 70 mil habitantes e circulação diária de 200 mil pessoas, passando a contar com 12 mil residências, 42 edifícios residenciais e 16 comerciais (ALPHAVILLE URBANISMO S.A., 2014). Esse contingente populacional (fixo e flutuante) e os negócios em curso no Alphaville operaram na atração de novos investimentos que acabaram por ampliar e reforçar ainda mais

essa centralidade metropolitana. No momento em que tudo começou, em 1973, era difícil imaginar que esses terrenos distantes de São Paulo ganhariam essa dimensão, tornando-se uma verdadeira centralidade metropolitana. A gleba que passou por uma ampla terraplanagem, totalmente desnudada após a “produção do vazio”, viraria depois esse grande complexo de valorização econômica (Figuras 18 e 19), uma das expressões mais acabadas da época metropolitano-financeira no Brasil.

Mapa 2 – Loteamentos Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: Alphaville, Tamboré e Aldeia da Serra



1:110.000

N

1500 0 1500 3000 m

Legenda

- Shopping Iguatemi Alphaville
- Shopping Tamboré
- Plaza Shopping Carapicuíba
- Parque Shopping Barueri
- Aldeia da Serra
- Tamboré
- Alphaville
- R. M. São Paulo
- Município de Barueri
- Município de Carapicuíba
- Município de Santana de Parnaíba
- Município de São Paulo
- Rodovias

Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto.
Data: 14/08/2017

Figura 18 – Barueri: gleba após o processo de terraplanagem para produção do Alphaville Industrial e Empresarial

Fonte: Alphaville Urbanismo S.A. (2014).
Nota: Imagem aérea de 1974 com o início da produção do Alphaville Industrial e Empresarial. Ao centro, a construção da Alameda Rio Negro, sendo que na primeira rotatória, de baixo para cima, é onde foi construído o letreiro do Alphaville. Ao fundo, a rodovia Castelo Branco e o Rio Tietê. O espaço edificado depois do Rio Tietê, ao fundo, é a cidade de Barueri.

Figura 19 – Barueri: a centralidade metropolitana Alphaville (Centro Industrial e Empresarial)

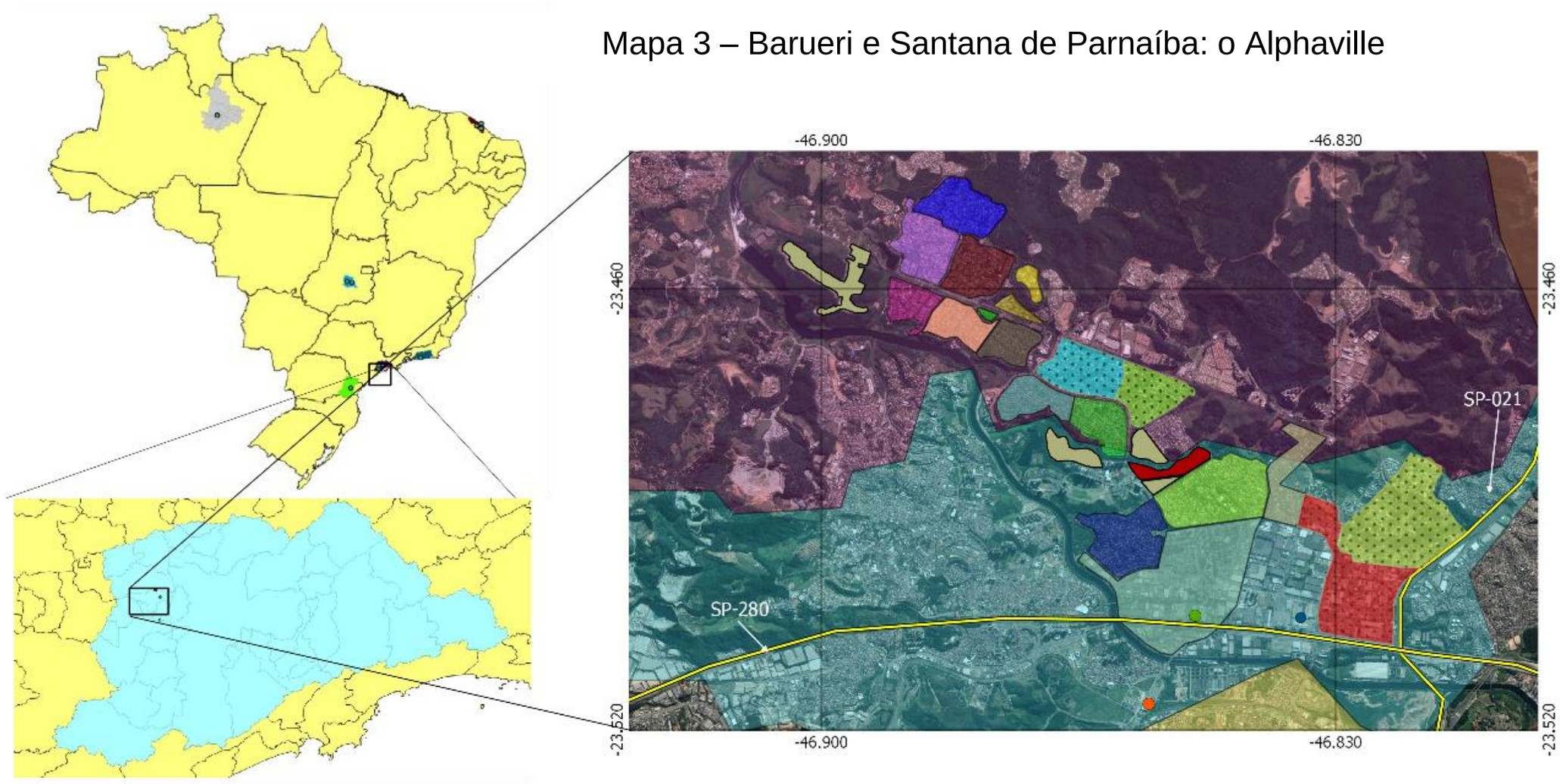
Fonte: Alphaville Urbanismo S.A. (2003).
Nota: Imagem aérea da centralidade Alphaville em sentido invertido da figura anterior. O Centro Comercial Alphaville está à esquerda da Alameda Rio Negro com o Alphashopping (vertical) à frente. À direita, estão os edifícios empresariais, comerciais e residenciais, com destaque para o Stadium Corporate Alphaville em forma curva. Ao fundo, o loteamento fechado Alphaville 1.

Ao Alphaville Industrial e Empresarial, articulou-se, além dos loteamentos fechados, o Centro Empresarial Tamboré, o Centro Comercial e Empresarial Jubran, 18 do Forte Empresarial e os Centros de Apoio Alphaville 1 e 2 (Mapa 3). A presença de estabelecimentos de serviços e grandes superfícies comerciais na centralidade metropolitana Alphaville, de modo reunido e difuso, demonstra que é uma unidade espacial concentrada e descontínua. Situada nos espaços extramuros, essa centralidade metropolitana concentrada e descontínua vai se realizando como condição da produção imobiliária da exclusividade.

Além de concentrada e descontínua, é uma centralidade planejada, constituída a partir dos desenhos e planos da Construtora Albuquerque-Takaoka, posteriormente substituída pela Alphaville Urbanismo S.A., operando em uma nova produção do espaço de acordo com suas estratégias imobiliárias. Antecipando-se às tendências do mercado imobiliário, em uma aliança com o Estado, a urbanizadora modela geometricamente um espaço concebido, que se efetiva praticamente. Direciona-se e projeta-se a vida de relações, os valores de uso, as normas de ocupação, os limites arquitetônicos e urbanísticos. Não é de outra coisa que se trata, estamos falando de um “urbanismo de classe”, a redução do urbanismo ao sistema (LEFEBVRE, [1970] 1972). É enquanto um “urbanismo de classe” se resolvendo como um sistema, que o Alphaville Industrial e Empresarial e suas alterações e anexações vão se constituindo como uma centralidade metropolitana, cujo fundamento é a valorização imobiliária e financeira do Alphaville em sua totalidade.

Nessa centralidade metropolitana, a área *core* é onde se encontram o Alphaville Industrial e Empresarial, o Centro Empresarial Tamboré e o Centro Comercial e Empresarial Jubran. Nele, destacam-se o Shopping Iguatemi Alphaville, o Shopping Tamboré, o Centro Comercial Alphaville, o Alphashopping e o Shopping Flamingo, como vimos. Após a passagem pela Avenida Alphaville entre os muros do Alphaville 1 e 2, chega-se ao Alphaville 18 do Forte Empresarial com vários edifícios comerciais, sendo que ao lado está o Shopping Alpha Square Mall.

Mapa 3 – Barueri e Santana de Parnaíba: o Alphaville



Legenda

- Shopping Tamboré
- Parque Shopping Barueri
- Shopping Iguatemi Alphaville
- Alphaville Industrial e Empresarial
- Residencial Alpha Plus
- Alphaville 18 do Forte Empresarial
- Centro de Apoio 1
- Centro de Apoio 2
- Alphaville Residencial 0
- Alplhaville Residencial 1
- Alplhaville Residencial 2
- Alplhaville Residencial 3
- Alphaville Residencial 4
- Alphaville Residencial 5
- Alphaville Residencial 6
- Alphaville Residencial 8
- Alphaville Residencial 9
- Alphaville Residencial 10
- Alphaville Residencial 11
- Alphaville Residencial 12
- Alphaville Conde
- Alphaville Burle Marx
- Alphaville 18 do Forte
- Centro Empresarial Tamboré
- Tamboré 1
- Tamboré 2
- Tamboré 3
- Município de Barueri
- Município de Carapicuíba
- Município de Santana de Parnaíba
- Município de São Paulo
- Rodovias

N

1:60.000

700 0 700 1400 m

Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto.
Data: 14/08/2017

Seguindo pela Avenida Yojiro Takaoka, após passar pelos loteamentos fechados Alphaville 18 do Forte, 3 e 4, em frente ao Alphaville 11, encontra-se o Centro de Apoio 1, que apresenta um *shopping mall* com uma unidade da padaria La Ville Elegance, uma agência do banco Itaú Personnalité e uma farmácia DrogaApoio, entre outros estabelecimentos bancários e comerciais. Um pouco mais adiante, ao lado do Alphaville 6, há o Centro de Apoio 2 e suas lojas com vários tipos de serviços, desde agências bancárias (Itaú) às operadoras de turismo (CVC).

Figuras 20 e 21 – Centros de Apoio 1 e 2

Fonte: Leopoldo (2017).
Nota: Na figura 20, apresenta-se o *shopping mall,* que faz parte do Centro de Apoio 1. Na figura 21, está o Centro de Apoio 2 com agências bancárias, restaurantes, farmácias, papelarias, academias de ginástica, centros de língua, operadoras de turismo, entre outros serviços.

Essa centralidade metropolitana informe vai desafiando e aderindo à urbanização geométrica e planejada do qual ela é condição. A partir de seu núcleo, o Alphaville Industrial e Empresarial, a centralidade metropolitana reverbera como uma unidade entre “a lógica da forma” e “a dialética dos conteúdos” (LEFEBVRE, [1970] 1972), posto que ela nunca se basta como sistema. Se reduz a sistema nos projetos e planos da urbanizadora, mas no movimento de sua produção é de outra coisa que se trata, na medida em que, nas palavras de Henri Lefebvre ([1970] 1972, p. 124), “a centralidade, que depende das matemáticas, depende também do drama”, reunindo ambos “como reúne *tudo*, inclusive os símbolos e signos (entre eles os da reunião)”. Inclusive, é no drama das contradições, conflitos e tendências da Região Metropolitana de São Paulo e no esgotamento relativo da incorporação imobiliária, que é forjado o Alphaville Industrial e Empresarial. Isto porque o que vai ser traduzido como um plano urbanístico para a produção do Alphaville Industrial e Empresarial só se torna possível graças à projeção do aprofundamento do processo de metropolização de São Paulo, cada vez mais como negócio, envolvendo uma

“acumulação primitiva do espaço”, a remoção de pequenos agricultores, a ideologia da qualidade de vida e da segurança no subúrbio.

Ao traçar os fundamentos que justificaram essa centralidade metropolitana e o plano urbanístico proposto para um projeto empresarial e industrial, Regina Bega dos Santos (1994, p. 224) diz que os sócios da Construtora Albuquerque-Takaoka “optaram por trabalhar fora do SFH, procurando atender a demanda de uma outra faixa do mercado imobiliário: o empresariado que deveria estar interessado em instalar-se em áreas novas, não congestionadas”, tendo em vista que “as pesquisas de mercado encomendadas apontavam para uma demanda por Parque Industrial em loteamentos baratos”. Outro ponto importante para essa reviravolta de construtora em urbanizadora foi devido aos “problemas de localização, acesso e elevado custo do terreno”, dentre eles “as restrições vigentes nos municípios de São Paulo e do ABC, impostas pela Lei de Zoneamento, aliados às mencionadas pesquisas de mercado, que apontavam o movimento de descentralização” (SANTOS, 1994, p. 224).

Pensando os corolários do planejamento metropolitano de São Paulo que amarraram as possibilidades reais para a produção do Alphaville Industrial e Empresarial, Maria Falcone Guerra (2013, p. 113) aponta que “o Plano Urbanístico Básico de São Paulo (PUB), de 1968, e o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado da Grande São Paulo (PMDI), de 1970, recomendavam o crescimento da metrópole ao longo do Vale do Rio Tietê, no sentido leste-oeste”; desse modo, antecipando-se à valorização das terras, “a construtora começou a estudar a possibilidade do futuro empreendimento ser implantado na zona oeste”. Nessa perspectiva, Carolina Pescatori da Silva (2016, p. 176) afirma que “no PUB, Barueri já se apresentava como área propícia à industrialização, diretriz que viria a influenciar os caminhos do planejamento metropolitano em São Paulo por meio dos trabalhos desenvolvidos pelo Grupo Executivo da Grande São Paulo (GEGRAN), que atuou entre 1967 e 1975”. Essa orientação se aprofunda com o “desenvolvimento das propostas de descentralização populacional e de emprego, de localização primordial de indústrias, e da rede de transporte regional”, no qual “o eixo oeste e seus municípios são marcos importantes de estímulo e orientação do crescimento de São Paulo, onde Barueri comparece como ‘centro secundário’, ‘área

industrial'; recomendava-se que a rede metroviária de 1990 chegasse até o município" (SILVA, 2016, p. 176). Esses indicadores do planejamento metropolitano, que constituem novas janelas históricas ao processo de metropolização, além dos outros fatores já elencados, abriram o caminho das pedras para que houvesse o investimento na produção do Alphaville Industrial e Empresarial em Barueri.

Entretanto, a estruturação de um planejamento metropolitano paulistano se vinculava à um processo global de metropolização, que crescentemente ganhava complexidade e intensidade, especialmente a partir da década de 1970, no mapa do mundo, desde a produção da Região Metropolitana (megalopolitana) de Nova York e a emergência de novas formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras, como vimos. Bem como, no plano nacional, o debate sobre o processo de metropolização se aprofundava, justamente no sentido de constituir as condições no território brasileiro para a realização da economia metropolitano-financeira. Assim, a emergência do planejamento metropolitano de São Paulo com uma nova qualidade e a oportunidade da produção da centralidade metropolitana Alphaville são processos profundamente relacionados à época metropolitano-financeira e os níveis de resistências dos lugares aos ares da contemporaneidade. Portanto, a relação com o Estado, no âmbito das relações com o poder público e o acesso aos planejamentos metropolitanos e urbanos, é um dos seis principais fundamentos, como vimos, mas ele não é o único nem se bastou a si mesmo para produzir um produto imobiliário na dimensão e complexidade do Alphaville.

Com relação a esses seis fundamentos, é bom lembrar que um deles de extrema importância para a compreensão da realização do Alphaville como centralidade é a sua concepção a partir do modelo do subúrbio norte-americano. Sem dúvida, o trabalho de Carolina Pescatori Silva (2016) foi o que trouxe mais elementos para a interpretação desse movimento, aprofundando a relação do projeto urbanístico do Alphaville Industrial e Empresarial com o projeto da primeira grande sede da HP dentro do parque industrial da Universidade de Stanford em Palo Alto. Carolina Pescatori da Silva (2016, p. 192) frisa que "em 1942, a HP construiu sua primeira sede, um edifício de planta livre, mas de dimensões modestas, que foi posteriormente substituído por uma fábrica-sede de grande porte, construída em 1957", e foi esta a "sede que James Law sugeriu como referência a Renato de

Albuquerque e Yojiro Takaoka, e é dela que vieram informações para subsidiar o projeto do Centro Industrial e Empresarial Alphaville". O que Carolina Pescatori da Silva (2016, p. 192) demonstra, apesar de uma leitura fundamentada na dispersão urbana e na resistência com relação à ideia de morte da cidade, é que há um processo de forte desconcentração urbana, permitindo a reprodução das cidades tanto de São Francisco em Palo Alto como de São Paulo em Alphaville, por meio da recriação da urbanização numa perspectiva da nova indústria e da expansão suburbana[130].

Utilizando outra perspectiva conceitual, esse processo é o da própria implosão-explosão da metrópole, que constitui um processo de metropolização que dispersa seus conteúdos por espaços cada vez mais distantes, transtornando as formas e conteúdos da urbanização, que passa por permanente metamorfose, nos corolários da morte da cidade, sempre inconclusa e em movimento, na medida em que a metrópole se constitui como uma nova qualidade. Não é mais da cidade que estamos falando. Ninguém menos que Odette Carvalho de Lima Seabra (2009, p. 427-428) revela que a "cidade perdeu o seu conceito" e, simultaneamente, "na sequência de atos e processos vai sendo configurado um fenômeno de outra natureza como é a metrópole", posto que "a metrópole é o reino do quantitativo, supremacia do valor de troca, o que exatamente a cidade histórica com seus bairros ainda não eram". É nesse sentido que podemos dizer, como Odette Carvalho de Lima Seabra (2009, p. 425) falou para o caso do bairro do Limão em São Paulo, resguardadas as enormes diferenças da produção de ambos, que o Alphaville

[130] Segundo Carolina Pescatori da Silva (2016, p. 203), "a descentralização de atividades industriais para municípios menores da Região Metropolitana de São Francisco, que até então eram cidades-dormitório suburbanas, também fez parte do contexto da formação do Alphaville Barueri. O Parque Industrial de Stanford foi, de fato, resultado de estratégias internas da universidade, que ampliaram seu leque de atividades e relacionamentos com empresas privadas e com o governo federal, mas não somente. A saturação da metrópole São Francisco cumpriu importante papel na viabilização deste novo centro econômico suburbano, que se encaixa perfeitamente nas diretrizes de dispersão e descentralização propostas pelos instrumentos e instâncias de planejamento regional da Bay Area. Assim como o Alphaville São Paulo se encaixou, anos mais tarde, nas diretrizes de descentralização para o desenvolvimento metropolitano de São Paulo que vinham sendo desenvolvidas desde os anos 1930 por Anhaia Mello. Ou seja, a implantação de parques industriais dispersos, respondeu, tanto no caso de Stanford quanto em Alphaville, a um anseio dos instrumentos de planejamento regional, desejosos por uma melhor distribuição dos polos de emprego, e consequentemente, da renda e dos benefícios do desenvolvimento econômico". Ela indica que há muitas convergências entre o Alphaville Industrial e Empresarial e o Parque Industrial de Stanford, mas existem algumas diferenças importantes: a não construção de uma paisagem bucólica, o desmembramento dos lotes e a verticalização do bairro (SILVA, 2016). Uma conexão muito forte entre ambos os projetos, conforme Carolina Pescatori Silva (2016, p. 228), é "a criação de instrumentos e instâncias de gestão urbanística que garantissem o controle e a previsibilidade do empreendimento".

enquanto uma centralidade metropolitana foi “integrado aos processos de caráter metropolitano que têm a faculdade de redefinir os sentidos da história”.

Portanto, a centralidade metropolitana Alphaville é um momento do processo de metropolização de São Paulo, ao mesmo tempo em que é uma das partes do quebra-cabeça dessa redefinição dos sentidos da História e da Geografia, da própria economia metropolitano-financeira, que constitui um espaço-tempo contemporâneo. Nos outros produtos imobiliários da urbanizadora difundidos pelo Brasil, não se alcançou esse nível de centralidade, ausência compensada pela proximidade com as centralidades da própria metrópole e a produção do chamado Centro Comercial Alphaville.

3.3.2. A proximidade com as centralidades da metrópole

Diferentemente de São Paulo, que no decorrer da segunda metade do século XX se materializa como centro financeiro nacional, constituindo-se como o núcleo de uma rede de regiões metropolitanas, que se desdobra numa metrópole-região e, em outro nível, numa megalópole contemporânea, as outras regiões metropolitanas estudadas se reproduzem mais como uma rede de centralidades e possuem peculiaridades importantes com relação à produção do Alphaville frente ao *topos* de onde tudo começou. Ressalvado o caso do Rio de Janeiro, que se situa na megalópole polarizada por São Paulo. Do ponto de vista demográfico, apesar da desconcentração produtiva e metropolitana, somente a Região Metropolitana de São Paulo tem quase que quadruplicada sua população em meio século, passando de 4,7 milhões em 1960 para 19,7 milhões de pessoas em 2010. Já a população da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, que era mais populosa, tinha 5,6 milhões em 1960 e alcança 11,7 milhões em 2010. As demais regiões metropolitanas estudadas não chegam a 4 milhões de pessoas em 2010 (Fortaleza – 3,6 milhões, Curitiba – 3 milhões, Manaus – 2,2 milhões e Goiânia – 2,2 milhões), o que não é determinante na produção do espaço, mas não deixa de ser um dado importante (IBGE, 2010).

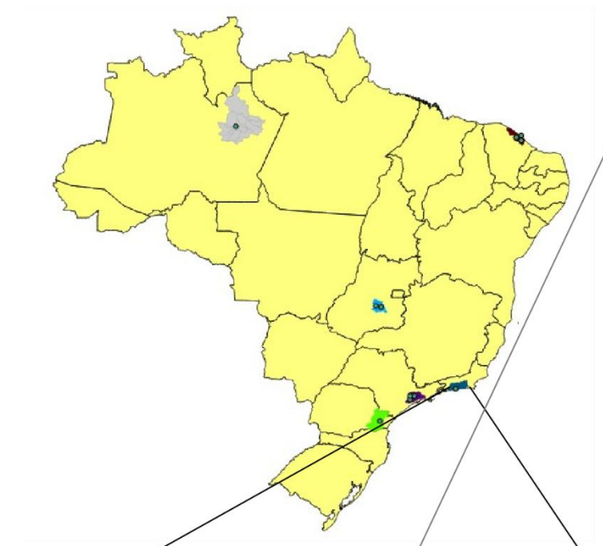
Assim como São Paulo, o Rio de Janeiro também constituiu uma nova centralidade metropolitana planejada com vários serviços e loteamentos fechados, que é o bairro da Barra da Tijuca, dentro dos limites municipais e não em outra cidade da região metropolitana, como foi no caso do Alphaville em Barueri. Com uma formação diferente da formação do Alphaville em São Paulo, posto que este esteve mais ligado fundamentalmente à iniciativa privada em sua origem e desenvolvimento desigual, a Barra da Tijuca também se consolida como o reino dos loteamentos fechados com a presença massiva de megaempreendimentos imobiliários, *shopping centers,* centros empresariais, entre outras formas metropolitanas, cada vez mais financeirizadas. Como vimos, a Barra da Tijuca se constitui pelas ações deliberadas do Estado, inclusive seu planejamento a partir do Plano Lúcio Costa, do mesmo que fez o plano piloto de Brasília no fim da década de 1950.

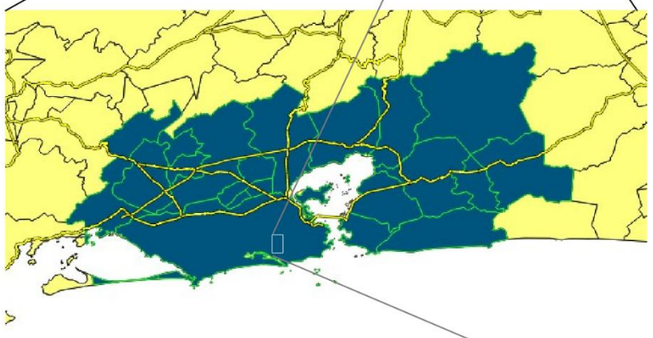
Barra da Tijuca se constitui como um deslocamento da "zona sul" do Rio de Janeiro. A partir dos anos 1940, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997, p. 250; 263) revela que essa "zona sul" foi "inventada, deixando de ser um local de lazer da cidade, para tornar-se uma fundamental diferenciação social", que, "mais precisamente, trata-se da invenção de 'Copacabana'", atingindo após alguns anos um "extraordinário aumento da produção de edifícios de apartamentos, o que traduz a importância da incorporação e a diminuição da produção pequeno-burguesa". Na década de 1970, especialmente na década de 1980, a Barra da Tijuca é integrada como expansão imobiliária da "zona sul" do Rio de Janeiro. Com os novos acessos abertos em direção aos "novos bairros litorâneos", como vimos, afirma Maurício de Almeida Abreu ([1992] 2014, p. 355) que "nova febre imobiliária ocorreu na cidade", nomeadamente em "toda a Baixada de Jacarepaguá", sobretudo na Barra da Tijuca, "multiplicando-se aí, a partir de 1970, os loteamentos de classe média e, como não podia deixar de ser, também as favelas". Conclui Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997, p. 324) que "a Barra da Tijuca expressa a repetição da lógica da incorporação imobiliária, inaugurada nos anos 40, com a 'invenção' de Copacabana". A "invenção" da Barra da Tijuca agrega um novo produto, além dos edifícios de apartamentos, os loteamentos fechados. Esse processo continua com a inclusão de outro bairro litorâneo da Baixada de Jacarepaguá, o Recreio dos Bandeirantes, produto direto da "invenção" da Barra da Tijuca. Essa chamada "Miami brasileira", ainda não esgotou

todas as oportunidades de valorização imobiliária e financeira; no entanto, constitui-se uma forte articulação entre incorporadoras, urbanizadoras e o poder público (protagonizado por um dos grandes proprietários de terras da Baixada de Jacarepaguá, Pasquale Mauro) para a criação da denominada “Veneza carioca”, sobretudo nos bairros Vargem Grande e Vargem Pequena, que ainda é um grande impasse.

É nessa reprodução da metrópole carioca, especificamente no bairro que lhe emprestou o nome, que foi produzido o Alphaville Barra da Tijuca. Segundo Miria Maleque (2016), da Prefeitura do Rio de Janeiro, o processo de sua aprovação pelo poder público iniciou em 2001 e só foi confirmado em 2008, ano de seu lançamento, tendo suas obras concluídas em 2011. Renata Amaral (2016), do Alphaville Barra da Tijuca, descreve que ele possui 388 lotes residenciais (37 casas e 48 em obras) e 16 lotes comerciais, além de um clube com duas quadras, uma piscina adulta e uma infantil, academia de ginástica, salão de jogos, SPA com duas saunas, cantina, salão *gourmet* e *playground*. Ao seu lado, encontram-se dois condomínios horizontais: Alphagreen e Alphaland. Ele está situado à oeste da Avenida Ayrton Senna, próximo à Avenida das Américas, entre a Lagoa de Jacarepaguá e o produto imobiliário Santa Mônica Jardins (Mapa 4). Este último conta tanto com loteamentos fechados com unidades unifamiliares como condomínios verticais com unidades multifamiliares.

Mapa 4 – Rio de Janeiro: o Alphaville Barra da Tijuca





Legenda

- Centro Comercial Alphaville
- Logoa do Jacarepaguá
- The British School
- Santa Mônica Jardins
- Hospital Rio Mar
- Alphaland
- Alphagreen
- Campo de Golfe Olímpico
- Santa Mônica
- Santa Mônica Jardins
- Rio Mar
- Interlagos de Itauna
- Loteamentos Fechados
- Novo Leblon
- Condomínio Mansões
- Aphaville Barra da Tijuca
- R. M. Rio de Janeiro
- Avenidas

1:14.000

300 0 300 600 900 m

N

Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto. Data: 14/08/2017

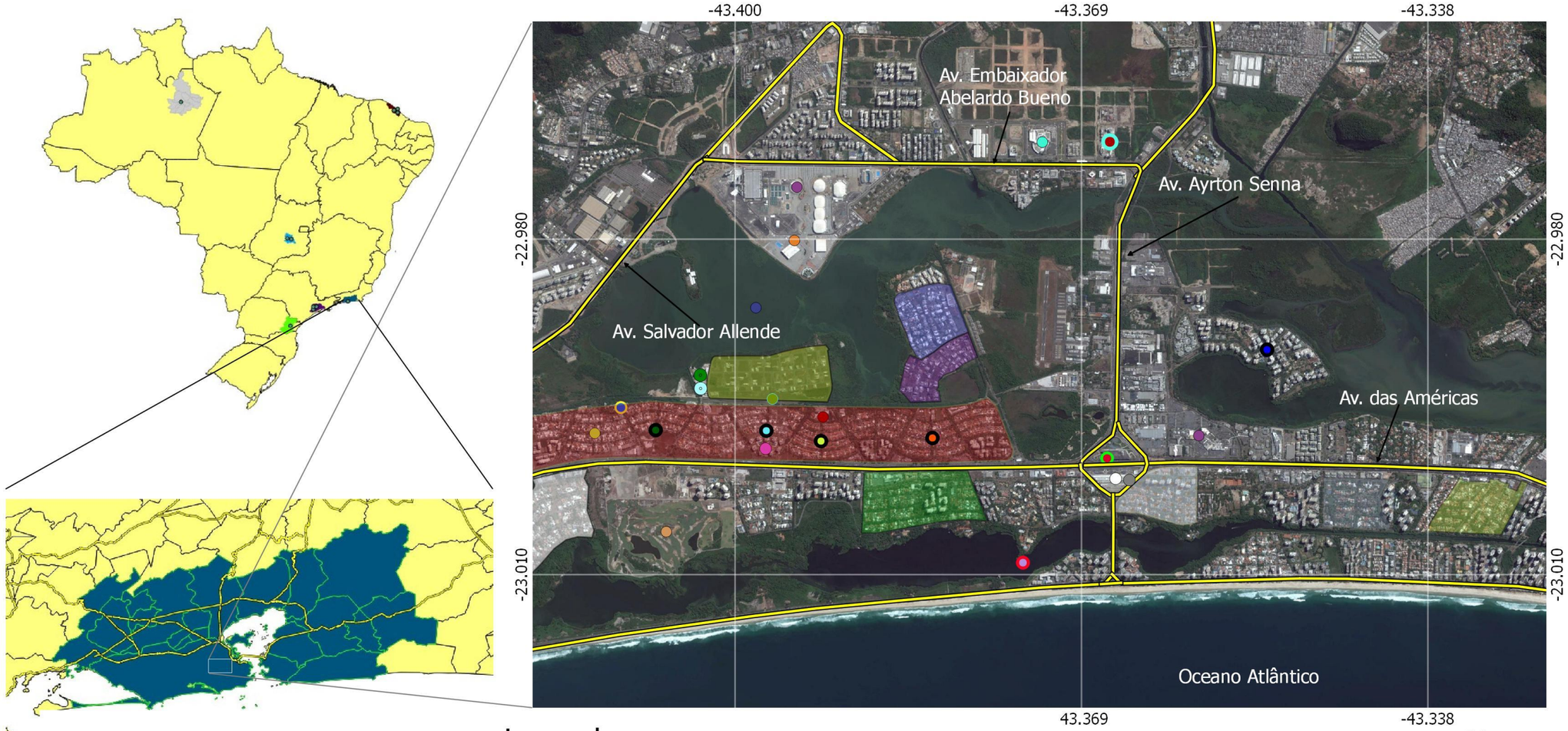
O Alphaville Barra da Tijuca ganha então contornos do lugar, na medida em que já nasce com condomínios verticais, seguindo a legislação urbanística local. Com relação aos seus lotes residenciais, grande parte dos condôminos é do próprio Rio de Janeiro, cuja maioria são empresários. Por sua vez, os seus lotes comerciais não se tornarão um “centro comercial”, mas uma instituição de ensino, posto que foram comprados pela Escola Americana[131]. Todavia, o produto imobiliário Alphaville para realizar o seu pilar comodidade não precisa constituir um centro comercial específico, tendo em vista que a Barra da Tijuca oferece inúmeras opções bem próximas. Do outro lado da Avenida das Américas, há o Shopping Las Palmas, Shopping Millenium, Shopping Novo Leblon, sem falar nos demais, Barra Shopping, New York City Center, Shopping Metropolitano Barra, entre outros (Mapa 5). É por isso que Renata Amaral (2016), do Alphaville Barra da Tijuca, diz que ele “já é dentro da metrópole, todo mundo trabalha perto, estamos numa região que tem tudo”, no interior de uma centralidade metropolitana, que cresce consideravelmente.

Do ponto de vista do capital, a Barra da Tijuca é um bairro ideal para a realização de um produto imobiliário Alphaville, tendo em vista uma legislação urbanística específica mais permissiva, daí ela apresentar inúmeros loteamentos fechados, sobretudo os mistos com unidades unifamiliares, multifamiliares e comerciais. Em meados da década de 1970, produziram-se dois grandes loteamentos fechados, uns dos primeiros, o Nova Ipanema e o Novo Leblon, o primeiro com 8 edifícios de apartamentos e 120 lotes e o segundo com 8 edifícios de apartamentos e 189 lotes, além das áreas comerciais. Rio Mar, Santa Mônica Jardins, Santa Marina, Condomínio Mansões, Malibu, Wimbledon Park, Santa Lúcia, Santa Helena, Residências Del Lago e Quintas do Rio são alguns dos outros loteamentos fechados lançados posteriormente.

Recentemente, o Rio de Janeiro foi a sede dos Jogos Olímpicos de 2016, em grande parte concentrado na Barra da Tijuca, onde incidiram muitas obras públicas e remoções de favelas. Desse modo, a Barra da Tijuca teve aprofundada sua condição de espaço de valorização.

[131] Renata Amaral (2016), do Alphaville Barra da Tijuca.

Mapa 5 – Rio de Janeiro: os loteamentos fechados na Barra da Tijuca



Legenda

- Shopping Metropolitano Barra
- Parque Olímpico do Rio de Janeiro
- New York City Center
- Logoa do Jacarepaguá
- Centro Olímpico de Tênis
- Barra Shopping
- Lagoa Marapendi
- Cidade das Artes
- Campo de Golfe Olímpico
- Hospital Rio Mar
- Santa Mônica Jardins
- The British School
- Terminal Alvorada
- Santa Mônica
- Interlagos de Itauna
- Península
- Rio Mar
- Santa Marina
- Centro Metropolitano
- Santa Mônica Jardins
- Rodovias e Avenidas
- Aphaville Barra da Tijuca
- Condomínio Mansões
- Del Lago Residencias
- Loteamentos Fechados
- Nova Ipanema
- Novo Leblon
- Quintas do Rios
- Santa Helena e Santa Lúcia
- Wimbledon Park
- R. M. Rio de Janeiro

1:40.000

N

800 0 800 1600 2400 m

Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto. Data: 14/08/2017

Como parte desse bairro luminoso de valorização imobiliária e financeira, as possibilidades de captura de rendas (fundiária e imobiliária) e juros tendem a crescer para aqueles que compraram os lotes como investimento no Alphaville Barra da Tijuca. Renata Amaral (2016) registra que alguns que compraram os lotes como investimento agora estão revendendo, após a valorização decorrida nos últimos anos e os inúmeros investimentos públicos feitos na região, que alavancaram os valores dos imóveis.

Assim como no Rio de Janeiro, em Manaus o produto imobiliário Alphaville foi constituído dentro do perímetro municipal, por ter também um banco de terras ainda considerável[132]. É no bairro da Ponta Negra, a antiga gleba Itapuranga, em Manaus, que foi lançado o loteamento fechado Alphaville Manaus em 2005, como vimos. Embora com bem menor extensão do que a Barra da Tijuca, Ponta Negra também apresenta um número considerável de loteamentos fechados e se constitui cada vez mais também como uma centralidade metropolitana, contando com grandes superfícies comerciais como o Shopping Ponta Negra, o Hiper DB Ponta Negra e o Carrefour, além de diversas casas de eventos e restaurantes na Avenida do Turismo. Desse modo, a realização imediata do "Centro Comercial Alphaville Manaus" é menos necessária, diante das diversas possibilidades abertas na região. Além disso, como vimos, os "centros comerciais" do Alphaville levam um tempo para se concretizar, que em grande parte das vezes só se efetiva após a realização dos

[132] Aqui não estamos comparando a produção de ambas as metrópoles e suas regiões metropolitanas, o sentido é o de relacionar a forma como foi realizado o produto imobiliário Alphaville, que em ambos os casos, no Rio de Janeiro e em Manaus, se circunscreveu aos limites municipais e o centro comercial ainda não se realizou. Com relação ao processo de metropolização, Rio de Janeiro e São Paulo passaram por dinâmicas bem distintas. A antiga sede da coroa portuguesa no início do século XIX e capital política e econômica do Brasil até a década de 1960 acirra sua reprodução com uma metropolização ainda muito concentrada, apesar de que diversos investimentos e obras públicas permitiram uma dispersão econômica pelas cidades de sua região metropolitana, potencializando-se enquanto policentralidade, bem como indo também para além dela a partir de "uma configuração espacial em eixo; o do Médio Vale do Paraíba do Sul, o do Litoral Sul e o do Litoral Norte (até a Região dos Lagos), o da Rio-Juiz de Fora, que significam, também o privilegiamento de alguns lugares, em detrimento de outros" (DAVIDOVICH, 2001, p. 71). Esse movimento se potencializa com outros grandes projetos, como o novo Anel Metropolitano e o Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro (COMPERJ) em Itaboraí, ambos ainda em construção. Em Manaus, o processo de metropolização também é bastante concentrado e somente recentemente com a Ponte Rio Negro se consolida um eixo de expansão metropolitano em direção a Novo Airão (SOUSA, 2015). Historicamente, na virada do século XIX para o século XX, a metrópole manaura viveu o esplendor do ciclo da borracha e, no final da década de 1960 foi escolhida para acolher uma Zona Franca, o que contribuiu ainda mais para o seu processo de metropolização concentrado. Em meio a floresta amazônica, pequenas cidades e comunidades ribeirinhas, Manaus é a grande metrópole amazônica que concentra tudo, enquanto sua região metropolitana é menos povoada e menos densa do ponto de vista da infraestrutura e das tecnologias de comunicação e transporte.

loteamentos fechados Alphaville. Levando-se em conta o primeiro loteamento fechado Alphaville Manaus, dos 404 lotes, apenas 22 casas foram construídas e 9 estão em obras[133]. O produto imobiliário Alphaville Manaus, ainda é constituído de mais três loteamentos fechados (Mapa 6), que também apresentam baixa ocupação. Nota-se a compra de muitos lotes residenciais para investimento. Corroborando com nosso argumento, Sérgio Meleiro (2016), gerente do Alphaville Manaus 1, relata que lá houve um investidor que comprou cinco lotes. Desse modo, se o Centro Comercial Alphaville Manaus for esperar a realização dos quatro loteamentos fechados, dificilmente algum estabelecimento comercial surgirá nos seus 42 lotes comerciais, que não apresentam até o momento nenhum vestígio de obras para construção de algum empreendimento. Porém, se a dinamização da economia de todo bairro da Ponta Negra justificar a realização do Centro Comercial Alphaville Manaus, talvez ele se consolide. Pois, a Ponta Negra se desenvolve como um novo espaço dos estratos de renda média e alta, atraídas pela valorização da natureza e a proximidade com o rio, furando o cerco da Região Centro-Sul, que era onde se concentrava até então essas classes sociais e serviços mais sofisticados.

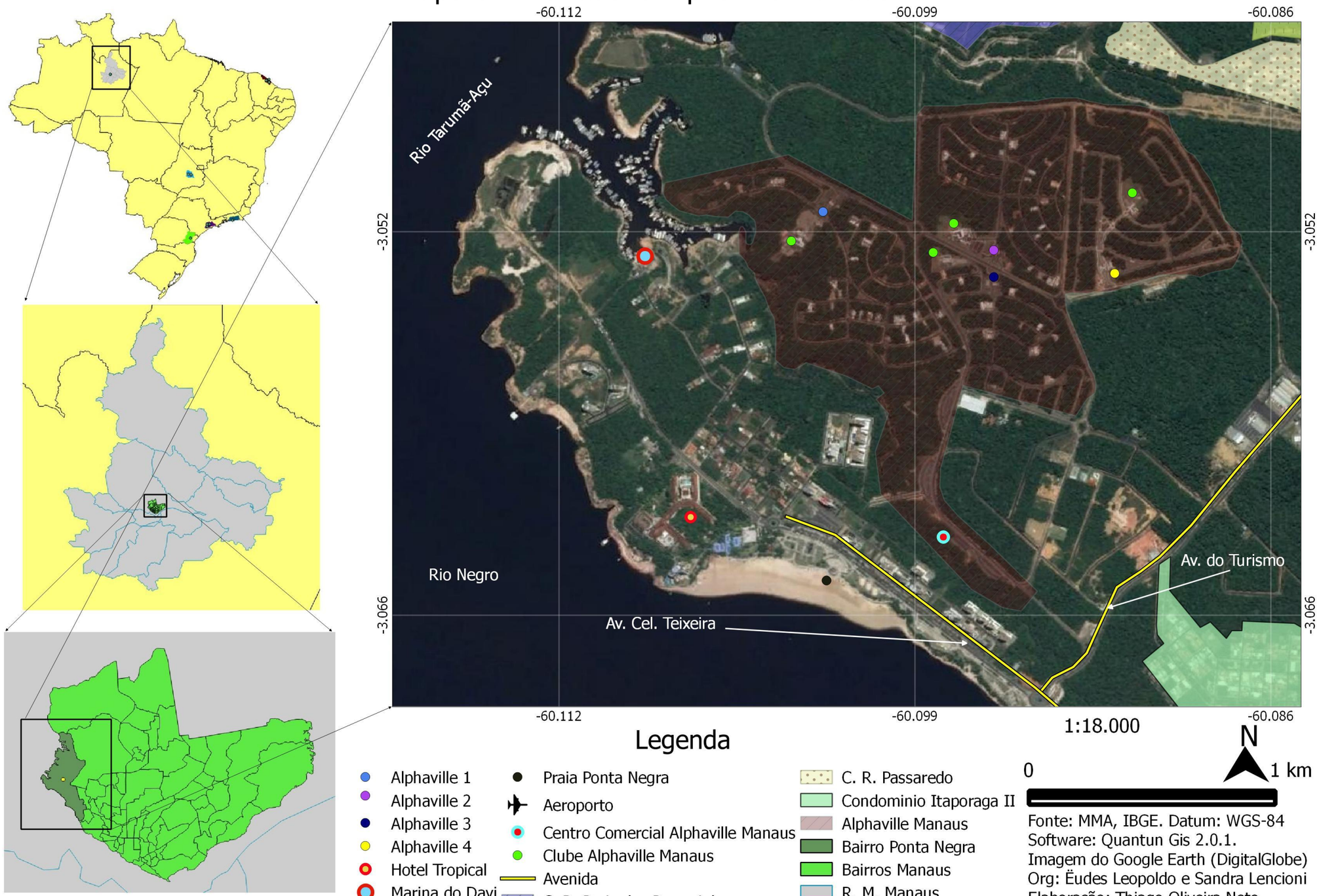
Ponta Negra se consolida como o reino dos loteamentos fechados! O primeiro a chegar na região foi o loteamento fechado Jardim Europa na década de 1970, produzido pelo Grupo T. Loureiro[134]. Outro produzido pelo mesmo grupo foi o loteamento fechado Jardim das Américas na década de 1980. Atualmente, há inúmeros outros loteamentos fechados, como o Condomínio Residencial Ponta Negra I e II, Condomínio Itapuranga II, Condomínio Residencial Morada dos Pássaros, Residencial Quinta das Marinas, Condomínio Residencial Passaredo, entre outros (Mapa 7). Há a presença também de diversas marinas privadas e praias de ingresso exclusivo, devido as barreiras de acesso criadas pelos espaços intramuros. Sem falar do fenômeno das reservas de floresta amazônica também privatizadas, como sublinhamos anteriormente.

---

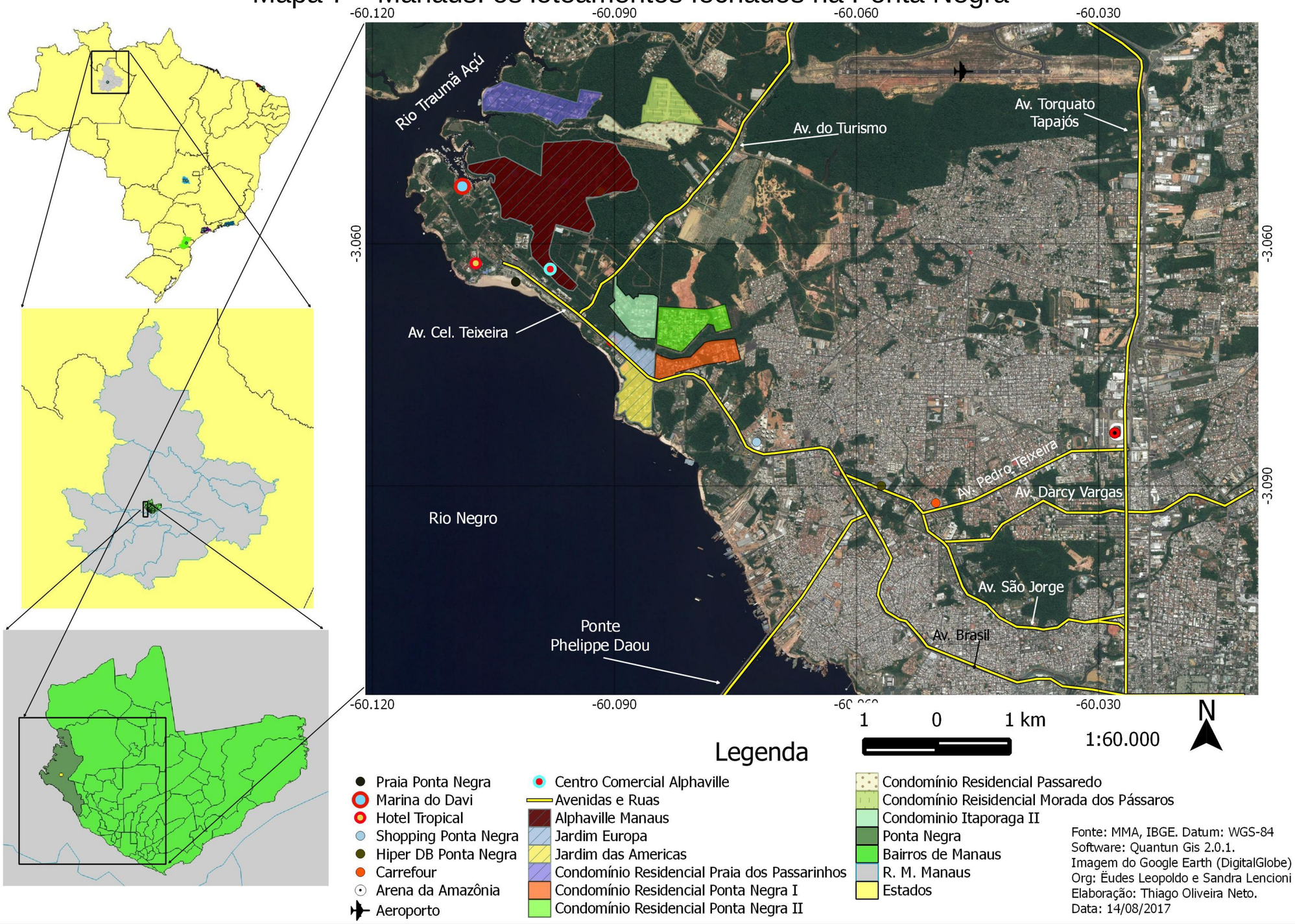
[133] Informações de Sérgio Meleiro (2016), gerente do Alaphaville Manaus 1.

[134] O Grupo T. Loureiro foi constituído por Thales de Menezes Loureiro e hoje pertence aos seus descendentes, que são grandes proprietários de terras na região da Ponta Negra.

Mapa 6 – Manaus: o Alphaville Manaus



Mapa 7 – Manaus: os loteamentos fechados na Ponta Negra



Assim, a Ponta Negra, trata-se de um espaço privatizado e exclusivo, destacando-se crescentemente como um bairro nobre de Manaus, atraindo investimentos e obras públicas, como é o caso do Complexo Turístico de Ponta Negra. Recentemente modernizado, o Complexo Turístico da Ponta Negra, que apresenta um anfiteatro, quadras poliesportivas, restaurantes, carros de *food truck,* fontes, jardins e mirantes em seu calçadão, além da praia artificial, funciona como um valor agregado dos empreendimentos imobiliários no entorno. Logo, Ponta Negra, enquanto uma centralidade metropolitana interna à metrópole, opera para a continuidade de uma metropolização concentrada em Manaus, que é produto de um processo histórico, situado em um dado espaço.

Desvendando esse processo histórico e seu contexto geográfico, Saint-Clair da Trindade Júnior (2006, p. 187) diferencia o processo de metropolização do espaço amazônico, desenvolvendo a premissa de que a Amazônia Oriental constituiu um processo de difusão urbana e metropolitana pelos grandes projetos instalados no interior e a formação de cidades médias importantes na região, o que, simultaneamente, reafirmou em nível econômico, a primazia do espaço metropolitano de Belém no conjunto de sua área de influência; já a Amazônia Ocidental recebeu incentivos e estímulos políticos e econômicos para a consolidação de um setor industrial de montagem, expresso na Zona Franca de Manaus, que reforçou a metropolização concentrada de Manaus e a ausência de cidade médias, que poderiam atenuar a polarização da metrópole manauara. Elucidando outras nuances dessa diferenciação da região amazônica, César Simoni Santos (2015, p. 97) argumenta que a I Reunião de Incentivo ao Desenvolvimento da Amazônia (Rida), que serviu de base para a elaboração dos planos de realização e modernização do projeto de criação da Zona Franca de Manaus, apontava para “os desequilíbrios intrarregionais existentes entre uma Amazônia Oriental, historicamente privilegiada por sua localização e densidade infraestrutural, e a Amazônia Ocidental”. Por conseguinte, “a intenção de criação da Suframa passava claramente pela reorientação de fluxos populacionais e de investimentos em direção à Amazônia ocidental, deslocando-se a fronteira econômica nesse sentido, a partir da criação de um polo dinâmico em meio à Floresta Amazônica” (SANTOS, 2015, p. 97).

A localização de Manaus, não vista de modo estrito, também operou nesse processo de polarização. Tatiana Schor e José Aldemir de Oliveira (2011, p. 18) sintetizam que essa localização, “equidistante da fronteira oriental marítima e da fronteira ocidental da vasta rede hidrográfica, possibilita conexões com diferentes localidades da Amazônia”, permitindo que “a cidade de Manaus seja um importante centro de circulação de mercadorias e de pessoas para o *hinterland* e da região para o restante do país e outras partes do mundo”. Com e para além dessa localização privilegiada, Manaus se constitui como metrópole, que opera na rede de regiões metropolitanas estruturais do território brasileiro. Nesse sentido, Sandra Lencioni (2014c, s/p) revela que “Manaus é uma metrópole sem região metropolitana, ela é a própria região metropolitana, ao mesmo tempo em que até a floresta se tornou metropolitana”[135]. Isto é, Manaus está implicada no processo de metropolização e é a sede das novas formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras, que de algum modo repercutem pela floresta, que expressa uma “região metropolitana” de outra ordem com profundas peculiaridades[136].

Mais recentemente, constitui-se uma regionalização, ainda muito elementar, a partir de um eixo de deslocamento da Ponta Negra em direção à Iranduba, Manacapuru e Novo Airão, tornado possível pela Ponte Rio Negro. Nas palavras de Isaque dos Santos Sousa (2015, p. 140), a Ponte Rio Negro é um projeto que busca “a valorização do espaço e a inserção de novas áreas no mercado imobiliário de Manaus”, a partir de uma “ocupação da margem direita do Rio Negro, conforme prescrito no PDRMM [Plano de Desenvolvimento Sustentável e Integrado da Região Metropolitana de Manaus], deve ser nos moldes do que se realizou no bairro Ponta Negra, margem esquerda em Manaus”, sendo assim “o parcelamento dos terrenos e o padrão construtivo serão destinados para as classes sociais de alto status socioeconômico”. Esse processo vem produzindo inúmeros loteamentos fechados, especialmente em Iranduba, voltados para as classes sociais de estratos de renda

[135] Notas da disciplina “Urbanização e Industrialização do Estado de São Paulo”, ministrada pela Profª Drª Sandra Lencioni, em 2014.

[136] Aqui seria possível discorrer sobre até que ponto é possível pensar Manaus em termos de região metropolitana, antes mesmo de 2007, ano de sua institucionalização formal. A presença de cidades como Itacoatiara, Presidente Figueiredo e Manacapuru, mesmo que com distâncias mais longas e algumas com acessos fluviais, não significa a inexistência de um processo de metropolização do espaço. É isso que Sandra Lencioni (2014c) quer dizer, que nem todos os espaços passam pelo mesmo processo de metropolização, mas há diferenças importantes com relação a cada um deles e das diversas formas que assumem esse movimento de reprodução ampliada da metrópole.

mais elevada na rodovia AM-070, como os loteamentos fechados Passeio das Águas, Terramazônia e o Lacqua Residenza, bem como loteamentos para classes de baixa renda, como o Novo Amazonas. Esses novos produtos imobiliários ampliam a oferta dos loteamentos fechados na região. É nesse movimento que se situa a Ponta Negra e seus loteamentos fechados, é tanto que os novos produtos imobiliários lançados fizeram baixar os preços das unidades do Alphaville Manaus, que antes eram de cerca de R$ 314 mil e agora custa em média R$ 220 mil, confirmando que o preço de monopólio não só aumenta como diminui a possibilidade de captura de elevadas rendas imobiliárias. Assim, o Alphaville Manaus expressa o processo de reprodução da metrópole e uma das constatações nesse sentido é que grande parte dos condôminos do primeiro loteamento fechado são empresários da própria capital manauara.

No caso do Alphaville Flamboyant em Goiânia, que como em Manaus e no Rio de Janeiro o produto imobiliário Alphaville se estabeleceu no perímetro municipal da própria metrópole, grande parte dos condôminos são também empresários, mais especialmente do "agronegócio, que estão no entorno, fazendeiros e aposentados de alta renda"[137]. Assim como no caso da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, o produto imobiliário Alphaville é constitutivo de uma centralidade metropolitana efetiva em Goiânia, diferentemente de Ponta Negra em Manaus, que ainda é uma centralidade metropolitana em processo, pois não constituiu todas as determinações econômicas necessárias.

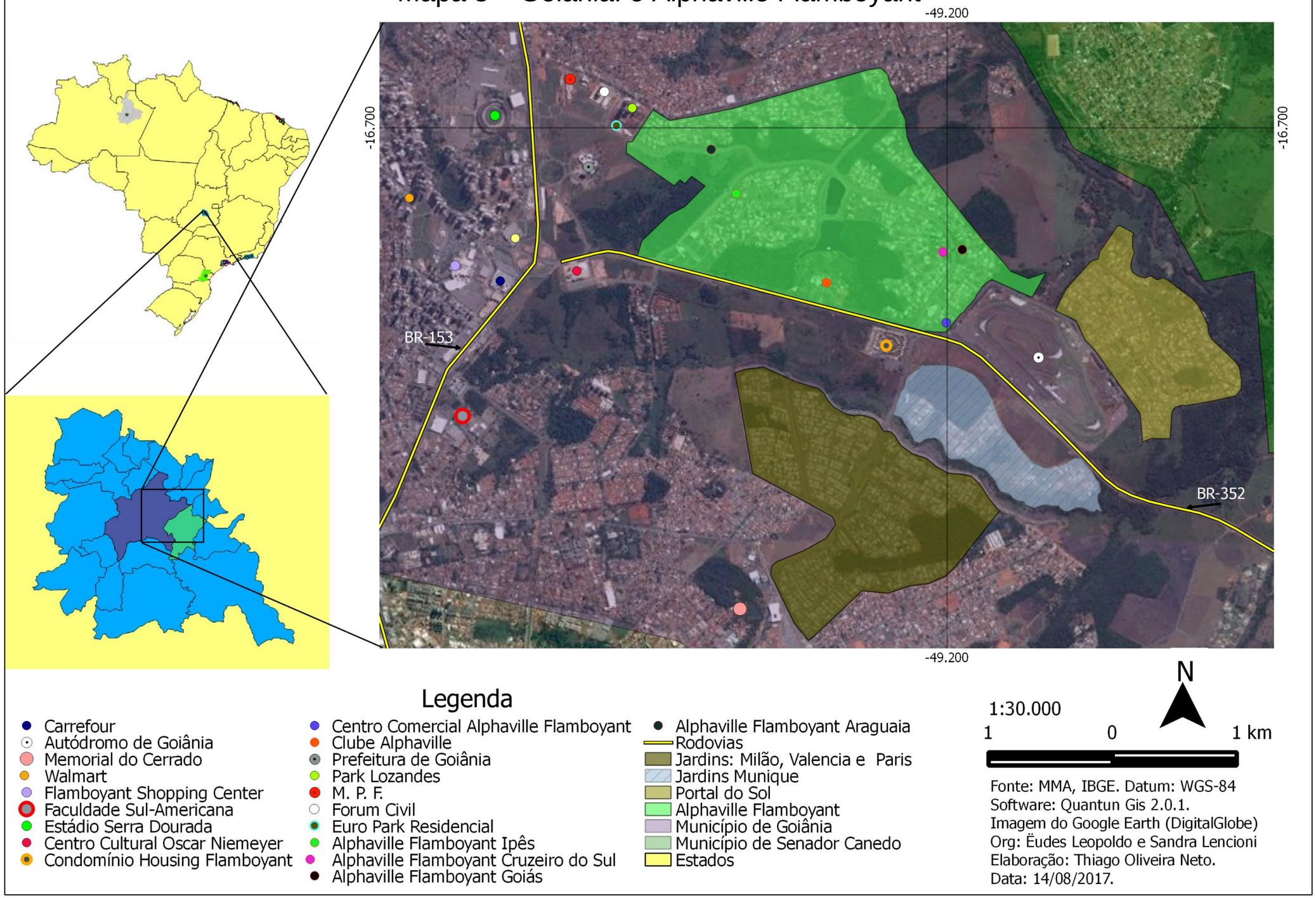
É notável a produção da região, onde se instalou o Alphaville Flamboyant, que fundou uma nova centralidade metropolitana a partir do protagonismo do Grupo Flamboyant de Lourival Louza. Roger Caetano (2016), gerente financeiro da Flamboyant Urbanismo Ltda., conta que essa região era "uma fazenda que pertencia a família Louza" e, em "1973, foi feito um loteamento que seguia a concepção dos Jardins de São Paulo", constituindo-se o bairro Jardim Goiás, que tinha "um complexo comercial como reserva técnica". Em 1981, o Shopping Flamboyant foi inaugurado, sendo que "o entorno era um imenso vazio e todas as vias de acesso ao shopping foram investimentos do Grupo Flamboyant"[138], que contou com diversas expansões no decorrer do tempo. Outras grandes superfícies comerciais, como

[137] Informações de Roger Caetano (2016), gerente financeiro da Flamboyant Urbanismo Ltda.
[138] Informações de Roger Caetano (2016), gerente financeiro da Flamboyant Urbanismo Ltda.

Carrefour e Wal Mart, consolidaram essa nova centralidade metropolitana, que contou também com investimentos imobiliários para condomínios verticais e edifícios de escritórios. Verifica Tadeu Arrais (2016, p. 128) que essa região também recebeu “generosos investimentos públicos, seja por meio da urbanização de parques, seja pelos deslocamentos de órgãos públicos, o que colabora para a valorização fundiária”. Desse modo, “a implantação do Parque Flamboyant, do Centro de Cultura e Convenções Oscar Niemeyer e do Paço Municipal na Região Sudeste de Goiânia prova que as obras governamentais valorizam áreas privadas” (ARRAIS, 2016, p. 128).

É nessa região que o Alphaville Flamboyant foi lançado, em 2001, uma parceria do Grupo Flamboyant com a Alphaville Urbanismo S.A., e a última expansão o Alphaville Flamboyant Araguaia, em 2006, que se encontram colados a essa centralidade metropolitana e a reproduzem. Outros loteamentos fechados foram produzidos nessa região sudeste da metrópole, como Portal do Sol, Jardins Paris, Jardins Valencia, Jardins Milão, Jardins Munique (Mapa 8). Os quatro últimos foram produzidos pela FGR Urbanismo S.A., que foi a urbanizadora pioneira na produção de loteamentos fechados em Goiânia, desde o primeiro, o Jardins Viena, de 1995, já foram lançados onze com a marca Jardins somente nos limites municipais da metrópole. Os quatro loteamentos fechados do Alphaville Flamboyant, os quatro do Jardins e os dois do Portal do Sol fazem da região sudeste de Goiânia o reino desse tipo de produto imobiliário. A produção da centralidade metropolitana levada a cabo pelo Grupo Flamboyant com o amplo apoio do Estado acirrou esse processo. Nessa direção, Roger Caetano (2016) chega ao ponto de dizer que “o grupo mudou o vetor de crescimento da cidade”, sendo que há ainda “uma área de 2,2 milhões de metros quadrados, ao lado do Centro Cultural Oscar Niemeyer, que tem um *master plan* para um centro empresarial, edifícios residenciais, *open mal* e talvez um *shopping* em frente ao Autódromo”, aguardando “os sinais do mercado”.

Mapa 8 – Goiânia: o Alphaville Flamboyant



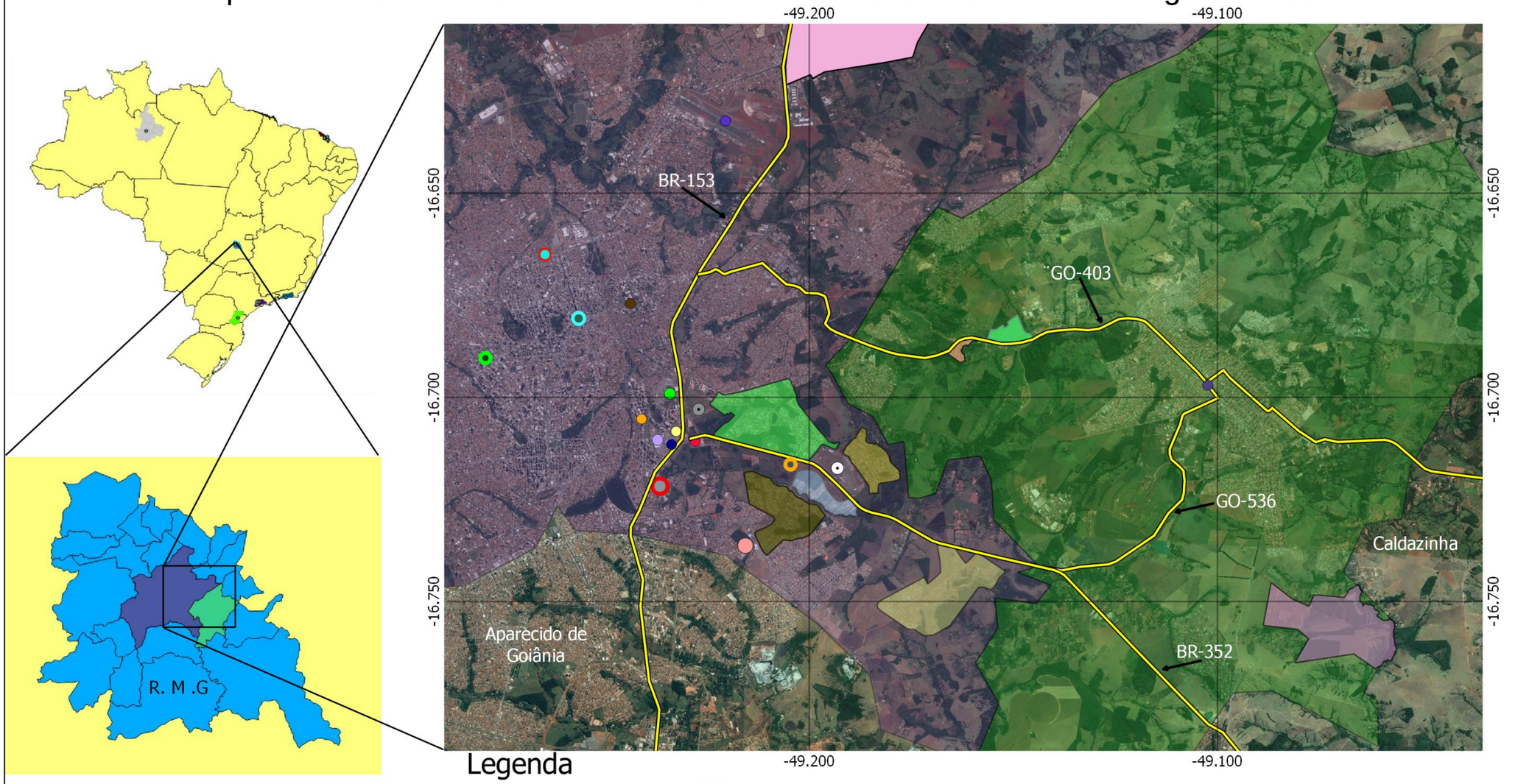
Ainda conforme Roger Caetano (2016), “o foco é no entorno do *shopping,* que se desenvolveu de acordo com os objetivos do Grupo Flamboyant” e “o alvo era chegar no público A”, portanto “o Alphaville foi um catalisador, um produto que agregou ao *shopping”.* Pela trajetória da região sudeste de Goiânia, fica evidente que a iniciativa privada, ela mesma, contando com amplos incentivos e intervenções públicas necessárias, concebeu e produziu um espaço, uma nova centralidade metropolitana, na metrópole do cerrado[139]. A condição de vizinhança à essa centralidade metropolitana agrega valor ao Alphaville Flamboyant e demais loteamentos fechados da região sudeste.

Após a realização do Alphaville Flamboyant, a Alphaville Urbanismo S.A. retornou à região metropolitana de Goiânia em 2015 para produzir um de seus novos produtos, como vimos. Trata-se do Cidade Alpha Goiás em Senador Canedo, que está no eixo de expansão da região sudeste de Goiânia (Mapa 9). Na mesma cidade, na rodovia GO-403, há os loteamentos fechados Jardim Veneza e Vale Verde. Adjacentes a estes foram lançados recentemente quatro da marca Jardins da FGR Urbanismo S.A.: Porto, Barcelona, Bolonha e Nápoles, evidenciando a aposta desta urbanizadora na região metropolitana. Assim, Senador Canedo se consolida enquanto lugar de produção desse tipo de produto imobiliário, onde existem grandes glebas agrárias, passíveis de se tornarem espaços de valorização e de reprodução da metrópole de Goiânia.

---

[139] Milton Santos (1993) ajuda a compreender melhor o processo de produção de Goiânia enquanto metrópole e capital de Goiás. “O caso de Goiás é emblemático. Durante praticamente quatro séculos é, do ponto de vista da produção, um verdadeiro espaço *natural,* onde uma agricultura e uma pecuária extensivas são praticadas, ao lado de uma atividade elementar de mineração. Da construção de Goiânia, inaugurada nos anos 30, não se conhecem sistematicamente os efeitos dinâmicos. O *novo* urbano chega antes da modernização rural, da modernização dos transportes e do País, da modernização do consumo e, de modo mais geral, da modernização do País. Com a redescoberta do cerrado, graças à revolução científico-técnica, criam-se as condições locais para uma agricultura moderna, um consumo diversificado e, paralelamente, uma nova etapa da urbanização, graças, também, ao equipamento moderno do País e à construção de Brasília, que podem ser arrolados entre as condições gerais do fenômeno. Graças às novas relações espaço/tempo, cidades médias relativamente espaçadas (em contraste com áreas de velha urbanização como o Nordeste) se desenvolvem rapidamente, e, reforçada, Goiânia pode pretender à condição metropolitana, apesar de sua proximidade a Brasília” (SANTOS, 1993, p. 62). Especialmente na virada do século, Goiânia alcança a condição metropolitana. Então, é nesse movimento que se localiza a produção do bairro Jardim Goiás como nova centralidade metropolitana, concebido e protagonizado pelo Grupo Flamboyant, desde a década de 1980, que constitui uma policentralidade. No limite, de um ponto de vista mais amplo, já se pode falar da incorporação da região metropolitana de Goiânia em uma metrópole-região. Trata-se da metrópole-região de Brasília, que englobaria duas regiões metropolitanas (Brasília e Goiânia) e uma região urbana (Anápolis).

Mapa 9 – Goiânia e Senador Canedo: os loteamentos fechados na região sudeste



Legenda

- Centro de Goiânia
- Centro de Senador Canedo
- Carrefour
- Autódromo de Goiânia
- Memorial do Cerrado
- Walmart 1
- Walmart 2
- Walmart 3
- Universidade Paulista
- Flamboyant Shopping Center
- PUC - Goiás
- Prefeitura de Goiânia
- Faculdade Sul-Americana
- Estádio Serra Dourada
- Centro Cultural Oscar Niemeyer
- Carrefour
- Rodovias
- Jardins: Milão, Valencia e Paris
- Portal do Sol Green
- Jardins Munique
- Portal do Sol
- Jardim Veneza
- Aldeia do Vale
- Vale Verde
- Cidade Alpha Goias
- Alphaville Flamboyant
- Aldeia do Vale
- Município de Goiânia
- Município de Senador Canedo
- Estados

1:113.000

1 0 1 2 3 km

N

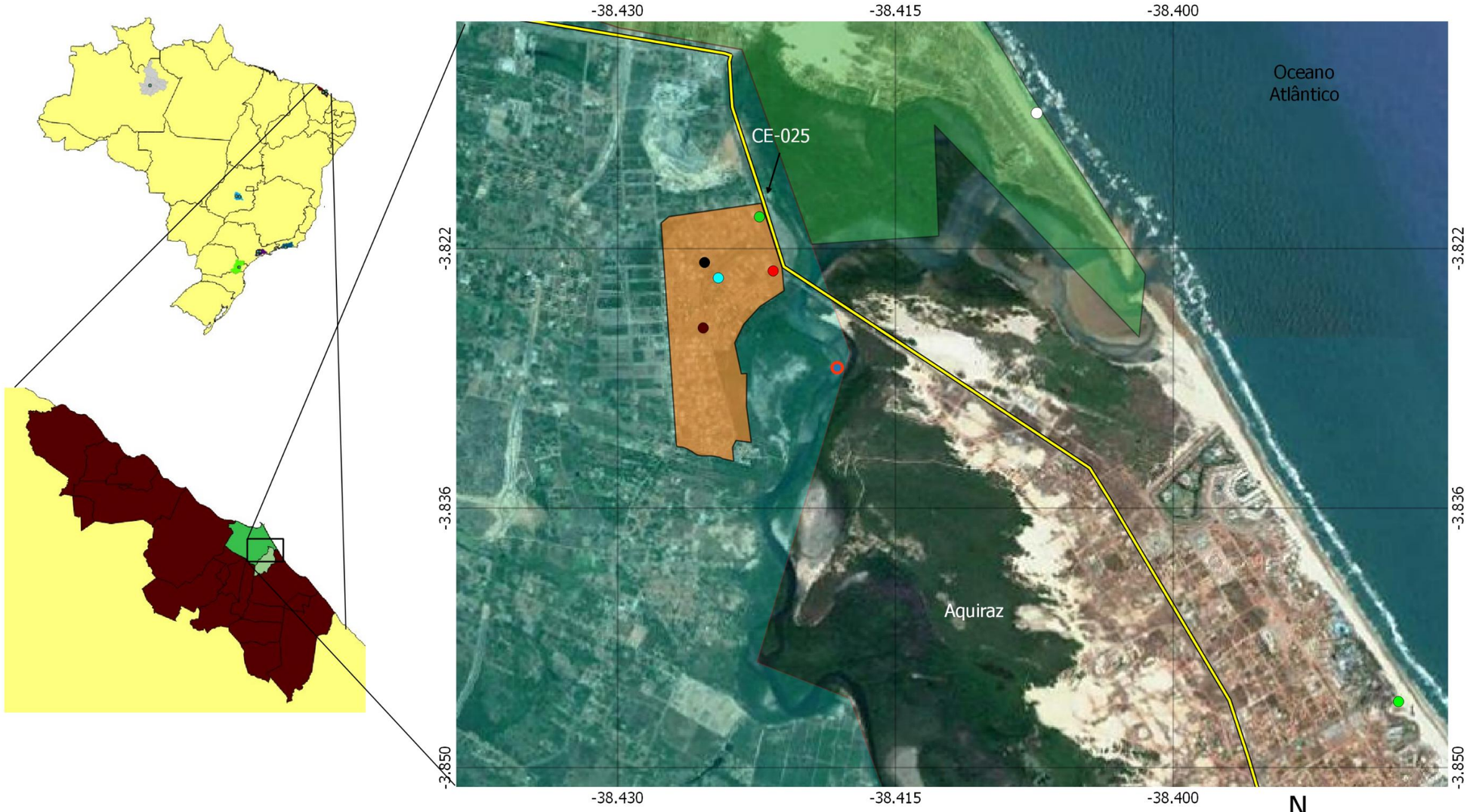
Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto. Data: 14/08/2017.

A FGR Urbanismo S.A. que, juntamente com a Alphaville Urbanismo S.A., está em busca de novos espaços de realização das rendas imobiliárias em Senador Canedo, já está presente em nove estados brasileiros, tendo produzido também um loteamento fechado na cidade de Eusébio na Região Metropolitana de Fortaleza. Trata-se do Jardins Ibiza, produzido na mesma cidade onde se encontram o Alphaville Fortaleza, o Alphaville Eusébio e o Cidade Alpha Ceará.

No caso de Fortaleza, a Alphaville Urbanismo S.A. operou somente na região metropolitana e não no perímetro oficial da metrópole, diferentemente de Goiânia, Manaus e Rio de Janeiro, como vimos. Eusébio foi escolhida como a sede dos produtos imobiliários Alphaville. O primeiro foi o Alphaville Fortaleza, lançado em 2002, que, assim como o de Goiânia, constituiu um Centro Comercial Alphaville, apesar também de ser relativamente próximo à centralidade metropolitana da Avenida Washington Soares em Fortaleza, com acesso facilitado pela modernização e duplicação da Avenida Maestro Lisboa (2012), um trecho da rodovia CE-025. Diferentemente dos loteamentos fechados do Alphaville Manaus, que possuem denominações numeradas, e igual aos do Alphaville Flamboyant, que foram batizados com nomes (Ipês, Cruzeiro do Sul, Goiás e Araguaia), o Alphaville Fortaleza também intitula os seus residenciais a partir de palavras características da região: Dunas, Iracema e Pacoti (Mapa 10). Ele tem 770 lotes residenciais, dos quais 295 foram construídos e 33 estão em obras, assinala os números de Alexsandro Carneiro (2016), gerente da Alphaville Fortaleza. Assim como os outros produtos imobiliários estudados, grande parte dos condôminos do Alphaville Fortaleza são da própria metrópole, com ocupação profissional variada, destacando-se os profissionais liberais (engenheiros, arquitetos, entre outros), empresários, bem como funcionários públicos e aposentados, ainda segundo Alexsandro Carneiro (2016).

Ao contrário do Alphaville Manaus, no qual cada loteamento fechado possui um clube, conquanto parecido com o Alphaville Flamboyant que possui apenas um clube para todos os seus residenciais, o Alphaville Fortaleza também possui um único clube. O Clube Alphaville Fortaleza conta com duas piscinas, duas quadras de tênis, uma quadra poliesportiva, um campo de futebol *society* e duas quadras de areia.

Mapa 10 – Eusébio: o Alphaville Fortaleza



Legenda

- Rio Pacoti
- Porto das Dunas
- Praia da Cofeco
- Alphaville Fortaleza das Dunas
- Alphaville Fortaleza Iracema
- Alphaville Fortaleza Pacoti
- Clube Alphaville Fortaleza
- Centro Comercial Alphaville
- Rodovias
- Alphaville Fortaleza
- Município de Eusébio
- Município de Fortaleza
- R. M. Fortaleza
- Estados

Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto. Data: 14/08/2017

Além de seu próprio clube, o Alphaville Fortaleza está próximo das praias da Cofeco e do Porto das Dunas. Nesta última, localizada em Aquiraz, está instalado o Complexo Turístico Beach Park e dezenas de condomínios *resorts* produzidos desde meados da década de 1990 e que conta com a presença cativa de classes sociais de média e alta renda, tratando-se então de uma proximidade que garante importante valorização ao Alphaville Fortaleza. Este loteamento fechado está situado na convergência de dois eixos de expansão metropolitana tanto litorânea, no sentido das praias de Aquiraz desde os anos 1980, quanto imobiliária, no deslocamento das classes de estratos médios e altos da metrópole para o Eusébio, que se fortalece especialmente na virada do século (LEOPOLDO, 2013). Tal condição determina elevadas rendas imobiliárias, que se expressam nos preços de monopólio dos lotes e imóveis do Alphaville Fortaleza. Luciano Cavalcante Neto (2016), da Luciano Cavalcante Empreendimentos Imobiliários Ltda., da família que era proprietária da gleba onde foi produzido o Alphaville Fortaleza, contabiliza que “de 48 mil chegou a 250 mil e, hoje, é 350 mil” o preço de um lote.

Sobre a centralidade de Fortaleza, Zenilde Baima Amora (1999, p. 31) detecta que ela “concentra não só a população urbana do Ceará, mas as atividades econômicas, o poder político e de gestão do território cearense”, o que permite o desenvolvimento desigual de suas expansões metropolitanas e a possibilidade de realização dos loteamentos fechados. De um lado, com relação ao eixo de expansão metropolitana litorânea que valoriza o Alphaville Fortaleza, Eustógio Wanderley Dantas (2005, p. 271-272) fala de “um fenômeno de valorização das praias pela elite”, que começa nas praias de Fortaleza e, após 1970, “ultrapassa os limites desta cidade com a incorporação gradual das zonas de praia”, primeiro pelos “veranistas” e, depois, pelos “empreendedores turísticos e turistas”. Esse movimento constitui uma nova produção do espaço voltada ao lazer e ao turismo, especialmente no litoral metropolitano, sendo que o Porto da Dunas é a expressão mais acabada desse processo (LEOPOLDO, 2013).

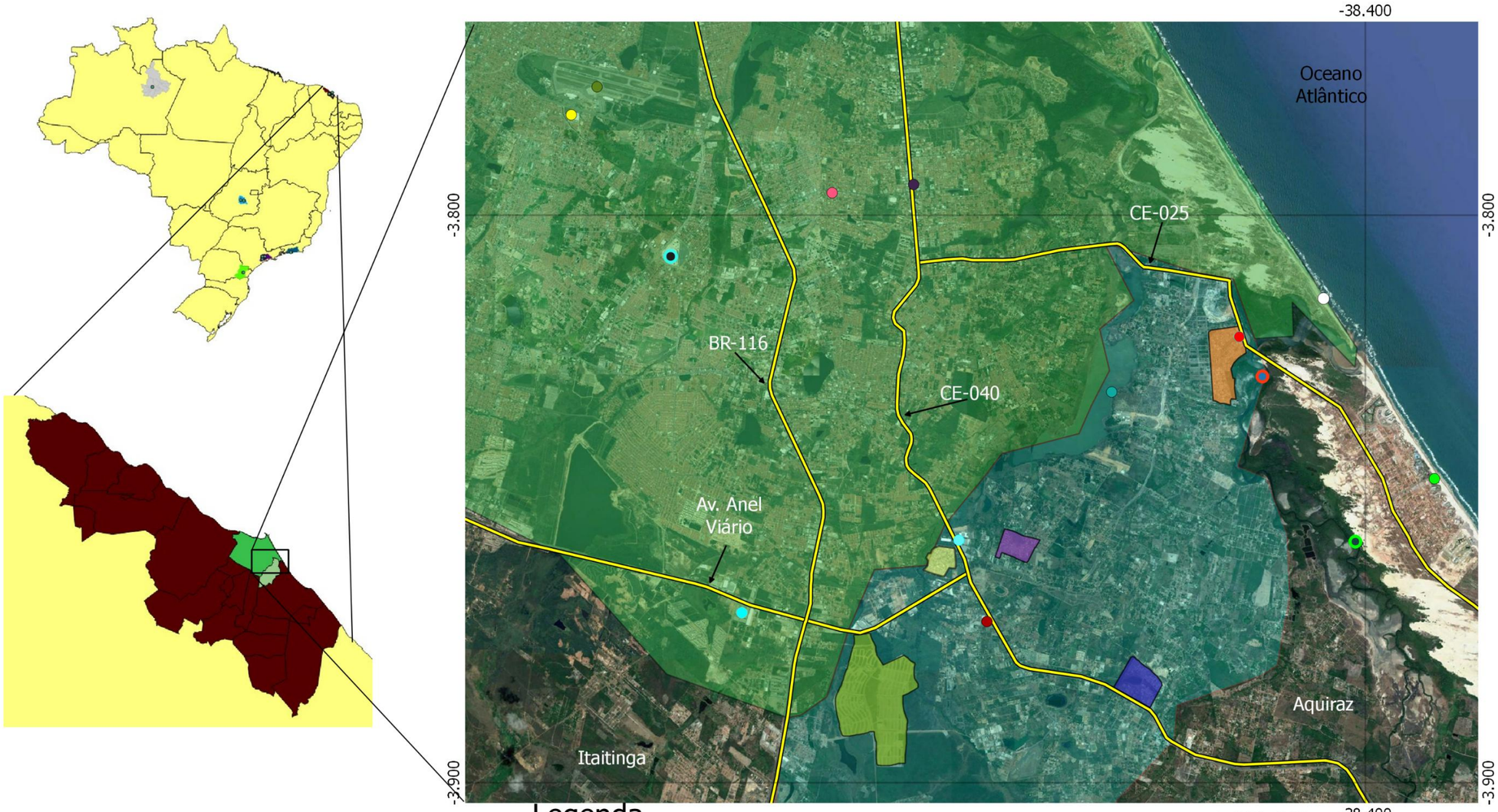
De outro lado, a expansão metropolitana de Fortaleza e a realização de loteamentos fechados no Eusébio tem a ver com o processo de produção de uma centralidade metropolitana que segue o deslocamento espacial das classes de rendas média e alta. José Borzacchiello da Silva (1992, p. 46) elucida que a

metrópole alencarina passou por um processo no qual “o centro tradicional da cidade vai se convertendo em centro da periferia, visto que, a população burguesa e amplos setores da classe média encontram sub-centros alternativos que substituem as atividades que eram exercidas anteriormente pela zona central”. Um deles é a da Aldeota, que vai se deslocando para a região sudeste. Assim, se produz uma nova centralidade metropolitana que acompanha esse processo, sobretudo no sentido da Avenida Washington Soares, bem narrado por Maria Clélia Lustosa da Costa (2005)[140]. Se ambos os eixos de expansão metropolitana permitiram uma valorização imobiliária e financeira considerável do produto imobiliário Alphaville Fortaleza, no caso do Alphaville Eusébio e Cidade Alpha Ceará apenas o segundo movimento, o da constituição de uma centralidade metropolitana acompanhada das classes sociais de rendas médias e altas, os abrange efetivamente como espaços de valorização. Na verdade, esse processo vai levar a que o Eusébio quase por inteiro se torne um espaço de valorização para espaços residenciais fechados, com a presença de outros loteamentos fechados, como o mencionado Jardins Ibiza, além do Quintas do Lago (Mapa 11), da incorporadora cearense Terra Brasilis, bem como de vários condomínios exclusivos de casas germinadas ou não, como demonstrou Cleiton Nogueira (2011). O fácil acesso às centralidades metropolitanas, sobretudo a da Avenida Washington Soares e seus *shopping centers* e grandes lojas de departamento, pelas rodovias CE-040 e BR-116, e a grande proximidade com grandes superfícies comerciais, como dois hipermercados Atacadão e o Shopping Eusébio Open Mall (2014), valoriza ainda mais esses loteamentos fechados. Esse movimento está articulado à expansão de corredores e a sua fragmentação em sub-centralidades (PEQUENO, 2008) e a dispersão dos *shopping centers* na metrópole e sua região metropolitana (GOMES, PEREIRA JÚNIOR, 2013; SILVA, GONÇALVES, 2012).

---

[140] “Água Fria, bairro com grandes equipamentos, surgido na década de 70, rapidamente foi ocupado, verticalizado. Diversificaram-se seus usos e ocupação, atraindo *shoppings,* revendedoras de automóveis, instituições públicas, renomados colégios e inúmeros edifícios de apartamentos. Este bairro, que conta com o Parque Ecológico do rio Cocó, apresenta certa autonomia, em virtude da quantidade e diversidade de serviços disponíveis, sendo considerado um dos subcentros mais importantes da cidade. Da Água Fria, a cidade se expande em direção aos bairros Edson Queiroz, Luciano Cavalcante e Seis Bocas e às praias da Cofeco, Porto das Dunas e Prainha (Aquiraz). Segue ainda em direção à Cidade dos Funcionários, Cambeba e Messejana. O alargamento da Washington Soares (1999) agilizou e melhorou o acesso a esta região, articulando vários bairros e praias do litoral leste do Ceará, favorecendo novos empreendimentos e maior adensamento, em razão da infraestrutura e dos serviços aí implantados” (COSTA, 2005, p. 89). José Borzacchiello da Silva e Tiago Gonçalves (2012) aprofundam e problematizam a transição da centralidade à essa policentralidade em Fortaleza.

Mapa 11 – Eusébio: os loteamentos fechados



Legenda

- Via Sul Shopping
- Rio Pacoti
- Lagoa da Precabura
- Hipermercado Atacadão
- Extra Hipermercado
- Eusébio Open Mall
- Aeroporto Internacional Pinto Martins
- Arena Castelão
- Porto das Dunas
- Praia da Cofeco
- Centro Comercial Alphaville Fortaleza
- Atacadão
- Rodovias
- Alphaville Fortaleza
- Alphaville Eusébio
- Condomínio Horizontal Jardins Ibiza
- Condomínio Quintas do Lago
- Cidade Alpha Ceará
- Município de Eusébio
- Município de Fortaleza
- R. M. Fortaleza
- Estados

1:100.000

2 0 2 km

N

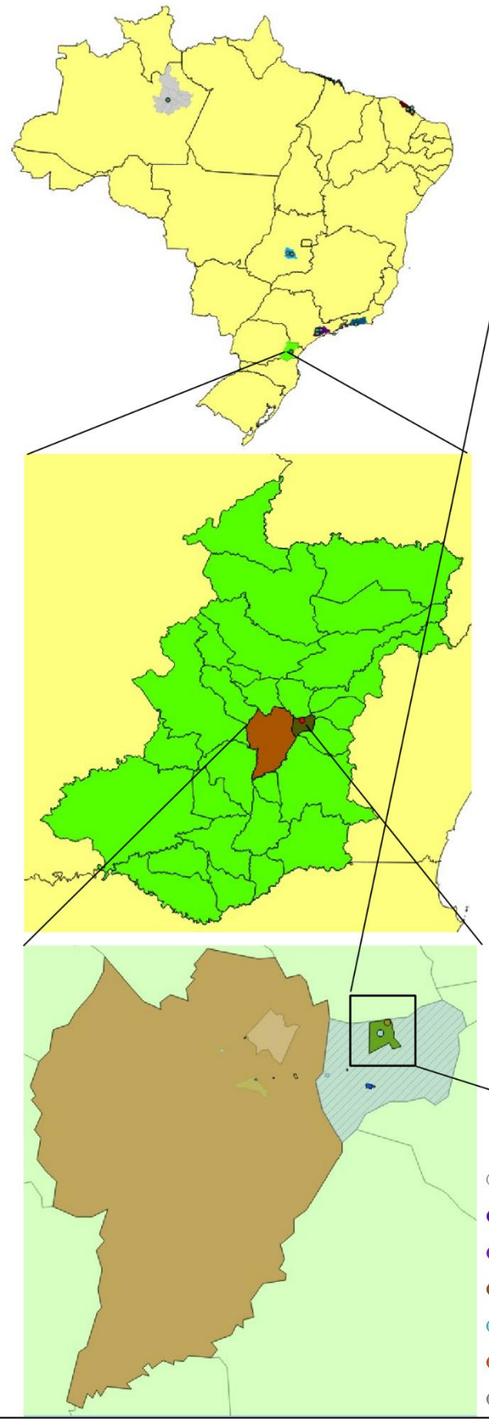
Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagem do Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto.
Data: 14/08/2017

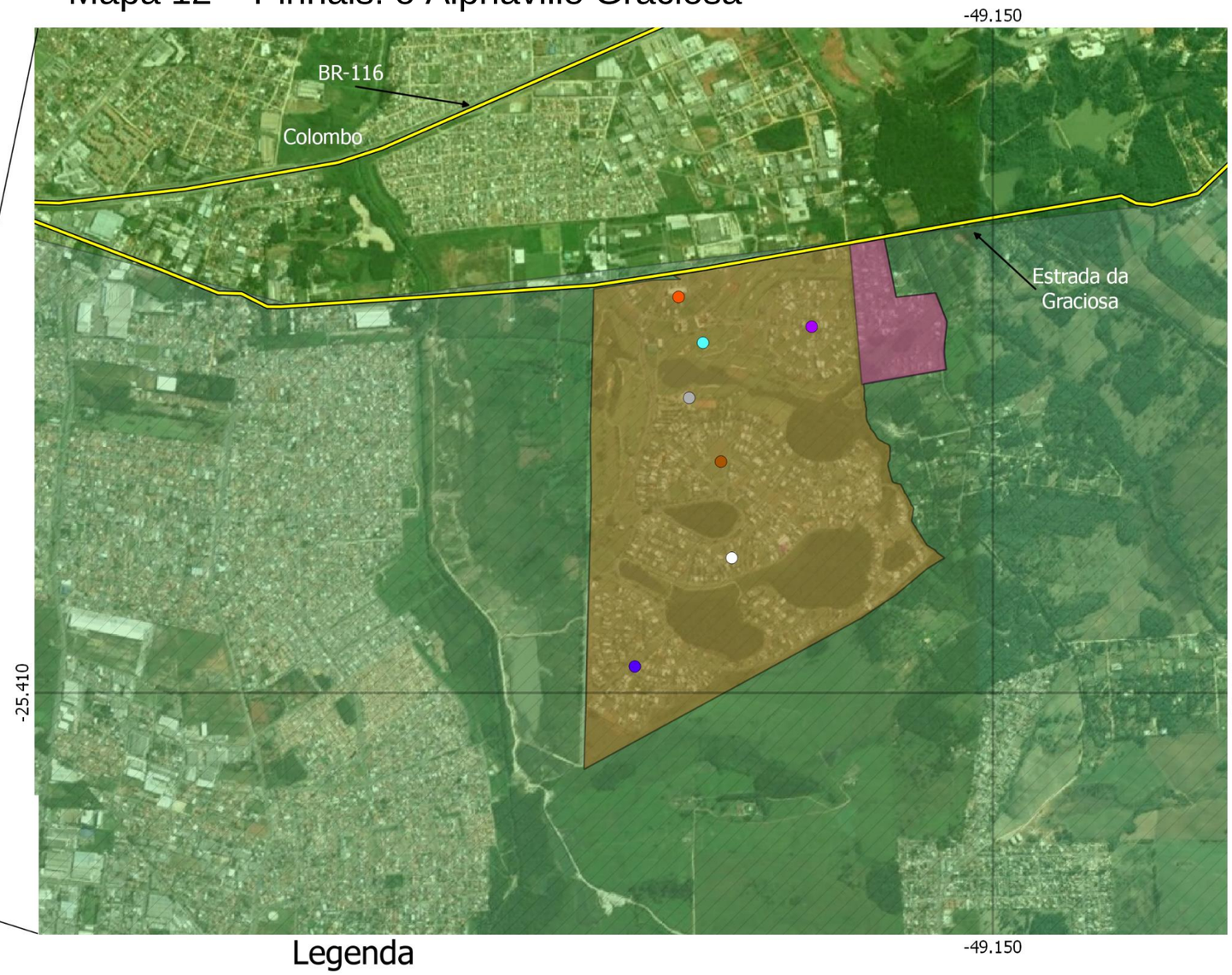
Como na Região Metropolitana de Fortaleza, na Região Metropolitana de Curitiba o produto imobiliário Alphaville Graciosa foi realizado fora do perímetro oficial da metrópole, na cidade de Pinhais, embora não constitua um reino de espaços residenciais fechados como o Eusébio. Também os quatro loteamentos fechados do Alphaville Graciosa receberam nomes regionalizados: Iguaçú, Parati, Andorinhas e Araucárias (Mapa 12). O seu grande diferencial são os lotes maiores, cerca de 700 m², devido as leis ambientais, como vimos, e o campo de *golf* com 18 buracos, que está entre os dez melhores do Brasil, no *ranking* da revista norte-americana Golf Digest (2016). O Alphaville Graciosa possui também um único clube para todos os loteamentos fechados, que conta com sete quadras de tênis, academia de ginástica, restaurante, sauna, piscina semiolímpica, piscina para criança, espaço *kids* e espaço *teen*.

No total, são 1.113 lotes residenciais, dos quais 317 estão vagos[141]. Priscila Gouveia dos Santos (2016), gerente do Alphaville Graciosa, apresenta um dado novo, o de que alguns investidores e empresas compram os lotes e constroem as casas para alugar aos executivos (por exemplo, os executivos das montadoras de automóveis), constituindo uma população flutuante, além das 634 famílias que moram permanentemente. Outra informação também importante é que cerca de 80% dos condôminos, que são, principalmente, profissionais liberais (médicos, advogados, entre outros) e empresários, tem negócios em Curitiba. Priscila Gouveia dos Santos (2016) relata ainda que grande parte dos empresários com negócios no Centro Comercial Alphaville Graciosa são condôminos também e moram lá. Esse produto imobiliário e toda sua estrutura urbanística é um dos poucos, senão o único, na Região Metropolitana de Curitiba, sendo que na própria cidade de Pinhais há outros pequenos loteamentos fechados, como o Pineland, embora nem de longe alcance sua dimensão. Desse modo, o Alphaville Graciosa é uma nova produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba. Há, no bairro Mossungê em Curitiba, um empreendimento imobiliário denominado de Ecoville, produzido por quatro construtoras (FIRKOWSKI, 2009), no entanto, trata-se de um condomínio de edifícios.

[141] Informações de Priscila Gouveia dos Santos (2016), gerente do Alphaville Graciosa.

Mapa 12 – Pinhais: o Alphaville Graciosa





Legenda

- Alphaville Graciosa Andorinha
- Alphaville Graciosa Araucárias
- Alphaville Graciosa Iguaçú
- Alphaville Graciosa Parati
- Campo de Golf
- Centro Comercial Alphaville Graciosa
- Clube Alphaville Graciosa.kml
- Alphaville Graciosa
- Alphaville Pinheiros
- Município de Curitiba
- Município de Pinhais
- R. M. Curitiba
- Brasil
- Rodovias

100 1:20.000 0 100 m

N

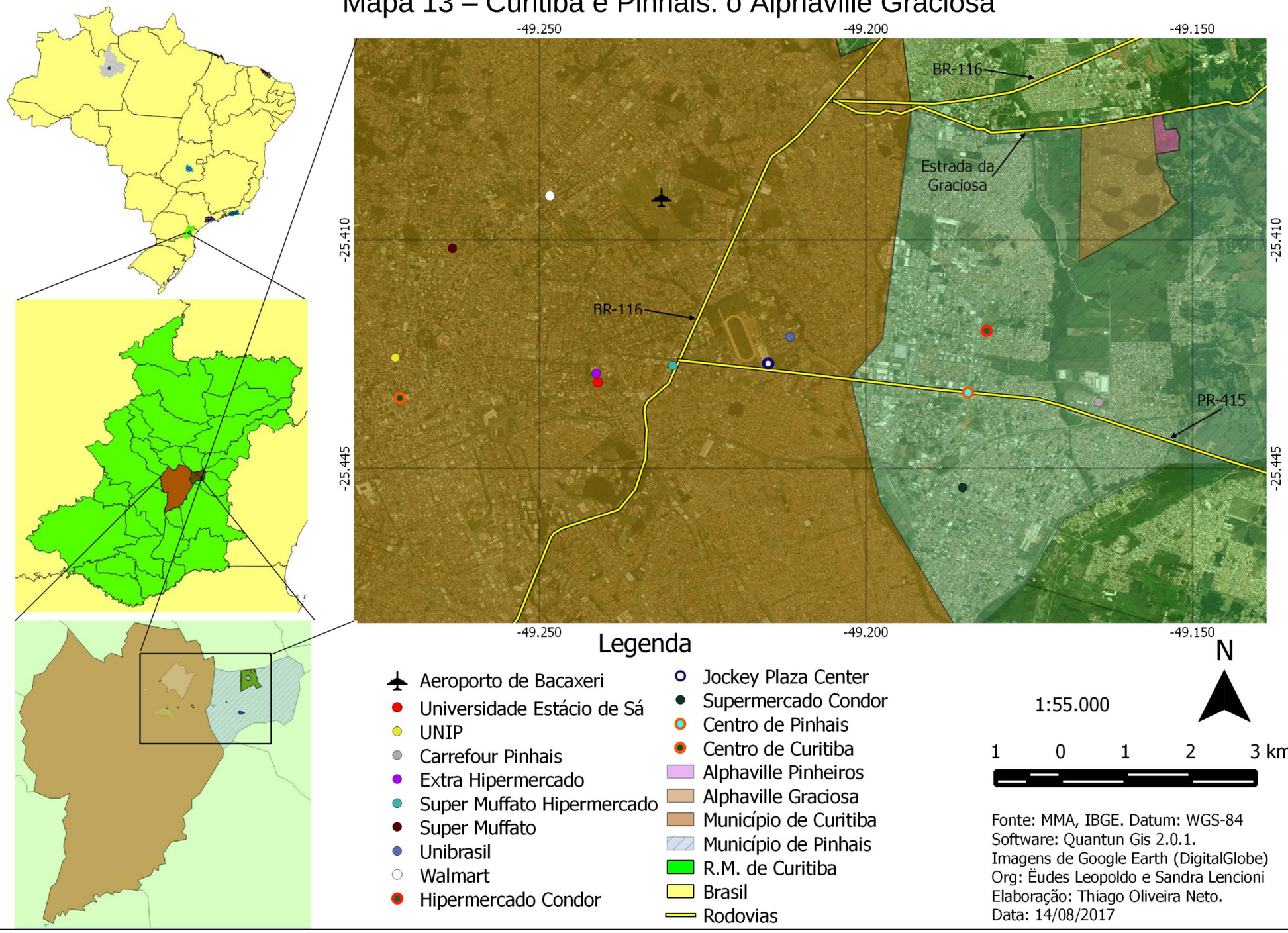
Fonte: MMA, IBGE. Datum: WGS-84
Software: Quantun Gis 2.0.1.
Imagens de Google Earth (DigitalGlobe)
Org: Ëudes Leopoldo e Sandra Lencioni
Elaboração: Thiago Oliveira Neto. Data: 14/08/2017

Ao lado do Alphaville Graciosa, há o Alphaville Pinheiros. Na verdade, Marcelo Willer (2017), o CEO do Alphaville, descreve que “o Alphaville Pinheiros foi uma oportunidade que apareceu depois que o Graciosa já estava pronto; o vizinho veio e ofereceu uma área que não era muito grande e aí a gente fez mais um residencial”. No entanto, destaca Marcelo Willer (2017), “o Centro Comercial, a estrutura, o Clube são todos do Alphaville Graciosa”, o Alphaville Pinheiros aparece então como “só mais um residencial, como se fosse o quinto residencial do Graciosa, o Graciosa tem quatro e mais o Pinheiros”. Contudo, o Alphaville Pinheiros se desmembrou do Alphaville Graciosa e constituiu sua própria associação de moradores, cuja administração do loteamento fechado foi terceirizada pela empresa Ernest Gardemann Contabilidade e Condomínios, diferente do segundo que tem um corpo técnico próprio, composto por funcionários qualificados.

A realização desse tipo de produto imobiliário na Região Metropolitana de Curitiba se tornou possível também graças a proximidade com o sub-centro de Bacacheri e o Centro de Curitiba (Mapa 13). Além disso, há também, ao lado do Alphaville Graciosa, uma centralidade em produção na cidade de Pinhais, que apresenta uma diversificação e expansão dos serviços nas ruas Camilo di Lellis e, em sua continuação, Jacob Macanhan, e na rodovia Deputado João Leopoldo Jacomel (PR-415), que cruza as anteriores e foi recentemente duplicada e modernizada. Nessa centralidade metropolitana em processo, há a presença de grandes superfícies comerciais, restaurantes, agências bancárias, entre outros serviços.

Em linhas gerais, o Alphaville Graciosa é produto de um processo de produção do espaço metropolitano, que se consolidou desde a década de 1990. Explica Olga Firkowski (2009, p. 37) que “o surgimento de novas atividades econômicas em Curitiba e o incremento de outras, seja no âmbito do comércio, dos serviços ou do setor imobiliário, estão diretamente associados à dinâmica industrial emergente na década de 1990”, momento em que “importantes capitais relacionados à indústria automobilística instalam-se no Aglomerado Metropolitano de Curitiba”. Entre as montadoras estão a francesa Renault, a alemã Audi/Volkswagen e a norte-americana Chrysler.

Mapa 13 – Curitiba e Pinhais: o Alphaville Graciosa



A instalação dessas grandes indústrias automobilísticas constituiu intensas metamorfoses[142]. Até mesmo no plano dos discursos, Fernanda Sánchez (1997, p. 49) destaca que "é como se, de uma hora para outra, a Região Metropolitana de Curitiba tivesse sido *descoberta enquanto problema* e assumida enquanto desafio". Essas novas mudanças convergem com a política da cidade-modelo de Curitiba, escolhida durante o governo militar para servir como uma "espécie de versão urbana do chamado milagre econômico" (SÁNCHEZ e MOURA, 2005, p. 27). "No 'modelo-Curitiba', a imagem de 'Capital Ecológica' incorpora elementos de programas ambientais de reciclagem de lixo, criação e expansão de áreas verdes e de parques urbanos temáticos ou parques étnicos, além dos investimentos em programas de educação ambiental" (SÁNCHEZ e MOURA, 2005, p. 26). Contudo, as práticas industriais das montadoras instaladas nas cidades vizinhas, algumas em áreas de mananciais, constrangem o *marketing* do verde da metrópole em sua região metropolitana, que deveria reproduzir, mais cedo ou mais tarde, a sua imagem e semelhança.

A indústria automobilística Renault, instalada em áreas de mananciais, foi o projeto sonhado e desejado pelo poder público que permitiu a mudança na legislação ambiental, flexibilizando a regulamentação, a mesma medida que favoreceu também a produção do Alphaville Graciosa. Mais uma vez, se encontram os interesses de capitais industriais e dos capitais imobiliários na história da metropolização brasileira. Sem falar também nos capitais financeiros, já que o Alphaville Graciosa foi produzido na gleba da antiga Fazenda Capela pela mediação com o Fundo de Investimento Imobiliário Alphaville.

Logo, no decorrer dessa seção, foi possível compreender essas convergências entre capitais imobiliários, comerciais, produtivos e financeiros e as mediações tecidas pelo produto imobiliário Alphaville com centralidades

[142] Olga Firkowski (2009, p. 38) conclui que a instalação dessas indústrias automobilísticas é "na atualidade carro-chefe do processo de transformações socioespaciais" e ocorre em rede, isto é, "cada montadora faz acompanhar dos estabelecimentos que participam diretamente da produção do automóvel, os chamados fornecedores globais que, no entanto, materializam-se localmente no caso dos componentes principais, aqueles que compartilham com a unidade principal a mesma planta, ou regionalmente, no caso dos fabricantes de componentes que não necessitam de tamanha proximidade física, podendo se localizar em outros locais dentro do próprio país". Assim, "essa nova realidade desencadeou alterações em outros setores além do industrial propriamente dito, bem como redundou no incremento das relações de Curitiba com outras cidades do Brasil e com o Exterior, como revela o movimento aeroportuário" (FIRKOWSKI, 2009, p. 38).

consolidadas ou em desenvolvimento da metrópole, que possibilita conexões na rede metropolitana. Mas, não podemos esquecer que em alguns casos aqui estudados (Alphaville Graciosa, Alphaville Flamboyant e Alphaville Fortaleza), a realização do denominado Centro Comercial Alphaville permitiu certa autonomia do próprio produto imobiliário, agregando-lhe valor. Desse modo, as amplas possibilidades de serviços e negócios nas centralidades da metrópole foram trazidas mais para perto, de modo miniaturizado, pelo Centro Comercial Alphaville, valorizando duplamente os produtos imobiliários da urbanizadora.

3.3.3. O Centro Comercial Alphaville

Do ponto de vista do mercado imobiliário, o produto imobiliário Alphaville está fundado na conveniência e na oportunidade de tornar-se um bom investimento. A instalação de um “centro comercial” como parte do produto imobiliário Alphaville e fora do loteamento fechado é uma forma de garantir essa conveniência sem ameaçar o sistema de segurança dos espaços intramuros. “Os centros comerciais” ganham diferentes contornos de acordo com as necessidades de cada lugar e região, ao mesmo tempo em que seus lotes se adequam às necessidades corporativas de cada empreendedor. Como vimos, a proximidade com importantes centralidades da metrópole, possibilitando o acesso a vários serviços, inclusive os mais sofisticados, num curto espaço de tempo, valorizou os produtos imobiliários Alphaville, mas também a realização de seus chamados “centros comerciais” atualizou essa valorização num outro patamar, pois redefiniu a experiência da conveniência e da comodidade de seus condôminos. Nos casos do Alphaville Graciosa e Alphaville Flamboyant, que eram ativos do Fundo de Investimento Imobiliário Alphaville, essa dupla valorização dada pela proximidade com as centralidades da metrópole e pela efetivação do Centro Comercial Alphaville operou diretamente na realização financeira e imobiliária dos empreendimentos, formando elevados preços de monopólio e, consequentemente, rendas imobiliárias.

Contudo, nenhum dos centros comerciais dos produtos imobiliários Alphaville, sob o comando dos FIIs ou da Gafisa S.A. e dos fundos de *private equity,* alcançou a extensão e complexidade do Alphaville Industrial e Empresarial, tampouco de um de seus fragmentos, que também recebe a mesma denominação: o Centro Comercial Alphaville em Barueri[143]. Aqui falamos de centro comercial no sentido de um pseudo-centro, tendo em vista que grande parte do seu público é exclusiva do próprio loteamento fechado Alphaville, mesmo que não seja de uso restrito. Ele é de livre acesso, mas totalmente vigiado por um amplo aparato de segurança, assim como os loteamentos fechados. De fato, trata-se mais de um *shopping mall* miniaturizado.

Como vimos, por ordem cronológica, o Alphaville Graciosa, o Alphaville Flamboyant e o Alphaville Fortaleza constituíram, como parte do produto imobiliário, pequenos *shopping malls.* Entretanto, em cada um desses produtos imobiliários, esses centros comerciais vão assumir formas diferentes. Conforme relatamos anteriormente, nos produtos imobiliários Alphaville mais recentes aqui estudados, o Alphaville Manaus e o Alphaville Barra da Tijuca, só existe a proposta de um centro comercial, sendo que, no primeiro, não há ainda nenhuma obra indicativa da construção de um empreendimento comercial e, no segundo, os lotes foram vendidos para uma instituição de ensino.

Uma das evidências é que o Centro Comercial Alphaville se efetiva nos produtos imobiliários Alphaville mais antigos, já que ele espera a consolidação dos loteamentos fechados, antes dele mesmo se realizar. É interessante a trajetória do produto imobiliário Alphaville Fortaleza narrado por Luciano Cavalcante Neto (2016), da Luciano Cavalcante Empreendimentos Imobiliários Ltda., que elucida o intervalo de tempo necessário para a consolidação desse imóvel *premium.*

> No total de 750 lotes em 6 anos nós fizemos em torno de 350 intermediações, ou seja, nós vendemos outro Alphaville em 6 anos, porque as pessoas compraram, alguns compraram para investir e aí vendia para o cara que ia morar, aí você vai tendo essa ocupação. O que é que eu quero dizer, Alphaville demorou, 2004, 2005, 2006, 2008, 2010, 2011, 2012, demorou de 6 a 7 anos para se consolidar como empreendimento. Ele tem

[143] É interessante fazer referência à metamorfose que passou o Centro Comercial Alphaville em Barueri, cujas ruas eram como calçadões, somente para pedestres, mas depois de reclamações tiveram que abrir para carros também, de acordo com alguns lojistas. Trata-se de um grande *shopping mall* com diversos serviços, praças, estacionamentos, entre outros.

> uma maturação que vai em torno de 5 a 6 anos. Isso é um fato, quando as pessoas começam a morar e começam a fazer aquela troca.

Fica evidente o longo período que leva para a realização do loteamento fechado, não só do ponto de vista das aprovações pelos órgãos públicos e da própria produção da infraestrutura, mas também com relação ao processo de comercialização, construção das casas e circulação de pessoas. No caso concreto do Alphaville Graciosa, que foi produzido em 2.000 e onde atualmente quase 30% dos lotes estão vagos, o seu Centro Comercial ainda não está totalmente estruturado com a presença de várias obras, placas de aviso de futura instalação e lotes completamente vagos. Ou seja, há quase 20 anos ele foi lançado e mesmo assim o seu Centro Comercial ainda não se realizou por completo.

A sua forma é bem peculiar com a presença de um *shopping mall* e um estacionamento (Figura 22) cercado de lotes comerciais. Dentre os serviços presentes no Centro Comercial Alphaville Graciosa, há imobiliárias, restaurantes, escritórios de contabilidade, panificadora, empório, salão de beleza, lojas de calçados e roupas, lavanderia, operadora de turismo, além de uma empresa de tecnologia. Nos outros lotes comerciais estão sendo construídos um supermercado, um hotel e edifícios de apartamento (Figuras 23, 24 e 25). Assim, após quase duas décadas, desponta a possibilidade de certo processo de verticalização, mas com edifícios de menor estatura de cinco ou seis pisos. Do outro lado da Estrada da Graciosa, que foi modernizada e duplicada pela Alphaville Urbanismo S.A., fora do Centro Comercial Alphaville Graciosa, começam a aparecer pequenos e médios negócios, além da Escola Bom Jesus Internacional Alphaville.

Figuras 22, 23, 24 e 25 – Centro Comercial Alphaville Graciosa

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: Na figura 22, apresenta-se o *shopping mall,* que conta com inúmeros serviços. Na figura 23, está a placa que indica a construção de uma unidade futura do supermercado Festval. Nas figuras 24 e 25, estão placas de dois futuros edifícios de apartamentos: o Hole in One Alphaville e o Wintergarden Alphaville. Estas imagens evidenciam o Centro Comercial Alphaville Graciosa ainda em processo de consolidação, apesar de que seu núcleo, o *shopping mall,* está bem estruturado.

No Centro Comercial Alphaville Flamboyant (Figura 26), há uma proximidade com a estrutura do Centro Comercial Alphaville Graciosa, embora tenha uma área menor, apresentando um *shopping mall* e um estacionamento com lotes comerciais ao lado, sendo que alguns deles também estão vagos. No Centro Comercial Alphaville Flamboyant, encontra-se restaurantes, padaria, empório, lojas de roupa, cursos de idioma, salão de beleza, clínica odontológica e de fisioterapia, mercado de produtos orgânicos, entre outros serviços. Já no Centro Comercial Alphaville Fortaleza (Figura 27) não há outros lotes vagos, mesmo porque é bem mais reduzido em área do que os outros dois. Apresenta um *shopping mall* compactado com a presença da imobiliária Luciano Cavalcante Imóveis e do Super Mercadinhos São Luís.

Figuras 26 e 27 – Centro Comercial Alphaville Flamboyant e Centro Comercial Alphaville Fortaleza

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: Na figura 26, está o Centro Comercial Alphaville Flamboyant que também é ornamentado com vegetação da própria região do cerrado. O Centro Comercial Alphaville Flamboyant encontra-se bem antes das portarias dos residenciais Goiás e Cruzeiro do Sul, no cruzamento entre a GO-352 e a Avenida Alphaville Flamboyant. Na figura 27, apresenta-se o Centro Comercial Alphaville Fortaleza com carnaúbas na parte frontal (vegetação nativa da região), que se encontra ao lado da portaria principal do Alphaville Fortaleza.

Os “centros comerciais” aparecem, portanto, como valores agregados ao produto imobiliário Alphaville. Eles são constitutivos desse produto imobiliário, possibilitando o acesso à serviços bem próximos da porta de casa, aguçando o sentido da conveniência e comodidade. No entanto, sua realização está em razão direta à consolidação dos loteamentos fechados. Seu sentido de ser se liga à existência crítica do cotidiano murado. Portanto, sua realização enquanto espaço de valorização só é possível com a produção do espaço-mercadoria. Ao mesmo tempo em que, o loteamento fechado enquanto espaço-mercadoria projeta no centro comercial a condição de conveniência, um de seus pilares de sua realização como negócio.

Assim, o loteamento fechado se valoriza, na medida em que o centro comercial se valoriza. Logo, o preço de monopólio do loteamento fechado depende não somente de sua valorização financeira e imobiliária, mas também da valorização do centro comercial e do clube, posto que sua realização está diretamente vinculada à conveniência e ao lazer, e não apenas à função de moradia ou do lote residencial como investimento.

Esses momentos essenciais do produto imobiliário Alphaville (moradia, conveniência e lazer)[144] ganham diferentes formas e conteúdos nos distintos espaços onde são produzidos, consoante os interesses em jogo. Até então, lançamos mão mais detidamente dos fundamentos dos clubes e dos "centros comerciais". Falta apreender mais enfaticamente o plano das formas e conteúdos da moradia, que possuem níveis de similaridades e diferenças, expressando especificidades dos lugares e regiões, bem como o pacto entre a urbanizadora e os proprietários da terra, mediado pelo capital financeiro.

Como vimos, é intrínseca na realização financeira e imobiliária do loteamento fechado a produção da infraestrutura. Nos espaços intramuros, essa produção da infraestrutura é determinada por certas qualidades, condicionadas pelos retornos quantitativos em termos de lucros e sobrelucros. Nessa perspectiva, na seção seguinte, aprofundaremos algumas diferenças e similaridades arquitetônicas, urbanísticas e regionais na realização do loteamento fechado enquanto parte do produto imobiliário Alphaville.

3.4. Diferenças e similaridades arquitetônicas, urbanísticas e regionais

Quando pensamos na arquitetura e urbanismo mais apropriados para a reprodução da vida, imediatamente transbordamos de criatividade, mas fundamentalmente temos pouco a dizer sobre uma possível direção para uma construção menos desigual do espaço sem cair em sistemas. Certamente, o produto imobiliário Alphaville, planejado milimetricamente com os rigores da matemática e da geometria, que busca encaixar o drama da reprodução da vida nos esquadros dos espaços concebidos, não daria muita contribuição nesse sentido. Muitas mentes engenhosas já propuseram a cidade do futuro, o urbanismo possível-impossível. Os

[144] Carolina Pescatoria da Silva (2016, p. 263) sintetiza que "o novo modelo resumido baseou-se em uma tríade: moradia, lazer e conveniência. Moradia, dentro do condomínio. Lazer oferecido por um equipamento interno ao condomínio, normalmente um clube, de uso exclusivo para os moradores, estratégia diretamente derivada da experiência do Alphaville Tennis Club, agora repetida para cada empreendimento. Conveniência oferecida pelo Alpha Mall, pequeno centro comercial na área externa do condomínio com serviços e comércio básico, no intuito de garantir o mínimo de autonomia aos moradores, um arremedo do grande centro industrial e empresarial do Alphaville original".

desurbanistas soviéticos[145], indelevelmente ligados ao construtivismo, propunham espaços para o homem novo (nascido da revolução socialista) viver, levando em conta a dispersão urbana e a superação da relação cidade-campo. O projeto da *Cidade Linear* de Nikolai Milyutin (1930) consistia justamente nesses referenciais, como momento de ruptura com o urbano e o rural, que em alguns pontos se aproxima dos subúrbios metropolitanos. Um dos mais criativos, levando em conta as críticas à sua utopia urbanista, foi o arquiteto Constant Nieuwenhuis (1959)[146], que era um dos situacionistas liderados por Guy Debord. A sua *New Babylon* projetava a possibilidade da arquitetura e do urbanismo se tornarem movimentos pela criação permanente de situações psicogeográficas, sempre abertas ao espontâneo. Seria a realização do lúdico pela efetivação do não-trabalho, ou seja, os homens se libertariam do fardo do tempo do trabalho e viveriam a poética do tempo livre, a produção do espaço como um jogo. A *New Babylon* é assumidamente uma anti-cidade, um antissistema! Mais de uma vez é possível encontrar ecos desses fundamentos revolucionários na obra de Henri Lefebvre, mas sem perder de vista a necessidade de buscar os resíduos na própria prática espacial (formal e, ao mesmo tempo, dialética), por meio de uma "utopia experimental", uma "transducção".

---

[145] Sobre a atmosfera revolucionária onde foram gerados os desurbanistas soviéticos, Marshall Berman ([1982] 1986, p. 234) diz que "a primeira geração brilhante de arquitetura e projetistas soviéticos, embora discordasse em muitas coisas, era quase unânime na crença de que a metrópole moderna era uma expansão totalmente degenerada do capitalismo e que devia terminar. Aqueles que acreditavam que as cidades modernas continham alguma coisa digna de ser preservada eram estigmatizados como antimarxistas, direitistas e reacionários. Segundo, mesmo aqueles que eram a favor de algumas formas de ambientes urbanos concordavam em que a rua da cidade era inteiramente perniciosa e devia desaparecer, ser substituída por um espaço urbano mais aberto, mais verde e, presumivelmente, mais harmonioso (seus argumentos se assemelhavam aos de Le Corbusier, que fez várias viagens a Moscou e exerceu grande influência no início do período soviético)". De algum modo, o livro *Que Fazer* de Nicolai Chernyshevski antecipa tais fundamentos, na medida em que "como uma visão de esperança para a Rússia, o sonho de Vera Pavlona é uma engenhosa variação da familiar esperança populista de um 'salto' do feudalismo para o socialismo, eliminando-se a sociedade burguesa e capitalista do Ocidente moderno. Aí, o salto será de uma vida rural tranquila e subdesenvolvida para uma vida desurbanizada, tranquila e abundantemente desenvolvida, sem ter de se passar por uma vida de urbanismo turbulento" (BERMAN, [1982] 1986, p. 234).

[146] Anselm Jappe (2008) caracteriza os momentos que levaram à expulsão de Constant dos situacionistas. "Constant pensa não ser oportuno deixar para 'depois da revolução' qualquer tentativa de realização do Urbanismo Unitário, nem adiar as experiências práticas concomitantes. Quase todos os artistas da I.S. declaram-se céticos quanto à vocação revolucionária do proletariado, e prefeririam confiar os intelectuais e aos artistas a tarefa de contestar a cultura atual, mas na perspectiva de uma 'evolução lenta' do que de uma revolução que consideram remota. Para Debord, por seu turno, existem novas condições revolucionárias (IS, 3/22-24). As conferências anuais – que reúnem cerca de doze participantes – tentam coordenar as ações do movimento. Contudo, as divergências tornam-se insuperáveis. Durante o Verão de 1960, Constant é obrigado a deixar a I.S. antes de se tornar um alvo polêmico como 'tecnocrata', ainda que, mais tarde, tenha apoiado o movimento dos provos em Amsterdam (IS, 11/66)" (JAPPE, 2008, p. 87).

Na floresta entremeada por rios, na Região Metropolitana de Manaus, é possível encontrar alguns resíduos. Eles estão tanto numa cidade inteira com habitações coloridas de palafitas quanto numa casa que sintetiza o conflito entre natureza e espaço (Figuras 28 e 29). Em Careiro da Várzea, as habitações de madeiras sobre estacas esbanjam cores fortes e funcionam como casas em terra firme ou como embarcações fixas. O movimento da várzea e da enchente do rio determina as metamorfoses da reprodução da vida sobre a terra ou sobre as águas. Constrói-se uma textura que integra o espaço urbano, a floresta e o rio, não como imposição, mas como algo no limite entre a necessidade e a liberdade. Por sua vez, a Casa do Igarapé em Manaus, do arquiteto contemporâneo Roberto Moita, expressa bem esse enlace dos ritmos da natureza com os ritmos da produção do espaço, não medindo esforços na redescoberta da unidade contraditória entre a metrópole da indústria e a metrópole da floresta[147]. Nos seus traços e misturas, a Casa do Igarapé audaciosamente aparece como a arquitetura em movimento, uma instalação artística, posto que é, simultaneamente, natureza e espaço, obra e produto. Ela é, essencialmente, herdeira das metamorfoses do rio e da sociedade. É difícil diferenciar os pilotis dos troncos das árvores, o espaço da natureza. Casa e floresta resolvendo-se em uma complexa transmutação. Há uma poética no gesto de integração entre a natureza segunda e a natureza primeira, entre os ritmos da vida e do espaço. No limite, a Casa do Igarapé aponta para um sexto sentido da arquitetura!

[147] Roberto Moita (2016), autor da obra arquitetônica referida, relata que a Casa do Igarapé, no Sítio Passarim, “tem uma poética, a gente reuniu o aço de um lado e a habilidade do uso com a madeira do outro, quase que uma metáfora da realidade de Manaus, que é uma cidade industrial e florestal ao mesmo tempo, são dois universos que se encontram nessa cidade e a gente de certa maneira se apropriou deles”. Desse modo, “a indústria e a floresta não são necessariamente excludentes entre si, elas podem resultar num caminho de prosperidade dessa comunidade e a arquitetura expressando essa positividade”.

Figuras 28 e 29 – As casas de palafita em Careiro da Várzea e a Casa do Igarapé em Manaus

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: Na figura 28, aparecem algumas casas de palafitas presentes na cidade metamórfica de Careiro da Várzea, onde os homens vivem na intermitência da cheia e da vazante do rio. Na figura 29, encontra-se um dos ângulos possíveis da Casa do Igarapé do arquiteto cearense Roberto Moita, que parece estar suspensa na copa das árvores.

Nem de longe, sustenta-se que ambas as experiências mencionadas estão desligadas da sociabilidade capitalista contemporânea. Careiro da Várzea e a Casa do Igarapé estão mergulhadas na produção capitalista do espaço, mas em seus interstícios reverberam possibilidades. A produção imobiliária da exclusividade, pelo contrário, fossiliza qualquer espaço para o urbanismo como movimento e como jogo. O produto imobiliário Alphaville é a experiência do urbanismo panóptico[148], adestrado, inteiramente integrado a sua condição de espaço-mercadoria, que se realiza a partir de sua valorização financeira e imobiliária. Não importa nem se há moradores, o que importa é a possibilidade de captura de lucros e sobrelucros a partir da relação entre vendedor e comprador, credor e devedor ou locador e

[148] Zygmunt Bauman (1999, p. 41) interpreta que “o modelo panóptico do poder moderno concebido por Michel Foucault apoia-se numa suposição bastante semelhante. O fator decisivo desse poder que os supervisores ocultos na torre central do Panóptico exercem sobre os internos mantidos nas alas do edifício em forma de estrela é a combinação da total e constante visibilidade desses últimos com a invisibilidade igualmente total e perpétua dos primeiros. Sem jamais saber com certeza se os supervisores os estão observando ou se sua atenção desvia-se para outras alas, se estão dormindo, descansando ou atentos, os internos devem se comportar o tempo todo *como* se estivessem efetivamente sob vigilância. Os supervisores e os internos (sejam eles prisioneiros, trabalhadores, soldados, alunos, pacientes ou outra coisa) residem no ‘mesmo’ espaço, mas são colocados em situações diametralmente opostas. A visão do primeiro grupo não é obstruída, enquanto o segundo precisa agir num território de névoa, opaco”. No limite, “o Panóptico era um *espaço artificial”,* cujo propósito era “manipular conscientemente e rearrumar intencionalmente a transparência do espaço como relação social – como, em última instância, uma relação de poder” (BAUMAN, 1999, p. 43). Seu principal objetivo “era instilar a disciplina e impor um padrão uniforme ao comportamento dos internos; o Panóptico era antes e acima de tudo uma arma contra a diferença, a opção e a variedade” (BAUMAN, 1999, p. 58). Qualquer aproximação que se faça do Alphaville com o modelo panóptico não é mera coincidência. Trata-se, de fato, de um urbanismo panóptico.

inquilino. Quando a Alphaville Urbanismo S.A. passa para as derradeiras mãos de um dos maiores fundos mundiais de *private equity*, a Blackstone Real Estate Advisors L.P., é a realização do ativo imobiliário como ativo financeiro que se torna a metamorfose mais que necessária, permitindo a remuneração dos capitais dos investidores do mundo inteiro. Cada loteamento fechado Alphaville funciona como alavancagem suprema de uma massa de capitais financeiros, que no médio e longo prazo são remunerados. Mesmo nos intervalos de tempo em que dominava os FIIs do Alphaville (1996-2006) e a Gafisa S.A. (2006-2013), a perspectiva da valorização financeira e imobiliária não era tão diferente.

Da natureza dos loteamentos fechados à natureza apropriada como mercadoria nos loteamentos fechados; a relação contraditória com o poder público, desdobrando-se em (des)regulamentações e (des)zoneamentos; a proximidade com centralidades da metrópole como valor agregado e a simbiose entre moradia, lazer e conveniência são processos que vão costurando a realização do espaço-mercadoria, como garantia de sua valorização financeira e imobiliária, que permite um verniz de sucesso atrativo ao mercado de capitais.

É assim que o loteamento fechado Alphaville, em nome da realização dos capitais financeiros pela produção imobiliária, aprofunda o seu caráter mercantil, chegando ao ponto de muitos de seus congêneres pelo Brasil estarem despovoados, pois a compra do imóvel como investimento e não para moradia leva a melhor, como vimos. O fundamento disso tudo é que para garantir a valorização financeira e imobiliária, o produto imobiliário Alphaville simula a cidade como um momento da produção do espaço metropolitano. Ele mesmo, como uma forma imobiliária metropolitana financeirizada, é o contraponto do urbano. Desse modo, o produto imobiliário Alphaville já revela o metropolitano como o negativo da metamorfose do urbano. Não importa se ele está dentro do perímetro oficial da metrópole, na região metropolitana ou numa cidade média. Ele é produto da implosão-explosão da metrópole, uma forma e um conteúdo de caráter fundamentalmente metropolitano, que ilumina o processo de metropolização do espaço e, do seu desdobramento crítico, da metropolização regional. No movimento de metropolização regional, o produto imobiliário Alphaville foi desenvolvendo-se desigualmente de modo monopolista. Especialmente, o fragmento voltado para

moradia, o loteamento fechado, mantém as propriedades centrais da concepção urbanística Alphaville. Uma dessas propriedades fundamentais do loteamento fechado Alphaville como negócio é a segurança. Em última instância, o loteamento fechado se constitui como uma grande sentinela da vida privada. O compromisso dos sistemas de segurança, das normas e protocolos de construção e convivência operam na totalização do urbanismo panóptico.

Ao mesmo tempo em que, buscando manter índices baixos de violência, a segurança unificada torna-se cada vez mais uma segurança personalizada, incluindo o chamado "comportamento seguro". Estamos então no domínio de um urbanismo sinóptico[149]. A convergência entre um urbanismo panóptico e um urbanismo sinóptico constitui um grande paradoxo: ruas tranquilas (quase desertas) e a manutenção das portas abertas nas casas dos espaços intramuros em uma região metropolitana brasileira e latino-americana, que no imaginário coletivo é sempre marcada pelo caos, pela velocidade e, sobretudo, pelo medo.

As regras e normas construtivas, de ocupação e de convivência, constituindo uma espécie de planejamento estratégico específico e zoneamento particular, coordenado pela associação de moradores, parece assegurar o paraíso urbano em meio ao inferno metropolitano. Esse é um outro fundamento mercadológico central do loteamento fechado Alphaville, que qualifica criticamente a sua concepção urbanística.

Diferentemente dos sistemas de segurança, das regras e normas de construção, ocupação e convivência, que grande parte das vezes são similares nos

---

[149] De acordo com Zygmunt Bauman (1999, p. 60), "o Panóptico, mesmo quando sua aplicação era universal e quando as instituições que seguiam os seus princípios abrangiam o grosso da população, era por sua natureza um estabelecimento local: tanto a condição como os efeitos da instituição panóptica consistiam na *imobilização* dos seus súditos – a vigilância estava lá para barrar a fuga ou pelo menos para impedir movimentos autônomos, contingentes e erráticos. O Sinóptico é, por sua natureza, global; o ato de vigiar desprende os vigilantes de sua localidade, transporta-os pelo menos espiritualmente ao ciberespaço, no qual não mais importa a distância, ainda que fisicamente permaneçam no lugar. Não importa mais se os alvos do Sinóptico, que agora deixaram de ser os *vigiados* e passaram a ser os *vigilantes,* se movam ou fiquem parados. Onde quer que estejam e onde quer que vão, eles podem ligar-se – e se ligam – na rede extraterritorial que faz muitos vigiarem poucos. O Panóptico *forçava* as pessoas à posição em que podiam ser vigiadas. O Sinóptico não precisa de coerção – ele *seduz* as pessoas à vigilância". É nesse sentido que falamos em um urbanismo sinóptico, em que as próprias pessoas que constituem a forma loteamento fechado são seduzidas para a manutenção da segurança e da ordem interna com o uso de aplicativos para detecção de suspeitos, o uso de câmaras possíveis de terem suas imagens transmitidas à distância, entre outras técnicas.

produtos imobiliários Alphaville, mudando um aspecto ou outro com relação as especificidades dos lugares e regiões, a produção arquitetônica e urbanística ganhou diferenças importantes. Como vimos, o Alphaville Graciosa, produzido em áreas de mananciais, teve que constituir uma urbanização de baixa densidade, determinando-se assim lotes e áreas verdes e de lazer com áreas maiores. Há também a presença de muros com telas (Figura 30), diferente dos muros de alvenaria maciços dos loteamentos fechados Alphaville de Barueri e Santana de Parnaíba. Outra diferença importante é a presença de um heliponto, uma capela e uma churrasqueira para todo o empreendimento e um *playground* e uma academia de ginástica em cada loteamento fechado do Alphaville Graciosa, informa Priscila Gouveia dos Santos (2016), gerente do Alphaville Graciosa.

No Alphaville Flamboyant, encontram-se também muros vazados (Figura 31), que de acordo com Chárbel Elias (2016), da Prefeitura Municipal de Goiânia, foi exigência do poder público local. Muito embora, os muros continuem totalmente fechados do lado da metrópole real, dando as costas para os espaços extramuros (Figuras 32 e 33). Além disso, uma das diferenças que marcam o Alphaville Flamboyant é a construção pela primeira vez de um cabeamento subterrâneo na área residencial, conta Roger Caetano (2016), gerente financeiro da Flamboyant Urbanismo Ltda., inovação seguida por importante parte dos projetos da urbanizadora posteriormente.

Figuras 30, 31, 32 e 33 – Muros do Alphaville Graciosa e Alphaville Flamboyant

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: Na figura 30, apresentam-se os muros com telas do Alphaville Graciosa. Na figura 31, os muros vazados do Alphaville Flamboyant, tendo ao fundo a lagoa artificial do empreendimento. Nas figuras 32 e 33, estão os muros totalmente fechados da última expansão do Alphaville Flamboyant, o residencial Araguaia, sem nenhuma comunicação com bairros de Goiânia.

No caso dos produtos imobiliários Alphaville produzidos na Região Metropolitana de Fortaleza, apresentam-se diferenças importantes. Por exemplo, com relação à produção da infraestrutura, diz Luciano Cavalcante Neto (2016) que, no Alphaville Fortaleza, “trocaram muitas áreas de asfalto por inter-travado, por causa do calor; as plantas que estavam no projeto, na parte de arborização, eles trocaram por plantas locais”, bem como o tamanho do lote foi diminuído, como vimos. Ainda segundo Luciano Cavalcante Neto (2016), a concepção do clube também mudou, “muitos dos clubes do Alphaville têm muita coisa fechada por causa do frio, ginásio essas coisas, eles substituíram por quadra de tênis aberta, quadra de futebol, tiveram algumas modificações sim, adaptações no projeto”. Com relação aos muros, o Alphaville Fortaleza constituiu barreiras (Figuras 34 e 35) parecidas com o do Alphaville em Barueri e Santana de Parnaíba. No caso do Alphaville Eusébio, a negociação com o permutante do terreno alterou o projeto. Otacílio Borges (2016),

da Trato Incorporações Ltda., afirma que “tiveram algumas coisas que eles queriam fazer e nós não concordamos, por exemplo eles queriam colocar toda fiação subterrânea, isso encarecia tremendamente e ia diminuir os nossos 35%, então ia diminuir de uma maneira que para nós não era interessante”, por isso todo cabeamento foi aéreo. “Outra coisa, depois pensou-se numa pavimentação toda de inter-travados e não asfáltico, então foi outra coisa que também encarecia muito, então só uma avenida principal que foi inter-travado e o resto foi asfalto” (BORGES, 2016). Logo, a negociação com o permutante no momento da concepção do projeto também opera nas alterações do produto imobiliário. No caso do Cidade Alpha Ceará, os muros sofreram alterações, pois Alessandra Marrocos (2016), da AMMA da Prefeitura Municipal de Eusébio, fala que houve a exigência das “cercas vivas com grades e plantas para não virar uma cidade medieval”.

Figuras 34 e 35 – Muros do Alphaville Fortaleza

Fonte: Leopoldo (2016).
Nota: Na figura 34, apresenta-se o contraste entre o muro do Alphaville Fortaleza e as pequenas propriedades com características agrárias. Na figura 35, com um *close* no muro é possível identificar os arames farpados e os circuitos de segurança.

Já no Alphaville Manaus, houve uma série de exigências pelo empreendimento ser construído em terreno com reservas ambientais, constituindo áreas de preservação permanente e corredores ambientais aéreos para a passagem de macacos, afirma Roberto Moita (2016), presidente da IMPLURB da Prefeitura de Manaus. Há também a presença de muros com tela e existe um clube para cada loteamento fechado, como vimos, mas de nenhuma forma se aproxima das experiências arquitetônicas e urbanistas de Careiro da Várzea e da Casa do Igarapé. Por sua vez, no Alphaville Barra da Tijuca, houve a necessidade de

demarcar um espaço para verticalização, seguindo as normas do Plano Lúcio Costa, como dissemos anteriormente.

Enfim, os produtos imobiliários Alphaville são do reino do homogêneo, mas eles de algum modo se regionalizam, são remodelados segundo os lugares e na correlação de forças (urbanizadora, proprietário da terra, capital financeiro e Estado), na metropolização como negócio. Cada novo projeto imobiliário e as mudanças exigidas vão criando o chamado *know how* ou *expertise*, garantindo a máxima valorização financeira e imobiliária possível. A presença da urbanizadora continua durante meia década, assegurando medidas corretivas necessárias na infraestrutura. Renata Amaral (2016), do Alphaville Barra da Tijuca, relata que “o Alphaville Urbanismo dá 5 anos de garantia para vícios construtivos, depois eles dão consultoria, mas, em matéria de obras, passa tudo para a associação”.

Com relação à marca Alphaville, o Alphaville Urbanismo S.A. também continua como uma ausência-presença. No caso do pórtico do Alphaville Barra da Tijuca, Renata Amaral (2016) confirma que “eles mandaram para o Alphaville e eles aprovaram”, pois “quando interfere na marca, precisam da autorização”. A relação forte da concepção urbanística com a posterioridade do produto imobiliário fica evidente em duas passagens: “a marca sempre vai ser seguida, nós somos um filho deles, temos que seguir as normas que eles colocam” diz Renata Amaral (2016); “Alphaville é uma incorporadora que vem, promove, vai embora e fica a marca, tem que manter o padrão da marca”, nas palavras de Alexsandro Carneiro (2016). Desse modo, a própria concepção urbanística é um fetiche, agrega valor ao produto imobiliário e é conservada e modernizada seguindo os parâmetros do centro de inteligência da Alphaville Urbanismo S.A. na Avenida Marginal Pinheiros em São Paulo.

Constata-se que o produto imobiliário Alphaville opera na homogeneização da metropolização regional, ao mesmo tempo em que apresenta algumas diferenças em sua produção arquitetônica, urbanística e regional. Estamos diante do fato de que o produto imobiliário se regionaliza em certa medida de acordo com os lugares, apesar de que em seus fundamentos e traços gerais mantem a *mimésis* como sua condição de valorização financeira e imobiliária. Assim, o Alphaville ganha atributos da regionalização clássica, quando pensamos em termos de Nordeste, Norte,

Centro-oeste, Sul e Sudeste, mas, simultaneamente, enquanto produto imobiliário metropolitano, opera no processo de regionalização metropolitana, dispersando assim as características da metrópole e sua região, inclusive para espaços não metropolitanos, onde também chega a metropolização do espaço.

No próximo capítulo, aprofundaremos o esboço dessa nova regionalização do capital como condição da realização da época metropolitano-financeira no Brasil. Se antes se tratava de um movimento conduzido pelo Estado, como forma de desafogar São Paulo de sua concentração explosiva, o mercado vai protagonizando esse processo posteriormente, sobretudo na virada do século, quando as regiões metropolitanas brasileiras espalhadas pelo território brasileiro passam a constituir verdadeiros espaços de valorização. A polarização do Sudeste ainda é notória, mas uma nova regionalização de conteúdo metropolitano parece constituir as bases do desenvolvimento desigual nacional. As regiões metropolitanas figuram cada vez mais como âncoras dos negócios, especialmente dos negócios imobiliários financeirizados. É nessa sorte de regionalização que a acumulação financeira do capital prepara suas bases de produção e reprodução, explicitando uma diferenciação e um fracionamento da produção capitalista do espaço, que é imagem e semelhança do capital financeiro, que é também extremamente fracionado e diferenciado.

∞ Capítulo 4 ∞

Da regionalização metropolitana à metropolização regional

Capítulo 4 – Da regionalização metropolitana à metropolização regional

> "As cidades, de acordo com uma lei de geografia econômica, formam-se regularmente nos vales, no ponto onde se cruzam seus caminhos".
> "Uma região não nasce do Estatuto político de um Estado. (...). A região possui, geralmente, raízes mais antigas do que a própria nação".
> "Uma grande cidade é, fundamentalmente, um mercado e uma usina".
> "Alberto Hidalgo significou, em nossa literatura, de 1917 a 18, a exasperação e a finalização da experiência 'colónida'. (...). Quando consegue a mais alta tonalidade de lírico puro, foge, às vezes de seu egocentrismo. Assim, por exemplo, quando diz: *'Soy apretón de manos a todo lo que vive / Poseo plena la vencidad del mundo'*. Mas com estes versos começa seu poema *'Envergadura del anarquista'*, que é a mais sincera e lírica efusão de seu individualismo. E a partir do segundo verso, a ideia de *'vencidad del mundo'* acusa o sentimento de secessão e de solidão".
> *"'En el corazón de los obreros su nombre se levanta antes que el sol. (...).*
> *Pianos de la época las máquinas de escribir tocan sonatas en su honor'"* [trecho do poema *Ubicación de Lenín* de Alberto Hidalgo].

José Carlos Mariategui, *7 ensayos de interpretación de la realidad peruana* ([1928] 1975, p. 16; 144; 158; 218-219; 221).

A regionalização metropolitana brasileira é composta por regiões metropolitanas reais e formais e os demais espaços que não ganham tal qualificação. É uma nova forma de falar da história do território brasileiro como geografia da produção de regiões, cujas divisões regionais técnicas ou teóricas foram suas últimas expressões. O que antes era apenas uma representação espacial, a partir da criação das primeiras regiões metropolitanas, passa a ser uma regionalização prática, na medida em que o político vai mobilizando o econômico, o social e o cultural. Desse modo, passa-se da regionalização metropolitana à metropolização regional. Há uma fragmentação, homogeneização e hierarquização de espaços, nos quais as regiões metropolitanas, enquanto momentos de uma totalidade social, ganham protagonismo e operam na agenda da produção e difusão das formas e conteúdos da economia metropolitano-financeira do Monte Caburaí ao Arroio Chuí, do Nascente do Rio Moa à Ponta do Seixas. Move-se no cerne da regionalização metropolitana a reprodução da metrópole, que regionaliza espaços, evidenciando o crescente controle e dominação sobre uma determinada região. Estamos falando da formação de grandes regiões de caráter super-metropolitano como a rede de regiões metropolitanas, a metrópole-região e a megalópole, constituindo novas condições de reprodução e acumulação do capital. Assim, a

compreensão da regionalização metropolitana permite avançar sobre a interpretação do desenvolvimento regional desigual do território brasileiro. Nesse movimento, a mão do Estado pesa sobre os processos de recortes regionais. Contudo, as estratégias políticas são seguidas criticamente pela vida de relações sociais, econômicas e culturais. Dialeticamente, o contrário também se realiza. São Paulo ganha estatuto concreto de região metropolitana estrutural antes mesmo da criação das primeiras regiões metropolitanas brasileiras. São Paulo como núcleo dinâmico da regionalização brasileira é pensado na trama da economia metropolitano-financeira e centro de difusão da produção imobiliária da exclusividade, como no caso do produto imobiliário Alphaville. É nas teias do processo de metropolização regional, que o produto imobiliário Alphaville se realiza predominantemente, na esteira de estratégias imobiliárias e financeiras, que em grande parte fundamentam o loteamento fechado enquanto forma metropolitana imobiliária.

4.1. Da divisão regional à regionalização metropolitana

A região é o nexo categorial fundante da geografia como ciência moderna. Quando falamos em geografia regional, falamos da grande área célebre do pensamento geográfico, detentora das profundas tradições e das intensas metamorfoses do conhecimento geográfico institucionalizado, que se desenvolveu primeiramente como domínio da construção de monografias regionais com base no método positivista e na ideologia imperialista-colonialista, mas também como uma promissora perspectiva de unidade entre a geografia humana e a geografia física. No limite, a teoria da região seria o cerne da potência de toda a produção da geografia como ciência.

Nessa direção, Sandra Lencioni (1999b, p. 203) defende que “desde a preocupação geográfica da Antiguidade há uma continuidade na formação de métodos e sistematizações do conhecimento geográfico com interesse na análise regional”. Com relação à institucionalização da Geografia como ciência, Sandra Lencioni (1999a, p. 102) evidencia que “a maior expressão da Geografia Regional foi

Paul Vidal de La Blache (1845-1918), sendo imprescindível para se compreender a força do paradigma regional na Geografia conhecer algumas de suas ideias", posto que "até Vidal de La Blache, a Geografia, na França, não se constituía num ramo autônomo do conhecimento que fizesse parte da História. Com ele é que a Geografia atinge um *status* independente e se consagra como um ramo específico da ciência". Na mesma direção, Rogério Haesbaert (2010, p. 41) diz que "a força da Geografia Regional chegou a tal ponto, que ela foi erigida como fundamento paradigmático da disciplina", sendo que a Geografia Regional passou a ser "o núcleo-chave da Geografia" e a região "o conceito mais pretencioso da Geografia, 'síntese' dos múltiplos componentes do espaço geográfico". Maria Laura Silveira (2006, p. 85) destaca que "ontem, o papel forte da razão na geografia, promessa do seu caminho para a cientificidade, fundou-se na herança do século das luzes, que ajudou a constituir uma disciplina em torno de ideias como região, gênero de vida, paisagem". Portanto, é na relação com a região que a Geografia assume um caráter científico e se desdobra enquanto teoria do *imago mundi.* Pela região, a Geografia alcança seu *telos* de racionalidade particular de dominação, própria de uma razão determinista e colonial. Por isso que nas revoluções epistemológicas da Geografia, a região vai ser categorialmente desprezada, enterrada na caixa preta daquilo que continha traços definidores da razão de ser fundamental dessa ciência.

4.1.1. A história do território como geografia de regiões

De uma concepção tributária da racionalidade mitológica à racionalidade esclarecida, a região, nessa trajetória progressiva e regressiva, não desapareceu, justamente por conta de sua metamorfose como categoria reveladora das diferenças e contradições da sociabilidade capitalista contemporânea. Várias escolas e correntes críticas do pensamento geográfico contribuíram para desnaturalizar a região, iluminando assim os caminhos para espantar os fantasmas de sua racionalidade mitológica. Ora, a própria categoria de espaço passou por uma metamorfose importante, tendo em vista que antes a sua perspectiva newtoniana e fisiocrata predominava amplamente, como bem explica Henri Lefebvre ([1974]

1991), inclusive na Geografia. Pretender refutar a região a sua eterna negação, justificada pela sua ligação umbilical com os projetos coloniais de poder, é desse modo incoerente. Parece que determinadas ideias e conceitos têm que arder eternamente no fogo e não merecem nenhum suspiro e nenhuma possibilidade de regresso, apesar do “deserto do real” reclamar sua atualização e sua contemporização. Muito embora algumas escolas e correntes geográficas, para eles mesmos, tendam a matar na base qualquer possibilidade de seu retorno, que já é de algum modo unanimemente aceito, é evidente a potência da categoria região no mundo contemporâneo, quando a fragmentação e as diferenças implicam na compreensão radical do presente e do horizonte possível-impossível. É por isso que até agora, no que pese o anúncio de sua morte, a região sempre esteve presente no pensamento geográfico mundial, especialmente naquele que escolheu o marxismo como concepção de mundo.

Na geografia mundial, dois momentos de ruptura com o conceito de região são notados por Rogério Haesbaert (2010, p. 49), quando diz que “se a chamada Geografia quantitativa representou o primeiro momento da morte e ressureição da região, o segundo viria com a Geografia crítica de fundamentação marxista”. No segundo período de negação da região, a crítica de Yves Lacoste ([1985] 1988, p. 62-63) é incisiva, no momento em que defende que “fruto do pensamento vidaliano, a ‘região geográfica’, (...), se tornou um poderoso conceito-obstáculo”, enquanto seria mais salutar “considerar a região como uma forma espacial de organização política”, de acordo com sua própria origem etimológica. No entanto, Yves Lacoste ([1985] 1988, p. 77) reconhece que o mérito principal de Paul Vidal de La Blache é o de ter evidenciado a partir de suas profundas monografias regionais, “a complexidade das interações que se estabeleceram no decurso da história, entre os fatos físicos e os fatos humanos”, desenvolvendo a região como “a ‘realidade geográfica’ por excelência”. Do ponto de vista teórico e empírico, é complicada a visão positivista e colonialista de Paul Vidal de La Blache em *Principes de Géographie Humaine,* mas não podemos negar certa generosidade de sua admirável descrição geográfica e a maneira pela qual reverencia os centros, denominados de “centros de densidade”, como “oficinas de civilização” (VIDAL DE LA BLACHE, [1921] 1954, p. 84). A extensa obra lablachiana sobre a expansão e hegemonia evolucionista dos povos a partir da “totalidade” do conjunto de regiões é

produzida sobre uma valsa interminável, tendo como base a região não como conceito, mas como movimento.

Apesar dos grandes períodos de crítica e ostracismo do conceito de região, que tentaram colocar em cheque sua validade e potência científica, apresentaram-se importantes grupos de *scholars* que reacenderam a problemática da região e a atualizaram. Na década de 1960, o movimento da Geografia Ativa na França composto por Pierre George, Bernard Kayser, Yves Lacoste e Raymond Guglielmo coloca o desenvolvimento regional desigual no centro do debate geográfico, que fica claro nos textos sobre o papel do geógrafo e a potência da região (GEORGE, 1968); o conceito de região, sua estrutura e formação (KAYSER, 1968); e a abordagem sobre a região como instrumento de ação política, em que se enfatiza os diversos casos de aplicação das políticas regionais no mundo (KAYSER e GEORGE, 1968), todos publicados na obra *La Géographie Active*. Na Inglaterra, a partir do fim da década de 1970, Doreen Massey, Nigel Thrift, Ash Amin, John Allen e Allan Cochrane redefinem a região, em especial a partir de sua relação com o lugar, cujo fundamento é dado pelo trabalho de Massey (1978), que busca decifrar a relação entre as desigualdades regionais e a divisão espacial do trabalho. Na década de 1990, emergem as abordagens regionais da chamada escola de geografia urbana de Los Angeles, composta por Allen Scott, Edward Soja, Michael Storper, John Agnew, que ganhou mais notoriedade a partir da construção do conceito de "cidade-região global" (SCOTT, AGNEW, SOJA, STORPER, 2001) e, mais recentemente, com a perspectiva da "urbanização regional" (SOJA, 2011 e 2013)[150]. Pelos nomes envolvidos e suas respectivas escolas não fica difícil demonstrar a continuidade na descontinuidade da relevância da teoria da região na produção do conhecimento geográfico mundial, apesar de seus momentos de negação.

Na geografia brasileira, com a virada epistemológica na década de 1970, passou a predominar a categoria espaço e, nos anos 1990, o conceito de território. Apesar disso, o conceito de região continuou mais vivo do que nunca. Uma dos mais

[150] Rogério Haesbaert (2010) define o movimento da Geografia Ativa como parte de uma "abordagem normativa", onde aparece "a região como instrumento de ação e/ou projeto de intervenção no real", já a escola de Londres e a escola de Los Angeles como constitutivas de uma "abordagem neomarxista", cuja ênfase é na descontinuidade da região e seu caráter de lugar. Com relação ao movimento da Geografia Ativa, Sandra Lencioni (1999a, p. 141) aponta que ela "tinha como proposta a organização do espaço" a partir de certa "ilusão tecnocrática".

destacados da teoria da região na geografia brasileira é Sandra Lencioni, primeiramente com um trabalho apresentado no 4º Congresso Brasileiro de Geógrafos de 1984, em parceria com Ana Fani Carlos, sobre as discussões do regional no Boletim Paulista de Geografia[151] (CARLOS e LENCIONI, 1984); em seguida, com a tese sobre a região da metrópole desconcentrada (LENCIONI, 1991); depois, com o livro sobre a construção da teoria da região na produção do conhecimento geográfico (LENCIONI, 1999a); e, por fim, com os trabalhos sobre a cidade-região (LENCIONI, 2003, 2006a, 2007) e a megarregião (LENCIONI, 2015b). Rogério Haesbaert também é outro geógrafo de destaque no temário regional, inicialmente com uma proposta sobre a regionalização do Rio Grande do Sul a partir da relação centro-periferia (HAESBAERT, 1983); depois, com o desenvolvimento da noção de "rede regional" (HAESBAERT, 1998); e, atualmente, com a construção do conceito de região como "artefato" (HAESBAERT, 2010). Não necessariamente se debruçando sobre a região em particular, em toda a obra de Milton Santos encontram-se inúmeras reflexões sobre essa categoria e o temário regional, especialmente quando diz que "se o espaço se torna uno para atender às necessidades de uma produção globalizada, as regiões aparecem como as diferentes versões da mundialização" (SANTOS, [1988] 2008, p. 53). Em outro trabalho, ele defende que "o que constitui a região não é a longevidade do edifício e sim a coerência funcional que a distingue das outras entidades vizinhas ou não", o que "não suprime a região, unicamente muda seu conteúdo", desse modo, ela "continua existindo, mas com um nível de complexidade jamais vista pelo homem" (SANTOS, [1996] 2000a, p. 208). Há também outros importantes geógrafos brasileiros como Roberto Lobato Corrêa (1986) e Paulo César da Costa Gomes (1995), que realizaram um enorme esforço de compreensão do conceito de região nos diferentes momentos da história do pensamento geográfico.

[151] Sobre a metodologia e resultados do trabalho, Sandra Lencioni (2006c, p. 25) diz que "analisamos todos os textos publicados como estudos regionais, além dos editoriais do periódico. Pudemos perceber claramente, nos estudos regionais, a reiterada manifestação da influência da escola lablachiana nos primeiros treze anos do periódico, como também a ausência de uma reflexão teórica sobre região, que só aparecia no artigo de Pierre George publicado em 1963. Notamos a pequena presença de artigos relacionados à geografia quantitativa e identificamos seus autores como os da 'Escola de Rio Claro'. Percebemos, também, a grande mudança no *Boletim* havida em 1973, dada a influência do marxismo na geografia, que introduziu novos temas e colocou o estudo regional em um plano secundário".

Fica evidente que o conceito de região tanto na geografia mundial quanto na geografia brasileira sempre esteve presente e vivo, com diferentes intensidades, atualizando-se e sedimentando novos horizontes ao pensamento geográfico. Além de outras influências teóricas, a contribuição científica de Sandra Lencioni sobre a questão regional é tributária do processo cumulativo desse pensamento geográfico, múltiplo e combinado. Na tese sobre a região da metrópole desconcentrada, já se apresenta o cerne do conceito de região sempre em movimento, que posteriormente será mais detalhado em *Região e Geografia*. A metrópole desconcentrada ganha a corporeidade de uma região de outra natureza, que não se reduz à região metropolitana paulistana, mas há um processo de produção do espaço metropolitano, cujo resultado é uma região em expansão, que é ao mesmo tempo redimensionada e diferenciada internamente de modo permanente. “Os limites regionais são múltiplos, dinâmicos” (KAYSER, 1968, p. 282), assim como as diferenciações e fragmentações internas da região, aponta a tese. A crítica às políticas regionais, que reforçaram a concentração industrial, é um dos grandes momentos da compreensão do desenvolvimento regional desigual. Sandra Lencioni (1991, p. 103) chega a dizer que o “crescente empobrecimento e industrialização fracassada, como instrumento das políticas de desenvolvimento regional, marcaram duramente a realidade fazendo dos projetos de desenvolvimento regional verdadeiras miragens”. A tradução das políticas regionais travestidas de políticas de desenvolvimento industrial e da produção de uma região com sede em São Paulo e construída a partir da centralização do capital e dispersão dos estabelecimentos industriais, constitui as bases da ideia de região como conceito dinâmico, em mediação com a totalidade das relações sociais de produção.

Em seguida, indo na contramão da proposta de Pierre George (1968, p. 33) que admite a necessidade de “definir e delimitar a região”, Sandra Lencioni (1999a) trabalha as diferentes concepções de região e regionalização nas variadas correntes geográficas historicamente determinadas, sem se ater à construção de um conceito de região. Trata-se de uma obra que coloca em diálogo as grandes fronteiras dos estudos regionais no conhecimento geográfico, que ultrapassa a própria concepção de geografia como ciência. Na beleza de suas páginas, o livro sintetiza a categoria região, que é sempre mediatizada pela imagem de *cosmos.* Durante a leitura, há uma sensação que o universo inteiro está, à sua maneira, presente no pensamento

cumulativo e simultâneo sobre as regiões e na constituição das múltiplas e diversas regiões estabelecidas historicamente e confrontadas com as novas articulações espaciais e temporais advindas da chamada globalização. Sandra Lencioni (1999a, p. 194) conclui que “a escala regional, como escala intermediária de análise, como mediação entre o singular e o universal, pode permitir revelar a espacialidade particular dos processos sociais globais”. Desse modo, a região se revela como “parte de uma totalidade” (LENCIONI, 1999a, p. 198).

Essa relação do todo e das partes, já era o que fundava, mesmo inconscientemente, o conceito de região, mas por meio de uma concepção determinista da soma das partes como totalidade e não de maneira atualizada e a partir da perspectiva crítica da produção contraditória do espaço, como por exemplo encontramos em Sandra Lencioni e Rogério Haesbaert. Nos corolários desse debate, de algum modo influenciado pelo pensamento geográfico e sua categoria fundante, a região, sobretudo na primeira metade do século XX, muitos intelectuais pensam a história do território a partir da produção de regiões no Brasil. A formação do Estado-nação é pensada como uma totalidade e seus fragmentos espaciais. Essa totalidade do território nacional se resolve como uma unidade de regiões, que continua sendo um dos grandes desafios para a compreensão de um Estado-nação tão desigual. Essa unidade se constitui como totalidade contraditória de regiões. A unidade territorial brasileira pressupõe a articulação geográfica e histórica entre unidades regionais. O Brasil como uma unidade territorial é uma totalidade de relações, diferenças e contradições sociais, políticas, econômicas e culturais, que se produzem nas escalas dos lugares e historicamente ganham o alcance de suas respectivas regiões econômico-políticas. Os processos espaciais ganham a feição de nacionais, na medida em que são regionais. Essa é a chave da compreensão da unidade[152] territorial brasileira, que encontramos em diversos trabalhos.

Contudo, isso não quer dizer que as unidades regionais ganham autonomia com relação ao conjunto do território nacional. Desde os tratados coloniais até as divisões territoriais mais recentes que narram a história pelo qual as terras portuguesas no continente americano se tornam um território político chamado Brasil, temos uma unidade nacional que é indivisível. Apesar das fragmentações

[152] Aqui tomamos a noção de unidade de Henri Lefebvre ([1969] 1975) como uma unidade de diferenças e contradições, uma unidade em movimento, portanto uma unidade concreta.

regionais históricas no território brasileiro, antes das grandes obras públicas de integração nacional, há um continente nacional com um conteúdo social, político, econômico e cultural indissolúvel, que conforma a unidade territorial nacional[153]. Entretanto, a produção dessa unidade nacional se dar por meio das regionalizações que cada vez mais se integram, se diferenciam, se diversificam.

Isto é uma marca na historiografia nacional. A história da unidade territorial brasileira é pensada em termos de sua geografia das diferenças regionais. Celso Furtado ([1959] 1970) em um clássico da historiografia brasileira, *Formação Econômica do Brasil,* relata a formação e consolidação econômica do território brasileiro a partir da constituição de economias regionais estruturais de cada período, cujos momentos de apogeu, crise e transição revelam economias secundárias e mobilidades do trabalho que possibilitam uma correlação de forças da unidade nacional para a estruturação e fortalecimento da economia da unidade regional hegemônica, operando como uma espécie de locomotiva do desenvolvimento. Parece que o poder da unidade regional sempre em movimento ao longo da história guarda todo sentido e força da unidade nacional no caminho da conformação de sua geografia. Seguindo a argumentação de Celso Furtado ([1959] 1970), em cada momento histórico da formação do território brasileiro uma unidade regional fala em nome da unidade nacional: a região Nordeste na economia açucareira, a região de Minas Gerais na economia mineira, a região paulista na economia cafeeira, a região Sudeste na economia urbano-industrial. Hoje, podemos falar das regiões metropolitanas estruturais espalhadas pelo território brasileiro como espaços determinantes da economia metropolitano-financeira, que falam pela unidade territorial nacional e são sínteses de suas diferenças e contradições.

Em *Raízes do Brasil*, Sérgio Buarque de Holanda ([1936] 1995) traduz os sentidos culturais da constituição de certa brasilidade (o homem cordial) advindos em grande parte da metrópole colonial e que ganha materialidade a partir de traços regionais com contornos nacionais. No *O Povo Brasileiro*, Darcy Ribeiro (1995) avança sobre a compreensão da mestiçagem e das diferenças raciais e étnicas no

[153] Ideias desenvolvidas a partir do debate caloroso do Grupo de Trabalho (GT) Metrópole e Região do Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Geografia (ENANPEGE) realizado em Presidente Prudente no ano de 2015. As críticas da Profª Drª Sandra Lencioni e Prof. Dr. José Borzacchiello da Silva foram essenciais para apontar questões e abrir as discussões sobre a questão regional na história do território brasileiro.

território brasileiro, que compõe um mosaico regional delimitado e convergente tanto temporal como espacialmente: Brasil crioulo, Brasil caboclo, Brasil sertanejo, Brasil caipira e Brasil sulino.

Numa perspectiva sociológica, para pensar as fases de “eclosão de um mercado capitalista especificamente moderno”, “formação e expansão do capitalismo competitivo” e “irrupção do capitalismo monopolista” no território brasileiro, Florestan Fernandes (1976) na obra *A Revolução Burguesa no Brasil* também lança mão de modo implícito da discussão regional, no sentido de desvendar a formação de uma mentalidade de homens de negócios em fazendeiros de café e imigrantes, elucidando a constituição da classe burguesa e de sua hegemonia nacional. Portanto, como o núcleo da economia cafeeira era o Sudeste, onde se originou a burguesia nacional, a revolução burguesa no Brasil é fundamentalmente de caráter regional.

Por sua vez, Francisco de Oliveira (1977) também apresenta a produção da unidade territorial nacional como desenvolvimento regional desigual, no sentido das diferenças e contradições regionais e da constituição de hegemonias regionais a partir das relações de poder das oligarquias e burguesias. O movimento do capital é a base de explicação da construção e crise das economias regionais. Um dos argumentos principais é que a classe hegemônica das economias regionais, a do “Nordeste” açucareiro-têxtil e do “Sul” não-cafeicultor, não conseguiu transformar “seu produto, sua mercadoria, no equivalente geral de toda a economia e, portanto, não encontrava meios de financiar a expansão do capital” (OLIVEIRA, 1977, p. 58). Mais tarde, “o desenvolvimento industrial da ‘região’ de São Paulo começou a definir, do ponto de vista regional, a divisão regional do trabalho na economia brasileira”, isto é, “começou a forjar *uma divisão regional do trabalho nacional,* em substituição ao arquipélago de economias regionais até então existentes, determinadas sobretudo pelas suas relações com o exterior”, o que permitiu “a imposição do equivalente geral” e criou “o espaço econômico capitalista nacional unificado” (OLIVEIRA, 1977, p. 64-65). Talvez por essa razão, na perspectiva de que o regional tenha se dissolvido na unidade territorial brasileira frente à expansão vitoriosa do capitalismo monopolista cujo resultado é a integração nacional, Francisco de Oliveira (1977, p. 119) defenda no fim de sua *Elegia para uma*

Re(li)gião “a dissolução das ‘regiões’, enquanto espaços de produção e apropriação do valor especiais e diferenciados”.

De um lado, concorda-se com Francisco de Oliveira quando evidencia a constituição de um “espaço econômico capitalista nacional unificado”, posto que se atingiu uma articulação concreta no qual as regiões se integraram. De outro lado, acredita-se que, pelo contrário, as regiões não foram dissolvidas nem muito menos desapareceram. As regiões econômico-políticas possuem uma densidade importante com novas formas, funções e estruturas, ao mesmo tempo em que há a produção de novas regiões e regionalizações. Umas das novas regionalizações é a regionalização metropolitana. As regiões metropolitanas estruturais, as regiões metropolitanas transitivas e as regiões metropolitanas formais evidenciam uma nova maneira de falar do desenvolvimento regional desigual, da regionalização brasileira, posto que a metropolização se tornou a nova política do espaço.

Assim, a região atualizada e compreendida a partir de uma perspectiva crítica permite continuar a revelar a produção do Brasil enquanto uma unidade territorial contraditória e desigual. É assim que o desenvolvimento regional desigual permite uma compreensão mais profunda do território nacional contemporâneo, sem a necessidade temerária de retorno às visões de mundo do passado, que não cabem mais na realidade do presente. A arriscada aventura científica de propor um olhar a partir da chamada nova teoria da dependência, passando pela volta também da concepção do subdesenvolvimento, não pode ser vista com bons olhos, sobretudo quando se propõe a ser a leitura dominante do largo espectro das ciências sociais e humanas. As metamorfoses cada vez mais intensas que vivemos desde a virada de século perturbam e restringem as possibilidades de compreensão do Brasil e do mundo a partir de nossas convicções mais inabaláveis, daí a volta de referenciais que pouco elucidam a atualidade, como a (nova) dependência e o (novo) subdesenvolvimento.

4.1.2. Para além da teoria da dependência e do subdesenvolvimento

A teoria da dependência e a teoria do subdesenvolvimento, que se bifurcam amplamente em vários aspectos, foi a maneira pela qual se encontrou um modo particular de pensar o desenvolvimento nos países do chamado Terceiro Mundo, constituindo uma análise social específica. A teoria da dependência e a teoria do subdesenvolvimento, em que pese algumas diferenças, são faces da mesma moeda, da teoria do desenvolvimento, do qual a fonte é o método histórico-estrutural, concebendo sistemas e estruturas para tratar da organização social a partir do historicismo.

A premissa do imperialismo como manancial da riqueza e da prosperidade nos países ricos, que jorra o atraso e a decadência para os países subordinados, constitui a matriz da concepção moderna de centro-periferia, que no plano da estrutura nacional e da estrutura urbana também alcançam derivações. O mundo se explica, doravante, em relações de exploração e dominação de um país sobre outro país, de uma região sobre outra região, de um centro sobre uma periferia. Estas relações de poder desdobram-se em sistemas, em estruturas de estruturas. É difícil sair dessa matriz sem perder de vista a dialética, o movimento contraditório da produção do espaço. No entanto, tendo como base tal fundamentação, às vezes recorrendo a uma fecunda perspectiva dialética marxista, importantes pensadores contribuíram decisivamente para a análise dos chamados países dependentes e subdesenvolvidos.

Na Argentina, em um brilhante trabalho sobre a formação do território nacional, lendo esse processo a partir das dinâmicas urbanas e regionais, Alejandro Rofman e Luís Romero (1973) estudam as quatro etapas da história argentina (Argentina crioula, a produção de bens primários para exportação, a substituição de importações e a penetração do capital internacional) com base na teoria da dependência[154]. Apesar de partirem de uma leitura estruturalista e sistêmica, a

[154] Para Alejandro Rofman e Luís Romero (1973, p. 26), “a dependência se converte, assim, em um fenômeno específico da sociedade capitalista, inerente ao seu próprio funcionamento e cuja análise deve realizar-se dentro mesmo da estrutura econômico-social de cada componente do sistema internacional. A posição relativa na hierarquia de poder pode afetar, então, a capacidade de cada

sensibilidade intelectual de ambos os autores os levam a compreender a verdadeira face do conceito de região. Em suas palavras, “a transferência do excedente que se origina na área periférica devido às relações de exploração constituídas no modo de produção capitalista se realiza entre empresas da região dominada e empresas da região dominante, ainda quando juridicamente pertençam ao mesmo grupo proprietário” (ROFMAN, ROMERO, 1973, p. 18). Isto quer dizer que “quando se fala de relações entre regiões, obviamente se refere às que os homens de uma região mantêm com os de outras” (CASANOVA *apud* ROFMAN, ROMERO, 1973, p. 18).

Com essa compreensão da dinâmica regional, Alejandro Rofman e Luís Romero (1973) revelam os fundamentos da metropolização hiperconcentrada em Buenos Aires, muito embora o território argentino tenha uma extensão considerável. Isso em grande parte é pela presença do porto, os processos de transferência inter-regional dos excedentes para metrópole portenha, que é a sede do governo federal, mas também pela histórica concentração das forças produtivas e relações sociais de produção. No entanto, as expressões “fronteiras dos sistemas nacionais dependentes”, “sistema de pontos de aglomeração”, sistema decisional no processo de dependência”, bem como o diagrama da relação entre “sistema nacional e dependência”, evidenciam as características de um pensamento influenciado pelo estruturalismo e sistemismo[155]. Falar em sistema e em estrutura não significa que o autor é um sistêmico ou um estruturalista, grandes pensadores utilizam correntemente tais termos, inclusive o mestre do materialismo dialético, Karl Marx, o problema é o sistema e a estrutura dominarem o movimento do pensamento, serem o ponto de partida, no lugar da contradição.

A respeito das relações entre urbanização e dependência, Manuel Castells (1973) legou importantes contribuições. Em Manuel Castells (1973), a dependência ganha o plano de uma história da formação latino-americana, resolvendo-se em

---

nível para gerar e impor suas decisões, mas não põe em questão seu núcleo mancomunado de interesses e metas”.

[155] Alejandro Rofman e Luís Romero (1973, p. 195) afirmam que “os investimentos estrangeiros acentuaram a dependência geral do sistema nacional, que viu sensivelmente diminuídas suas fronteiras frente aos centros mundiais. No exterior se concentravam parte dos benefícios, enquanto que o remanescente se reinvestia internamente. A dependência não passa agora pelo sistema político, senão que se instala na própria estrutura produtiva, que adota as pautas de funcionamento do sistema internacional”. De algum modo, nessas linhas, parece que a salvação do território nacional está em seu enclausuramento e que a dependência é uma força estranha que habita as próprias forças produtivas, enquanto que o Estado sai da mediação, equivalendo a uma quase externalidade do sistema econômico nacional subdesenvolvido.

várias etapas: colonial, capitalista-comercial e imperialista (industrial e financeira), que implicam em mudanças estruturais na organização do espaço. A dificuldade de encaixar todos os países no sistema dependente sobre a dominação capitalista-comercial, leva Manuel Castells (1973) a subdividi-lo em economias (de enclave, agrícola e pecuária para exportação, de plantação, um papel econômico menor no mercado mundial), que derivariam em processos de urbanização diferenciados. Sem fazer caso, ele conclui com um esquema que expressaria a essência da urbanização dependente na América Latina, no qual "cada *efeito espacial* assim produzido está relacionado com os outros por um complexo sistema de interações que tentamos simplificar", com a ressalva de que "este sistema é muito geral e deve ser especificado e desenvolvido em cada situação concreta" (CASTELLS, 1973, p. 24). As afinidades da teoria da dependência com o sistemismo, o estruturalismo e as relações de causa e efeito ficam evidentes.

Sobre as leituras da dependência de Manuel Castells e Anibal Quijano, Paul Singer (1973) tece importantes críticas sobre os profundos limites dessa visão de mundo. Para o momento da dominação capitalista-comercial, Paul Singer (1973, p. 65) argumenta que "o que importa, no entanto, é determinar quais foram os fatores decisivos no desenrolar da história latino-americana neste período", aparecendo "a dependência como *um* destes fatores numa série de eventos", contudo "o tamanho, a força e os interesses das várias classes e grupos regionais dentro de cada país e dos vários países em confronto foram certamente decisivos em muitos outros momentos". Numa crítica radical à teoria da dependência, Paul Singer (1973, p. 69) diz que

> de acordo com os autores que estamos analisando, o capitalismo nacional produziu uma urbanização equilibrada que a penetração do capital estrangeiro perverteu. Antes a urbanização não era excessiva, agora o é. Antes a população que migrava às cidades era integrada social e economicamente, agora ela fica marginalizada. Não é mais o capitalismo que produz as 'distorções', é o capital estrangeiro que o faz. (...). Não foi o imperialismo industrial e financeiro que trouxe o capitalismo à América Latina depois da 2ª Guerra Mundial. Ele foi implantado aqui muito antes, pelo menos nos principais países, e atingiu de fato o estágio industrial entre as duas grandes guerras, de modo relativamente "autônomo". Se as suas contradições especificamente urbanas só se manifestaram mais claramente nas duas últimas décadas, isso se deve a vários fatores, (...), entre os quais a "dependência" não é o principal.

Paul Singer (1973) revela que, nos autores da dependência, há uma romantização do nacional e uma demonização do capitalismo global, como se a partir de um juízo de valor fosse possível explicar todas as coisas, mas, no entanto, há uma série de situações em que de modo interno às economias nacionais se reproduzem relações sociais de produção que são próprias do capitalismo como uma totalidade e não necessariamente condição apenas do chamado capitalismo dependente. Assim, ele vai refutando inúmeras teses centrais à teoria da dependência, especialmente relacionadas ao processo de urbanização, dissipando sua coerência teórica, sua razão estruturalista e sua perspectiva historicista. Paul Singer (1973) assinala quatro importantes limites: a) é controvertido as aproximações dos fundamentos dos autores da dependência e daqueles que temem a chamada "explosão urbana" na América Latina – como vimos, isso era um dos maiores receios de Alain Lipietz (1989) –, pois a urbanização nada tem de excessiva e está em relação direta com o desenvolvimento das forças produtivas, ao mesmo tempo em que esse argumento beira à necessidade de constituir um ótimo, tais quais a teoria dos lugares centrais e a *rank-size correlation*; b) a tendência à superconcentração urbana é própria do capitalismo tanto nos países desenvolvidos como nos países não desenvolvidos[156], que é uma das condições dos mecanismos desiguais de mercado; c) uma industrialização com máxima economia de capital tende a se concentrar em determinadas cidades, que nem por isso resulta em uma rede urbana truncada e desarticulada, não tendo nada a ver com uma desintegração da economia nacional por conta da dependência do capital monopolista internacional; d) o acirramento da relação cidade-campo – com a transferência à cidade das atividades antes realizadas no meio rural, como as técnicas artesanais, e o atraso do campo devido ao excedente de mão-de-obra, que permite a reprodução de relações pré-capitalistas de produção simultânea à forma propriamente capitalista de produção – é produto do aprofundamento da divisão do trabalho, que não pode

[156] Em seu trabalho, ao invés de utilizar a expressão "país subdesenvolvido", Paul Singer (1973) prefere utilizar "país não desenvolvido", ou seja, um país que existe em relação ao desenvolvimento, mesmo que em um outro nível, fazendo parte igualmente do processo de acumulação do capital, posto que sua perspectiva é o desenvolvimento desigual, saindo dos sistemas fechados da teoria da dependência e da teoria do subdesenvolvimento, que divide o mundo em países imperialistas (desenvolvidos) e países dependentes (subdesenvolvidos). Aqui, não vamos entrar na querela de onde entram os países "socialistas", porque não pensamos a partir de uma estrutura de estruturas, mas a história mostrou que, no desenvolvimento regional desigual, se tratam de países não desenvolvidos ainda, mas que dificilmente se enquadrariam na perspectiva da dependência e do subdesenvolvimento, isto é, não seriam pensados como países dependentes (subdesenvolvidos), como nos casos da China e da Rússia.

ser explicado pelo enquadramento em esquemas de dependência[157]. Diante dos argumentos, fica evidente os profundos limites da teoria da dependência na compreensão da urbanização e industrialização na década de 1970, quem dirá da metropolização e da financeirização no século XXI.

Mesmo com importantes críticas deferidas ao pensamento estruturalista da (nova) dependência e do (novo) subdesenvolvimento, atualmente autores como Plínio de Arruda Sampaio Júnior (1999) defende com unhas e dentes a interpretação das chamadas "sociedades dependentes" por esse prisma teórico. Receoso de que a tradição estruturalista seja colocada em xeque, ele critica dois caminhos diferentes que tomou a crise da teoria do desenvolvimento na década de 1970: os neo-estruturalistas da Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL) e a teoria do capitalismo tardio no Brasil. Sobre o primeiro, ele afirma que "em vez de adequar o modo de organização da economia e da sociedade à necessidade de colocar a acumulação de capital a serviço do desenvolvimento nacional, o neo-reformismo da CEPAL passou a defender a necessidade de subordinar a economia e a sociedade às exigências de uma reinserção dinâmica no comércio internacional" (SAMPAIO JÚNIOR, 1999, p. 198). Para o segundo, ele critica que "ao reduzir a problemática da industrialização capitalista retardatária à constituição do departamento de bens de produção, a perspectiva do capitalismo tardio esvaziou a questão nacional como um dos problemas centrais do desenvolvimento capitalista dependente" (SAMPAIO JÚNIOR, 1999, p. 198). É interessante sua defesa da questão nacional e de como ela deve ser diretamente pensada para afiançar as bases mínimas de um povo e seu território em uma efetiva revolução democrática à

[157] Paul Singer (1973, p. 79) diz que "Quijano ('Depedência etc.' pág. 130), por exemplo, encara a transformação das relações campo-cidade como estabelecendo uma dupla dependência: de um lado, a expansão da dependência global do país; do outro, a dependência do campo em relação à cidade. Conclui que 'o colonialismo interno se amplia e se aprofunda'. Nesta observação, a palavra 'dependência' designa dois conjuntos de relações bastante diferentes. Um é o que contrapõe os países latino-americanos aos países capitalistas desenvolvidos, que exportam aos primeiros capital e tecnologia, adquirindo deste modo um certo grau de domínio sobre sua economia, o que lhes permite explorá-la. O outro é o que contrapõe a cidade como sede do capitalismo industrial em expansão face ao campo, cuja estrutura econômica é transformada (e esvaziada) em função das necessidades da economia urbana. A cidade pouco investe no campo, ao menos por enquanto, e seu domínio decorre de sua superioridade econômica e política. Em última análise, a dependência do campo em relação à cidade decorre da 'urbanização da economia', traço essencial do desenvolvimento, capitalista ou não, ao passo que a dependência dos países da América Latina do imperialismo decorre apenas e unicamente do caráter capitalista do seu desenvolvimento. Não negamos que os dois tipos de relações podem ser enquadrados no mesmo conceito de dependência, mas num nível de abstração que não revela, se é que não vela, as características essenciais de ambos". Desse modo, a relação cidade-campo atualizada pela teoria da dependência mostra sua profunda fragilidade.

serviço do desenvolvimento capitalista nacional. No entanto, em sua argumentação fica claro o papel decisivo dos esquemas e a assimilação estruturalista, como se o Estado-nação fosse um sistema quase apartado do mundo, como se bastasse a si mesmo, contando com forças estrangeiras que operam na manutenção do sistema dependente nacional e de seu subdesenvolvimento. Na crítica, ele separa aquilo, que, no real, tão somente se põe na simultaneidade (desenvolvimento das forças produtivas e desenvolvimento nacional, economias centrais e economias dependentes) e prefere ficar com o velho esquema centro-periferia do que com o desenvolvimento desigual da acumulação do capital, priorizando a forma em detrimento do conteúdo. Aliás, é isso que ele critica na teoria do capitalismo tardio, a de que se deu mais ênfase ao processo de acumulação do capital do que à relação de dependência e subdesenvolvimento[158]. No entanto, o foco, para uma perspectiva marxista e dialética, é justamente o processo de acumulação do capital e seu desenvolvimento desigual que constitui países desenvolvidos e países não desenvolvidos, operando simultaneamente na produção do espaço global em seus diferentes níveis.

Pelo desenvolvimento geográfico desigual, ou melhor, pelo desenvolvimento regional desigual, a teoria da (nova) dependência e a teoria do (novo) subdesenvolvimento tem pouco o que dizer para explicar a contemporaneidade. Anuncia-se a reprimarização das chamadas “economias dependentes” (subdesenvolvidas) e novos esquemas de esquemas das relações entre os países, regiões e centro-periferia, parecendo até que o mundo não mudou em meio século e que os serviços não passaram a ser predominantes, especialmente aqueles ligados às finanças. É evidente que suas notórias contribuições à explicação de especificidades dos países latino-americanos e a formação do território nacional como geografia da produção de regiões, que tem que ser atualizadas numa

[158] Em sua crítica à teoria do capitalismo tardio, Plínio de Arruda Sampaio Júnior (1999, p. 199-200) diz que “ignora-se, portanto, a extrema instabilidade que caracteriza o processo de acumulação nessas regiões, deixando de lado um dos principais problemas que emperra o processo civilizatório nas sociedades dependentes: a dificuldade de evitar processos de reversão estrutural que comprometem a linha de continuidade no movimento de integração nacional. (...). Abstraindo os constrangimentos objetivos que não permitem que as economias periféricas possam repetir a trajetória das economias centrais mediante a implementação de uma política de desenvolvimento recuperador, este enfoque acabou racionalizando estratégias adaptativas de acumulação de capital que, sem questionar as bases do subdesenvolvimento, avançam nos interstícios dos espaços mercantis abertos pela conjuntura internacional”. Todavia, o que deve ser posto em questão é a própria natureza da acumulação do capital como uma simultaneidade de diferenças e contradições, não esse chamado subdesenvolvimento.

perspectiva da simultaneidade, são extremamente importantes nos dias atuais. Mas, não podemos esquecer que essas teorias estão fundamentalmente atreladas a uma concepção estruturalista e sistêmica, constituindo o espaço enquanto resultado de forças externas conjugadas com forças internas, como um campo de forças, na melhor tradição newtoniana, que se altera de acordo com as três fases esquemáticas do capitalismo dependente: colonial, comercial-competitivo, monopolista-imperialista (industrial e financeira). O comercial chega primeiro nas economias centrais e depois nas dependentes, com o industrial e o financeiro se daria a mesma coisa, como se as economias não desenvolvidas não fossem condição e produto das economias desenvolvidas no capitalismo agrário-comercial, capitalismo urbano-industrial e capitalismo metropolitano-financeiro (para utilizar aqui nossa perspectiva teórica, não ressaltando apenas o econômico, mas sua relação direta com o espacial, que está velado nas concepções etapistas). Porém, em termos da simultaneidade, tanto os países desenvolvidos como os não desenvolvidos se relacionam diferentemente em cada um desses períodos do capitalismo, que não podem ser vistos como ilhas temporais, mas em convergência, como momentos relacionais.

A partir da (nova) dependência e do (novo) subdesenvolvimento, o estruturalismo e o historicismo cindem o mundo, que é tão somente apenas um, em dois mundos. Congela-se o tempo, na medida em que a história aparece como pura linearidade, no qual o país em análise aparece no centro da lupa como produto de uma metafísica externa (dependência externa) de um dado sistema temporal. Acossados por monopólios estrangeiros e refugiados em seu sistema concorrencial, as economias dependentes vivem sob uma espera eterna, não se destacando que, como advertiu Paul Singer (1973), há também monopólios nacionais e a dialética entre o monopolista e o concorrencial não se trata de um sistema fechado.

Em nosso mundo contemporâneo cada vez mais crivado pela globalização, metropolização e regionalização, é no desenvolvimento regional desigual que encontramos a potência da nova dialética do espaço. Não se trata mais de opor uma economia dependente ao sistema internacional, mas de pensar na constituição contraditória de regiões como totalizações da produção do espaço global, nacional e metropolitano, enfocando o desenvolvimento desigual da acumulação do capital. As

divisões regionais permitiram a representação do processo de acumulação, que o próprio capital constitui em seu movimento de reprodução ampliada. A seguir evidenciamos as divisões regionais nacionais, enfocando a regionalização metropolitana como um mosaico regional mais decisivo da atualidade do desenvolvimento desigual brasileiro, na busca da compreensão dos sentidos da simultaneidade entre a acumulação financeira e a metropolização regional.

4.1.3. Da divisão regional à regionalização metropolitana

O Brasil teve divisões regionais oficiais produzidas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) como as de 1942, 1970 e 1990. Fábio Contel (2014) trabalha essas principais propostas de divisão regional, iluminando a lógica e as relações com a configuração territorial e a sociedade em cada momento. A divisão regional de 1970 celebra a regionalização mais utilizada: Região Norte, Região Nordeste, Região Centro-Oeste, Região Sudeste e Região Sul.

A Geografia brasileira contribuiu com as propostas de divisão regional do território brasileiro. Pedro Pinchas Geiger (1967a; 1967b) propôs a divisão regional brasileira em três grandes recortes: Região Amazônia, Região Nordeste e Região Centro-Sul, segundo a perspectiva de que a “região propriamente dita seria um espaço organizado, *região organizada*, caracterizada pela existência de um núcleo ou núcleos, que são as cidades, a partir dos quais se desenvolve a organização” (GEIGER, 1967b, p. 61). A influência das concepções da economia espacial, da região numa perspectiva hartshorniana, enquanto diferenciação de áreas, e do movimento *Geografia Ativa* é muito forte em seus pressupostos analíticos.

Roberto Lobato Corrêa (1989) também fala de uma divisão regional triádica (Região Nordeste, Região Amazônia e Região Centro-Sul), porém acata os limites dos Estados e muda os contornos regionais dadas por Pedro Pinchas Geiger. “Verifica-se, de um lado, a fusão das regiões Sudeste e Sul gerando o Centro-Sul que inclui ainda parte da antiga região Centro-Oeste. Esta, por outro lado, desaparece, parte passando a integrar o Centro-Sul, parte a Amazônia” (CORRÊA,

1989, p. 08). O desaparecimento da região Centro-Oeste está ligado à sua “fragmentação político-administrativa” e “diferenciação sócio-econômica” na década de 1980. Por sua vez, a Amazônia foi ampliada, aproximando-se da extensão do território chamado de Amazônia Legal (CORRÊA, 1989).

É interessante destacar que ambas as propostas, tanto a de Pedro Pinhas Geiger quanto a de Roberto Lobato Corrêa, reúnem numa mesma região a metrópole econômica (São Paulo), a metrópole política (Brasília) e a metrópole cultural (Rio de Janeiro). Tais regionalizações evidenciam, portanto, a concentração e centralização do poder econômico, político e cultural no território brasileiro, ainda que tenha havido certa difusão, já que não houve uma concentração no Rio de Janeiro das estruturas, funções e formas econômicas e políticas. Em ambos também a região aparece vinculada à perspectiva da organização do espaço e não da produção do espaço. No entanto, há uma diferença importante. Em Pedro Pinhas Geiger, a noção de região, mesmo que apareça como parte de um todo, está fortemente atrelada à lógica (formal) do planejamento e não à lógica dialética. Já em Roberto Lobato Corrêa (1989, p. 09), a região se destaca como “expressão de uma nova divisão territorial do trabalho vinculada à dinâmica da acumulação capitalista internacional e brasileira e aos numerosos conflitos de classe”.

Milton Santos (1993) observou a formação de uma Região Concentrada na unidade territorial brasileira e desenvolveu uma nova divisão regional, não mais com três Brasis, mas com quatro Brasis. Região Amazônia, Região Nordeste, Região Centro-Oeste e Região Concentrada constituem sua proposta de divisão regional. Em seu clássico, *A Urbanização Brasileira,* Milton Santos (1993) realiza uma leitura da urbanização e modernização do território brasileiro a partir da geografia de regiões, evidenciando a centralização do capital em São Paulo e o papel da técnica, da ciência e da informação na regionalização do Brasil. A perspectiva dialética da região emerge com destaque, quando ele, falando sobre as dinâmicas da população agrícola e da população rural, diz que “são diferentes os graus de desenvolvimento e de ocupação prévia das diversas regiões, pois estas são diferentemente alcançadas pela expansão da fronteira agrícola e pelas migrações inter-regionais” (SANTOS, 1993, p. 31).

Em sua divisão regional, a Região Concentrada abrange, "*grosso modo,* os estados do Sul (Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul) além de São Paulo e Rio de Janeiro e parcelas consideráveis do Mato Grosso do Sul, Goiás e Espírito Santo" (SANTOS, 1993, p. 39), embora fragmentos das três últimas unidades federativas não apareçam em seus trabalhos posteriores como parte dessa região. Para Milton Santos (1993, p. 39), a Região Concentrada "trata-se de uma área contínua onde uma divisão do trabalho mais intensa que no resto do País garante a presença conjunta das variáveis mais modernas", uma espécie de "modernização generalizada", enquanto que "no resto do País a modernização é seletiva, mesmo naquelas manchas ou pontos cada vez mais extensos e numerosos, onde estão presentes grandes capitais, tecnologias de ponta e modelos elaborados de organização". Portanto, é uma regionalização que expressa o desenvolvimento regional desigual da modernização brasileira e da divisão territorial do trabalho.

Com relação à definição de regionalização, Sandra Lencioni (1999a) diz que esse conceito teve referências variadas de acordo com as correntes geográficas dominantes. "Primeiramente, as regionalizações se identificaram com a administração territorial e política. Em seguida, o critério natural foi o mais relevante para a elaboração de regionalizações. (...). A título de lembrança e de exemplo, podemos mencionar a identidade posta entre região e espaço vivido e a compreensão da regionalização como produto da divisão territorial do trabalho" (LENCIONI, 1999a, p. 201). A regionalização de Pedro Pinchas Geiger está mais associada ao primeiro caso, já as de Roberto Lobato Corrêa e de Milton Santos à última perspectiva. Em nossa proposição sobre a emergência de uma nova regionalização do capital, que é a regionalização metropolitana, também nos aproximamos da concepção de regionalização como expressão da divisão territorial do trabalho, isto é, as regiões expressando momentos da totalidade capitalista contemporânea, que não é apenas um recorte espacial, mas uma realidade concreta. Nesse sentido, atualizando a região para além de um recorte, Rogério Haesbaert (2010, p. 186) conceitua a regionalização como "processo ao mesmo tempo teórico e prático (que propusemos denominar região como *arte*fato), respondendo sobretudo à questão mais complexa das diferentes articulações sociedade-espaço em suas múltiplas dimensões (incluindo sua dimensão não humana), do campo tanto das práticas quanto das representações,

geohistoricamente contextualizadas". Nessa perspectiva, a regionalização apresenta-se não apenas como o processo de recortar e delimitar o espaço de modo arbitrário ou deliberado, mas também como articulações concretas do espaço que se efetivam, que ganham materialidade.

O que começou com a mão pesada do Estado, que estabeleceu monocromaticamente as primeiras regiões metropolitanas brasileiras em 1973, a regionalização metropolitana passa historicamente a expressar o novo desenvolvimento regional desigual do território nacional, constituindo dialeticamente, na virada do século, a metropolização regional. No entanto, antes mesmo do empenho do Estado em mobilizar centros regionais como centros metropolitanos, a história e a geografia do território nacional já apontavam tais centros como centralidades importantes, tal como evidencia retrospectivamente o trabalho de Milton Santos (1993). Assim, podemos falar como José Carlos Mariategui ([1928] 1975, p. 144), que "uma região não nasce do Estatuto político de um Estado", na verdade, ela "possui, geralmente, raízes mais antigas do que a própria nação".

É assim que a regionalização metropolitana brasileira, fundamentada no espaço-tempo, se justapõe e é mais determinante, mas não apaga outras fragmentações regionais constituídas a ferro e fogo. Há três níveis sempre em movimento da regionalização metropolitana brasileira: regiões metropolitanas estruturais, regiões metropolitanas transitivas, regiões metropolitanas formais. Podemos falar também em metrópoles estruturais, metrópoles transitivas e metrópoles formais. Logo, as metrópoles e suas regiões metropolitanas são cada vez mais centralidades do desenvolvimento regional desigual, onde operam os principais interesses e estratégias do mercado e do Estado. Não obstante, a regionalização metropolitana aponta para o acirramento da metropolização como negócio, posto que ela mesma é a nova regionalização do capital. Isso fica muito evidente no caso da difusão do produto imobiliário Alphaville, tendo em vista que a urbanizadora-rede mobiliza a produção imobiliária da exclusividade ancorando suas estratégias em grande parte nessa regionalização, como vimos, no sentido de ampliar o máximo possível os lucros, as rendas imobiliárias e os juros.

Por conseguinte, representar a regionalização metropolitana significa revelar o processo de desenvolvimento desigual brasileiro a partir da simultaneidade entre

acumulação financeira e metropolização regional. Não é outro o sentido de trazer à luz essa nova divisão regional, senão em contribuir minimamente com a elucidação dos mecanismos diferenciais de reprodução ampliada do capital no território nacional, subsidiando insurgências de superação da regionalização metropolitana, que é a cara das dinâmicas de desigualdade regional.

4.2. Da regionalização metropolitana à metropolização regional

Como expressão do desenvolvimento geográfico desigual da acumulação capitalista, a regionalização metropolitana constitui-se enquanto um mosaico regional de interesses e estratégias mercantis dos financistas, industriais, comerciantes, proprietários de terra, entre outras *personas* do capital, bem como do Estado. Ela é uma regionalização mundial, ganhando os conteúdos da metropolização regional, que é condição da globalização financeira, como uma espécie de rede metropolitana universal, onde operam as grandes regiões de caráter super-metropolitano. Nas escalas regionais, como no caso da América Latina, ela se define pela forte presença de grandes regiões como São Paulo, Cidade do México, Buenos Aires, Bogotá, Lima e Santiago do Chile. No plano do território brasileiro, aparecem com mais intensidade as metrópoles-região de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, que juntamente com outras oito metrópoles (Manaus, Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Curitiba e Porto Alegre) conformam uma rede de regiões metropolitanas, que centralizam as atividades produtivas, comerciais e financeiras. Essa é a arquitetônica da regionalização metropolitana, que constitui em cada escala uma totalização do processo de produção do espaço metropolitano. Contudo, não se pode reduzir esse movimento à escala, que é continente. Cada momento da regionalização metropolitana, quando ela é efetivamente um processo de metropolização regional, já é implosão-explosão da metrópole. Trata-se, essencialmente, da produção do espaço metropolitano.

Este é o momento mais determinado da regionalização metropolitana, quando ela alcança sinonímia com o processo de metropolização regional. Mas, em um

primeiro momento, a regionalização metropolitana pode ser apenas uma vontade política ou mercantil, uma estratégia espacial, que é condição e produto dos processos de globalização financeira e metropolização do espaço. É nessa dialética que temos que pensar também a região metropolitana como um momento de totalização do espaço metropolitano e como estratégia espacial de constituição de um espaço de valorização.

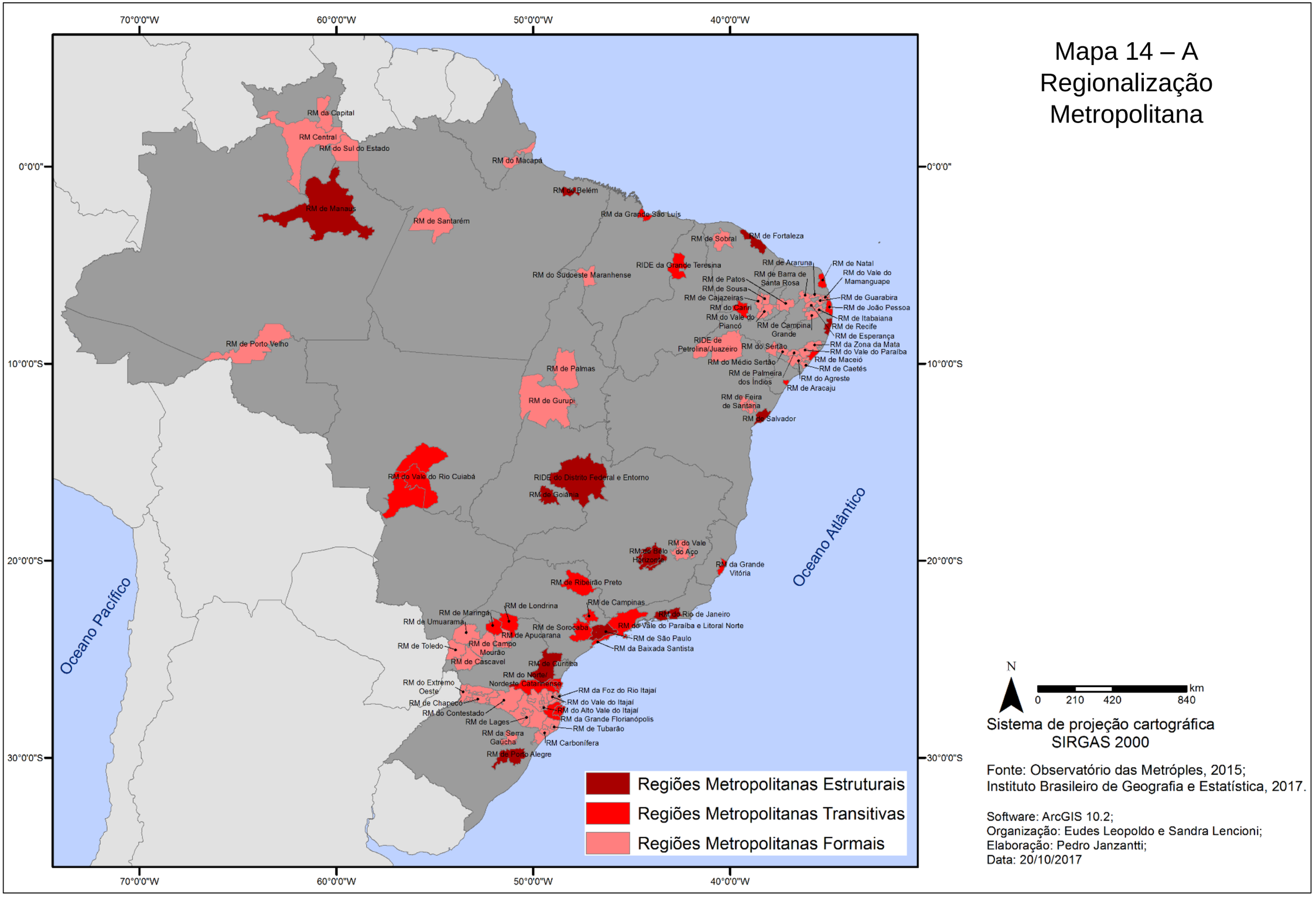
4.2.1. A nova regionalização do capital

Com a emergência da metropolização do espaço na década de 1970 e criação das primeiras regiões metropolitanas, constitui-se uma regionalização no Brasil, que é condição e produto da economia metropolitano-financeira. O modelo metropolitano norte-americano de Nova York, explicado por Gottman (1957) e Harvey (1989), se impõe. A regionalização ganha um conteúdo metropolitano, apresentando esboços de limites de uma nova divisão regional e coroando as regiões econômico-políticas com regiões metropolitanas. Como vimos, em 1973, foram criadas as primeiras oito regiões metropolitanas (Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre), número posteriormente expandido com o acréscimo do Rio de Janeiro (1974). Estas são regiões metropolitanas estruturais do território brasileiro, além das de Goiânia (1999), Brasília (2000) e Manaus (2007). Na década de 1990, quando o processo de metropolização do espaço avança consideravelmente, ultrapassando a concepção formal e política da regionalização metropolitana, inúmeras outras regiões metropolitanas foram criadas, recorrendo-se ao expediente aberto pela Constituição de 1988, que passava a incumbência da institucionalização desses recortes espaciais para os Estados federativos, como bem explica Sandra Lencioni (2006b). As criadas na década de 1990 já apresentam algumas que chamamos de regiões metropolitanas transitivas (Natal, São Luís, Maceió, Vitória, Baixada Santista, Florianópolis, Londrina, Maringá, Norte-Nordeste Catarinense) e regiões metropolitanas formais (Vale do Aço, Vale do Itajaí). Em quase duas décadas mais que triplicou o número desses entes regionais, sendo que dessas 21 regiões

metropolitanas instituídas entre as décadas de 1970 e 1990, chegamos atualmente a 76 regiões metropolitanas (12 estruturais, 18 transitivas e 46 formais), sem contar as quatro aglomerações urbanas (Litoral Norte e Sul no Rio Grande do Sul, Jundiaí e Piracicaba em São Paulo). É por essas regiões metropolitanas estruturais, transitivas e formais (Mapa 14) que se enreda os processos de acumulação do capital, especialmente nas estruturais e transitivas.

As regiões metropolitanas estruturais constituem os principais espaços para onde via de regra convergem grande parte dos investimentos, negócios e corolários da identidade nacional. São as sínteses regionais do território nacional. Elas formam uma espécie de rosário pelo território nacional, cuja centralidade principal é a megalópole Rio de Janeiro-São Paulo, a integração espacial entre a metrópole-região econômica e a metrópole-região cultural. A metrópole-região de Brasília é outra grande região de caráter metropolitano, que compreende a Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE) Distrito Federal e Entorno, a Região Metropolitana de Goiânia e a região urbana de Anápolis.

Mapa 14 – A Regionalização Metropolitana



Sistema de projeção cartográfica
SIRGAS 2000

Fonte: Observatório das Metróples, 2015;
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2017.

Software: ArcGIS 10.2;
Organização: Eudes Leopoldo e Sandra Lencioni;
Elaboração: Pedro Janzantti;
Data: 20/10/2017

Algumas formas espaciais não necessariamente se configuram como metrópoles nem seus entornos como regiões metropolitanas, no sentido mais determinado dos termos. Cidade com certa expressividade regional e algumas formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras, como Natal, Campinas e Florianópolis, que constituem uma região urbana, mas sem a potência concreta de uma metrópole e de uma região metropolitana, conformam regiões metropolitanas transitivas. A expressão transitiva é empregada na perspectiva dada pela linguística, como uma palavra (no caso, um verbo) que precisa de um ou mais complementos para sua significação ou qualificação de alguns de seus sentidos. Portanto, a região metropolitana transitiva não é uma região metropolitana em seu conceito mais determinado, sempre necessita de um complemento para ser identificada como uma centralidade regional, amparando seu relativo poder de comando metropolitano e financeiro, que é em boa parte capturado pelas regiões metropolitanas estruturais. Os trabalhos de Ivan Queiroz (2014) sobre a metrópole fora do eixo e os de Tânia Fresca (2013) sobre Londrina e de Wagner Amorin (2014) sobre Londrina e Maringá foram importantes para pensar as regiões metropolitanas transitivas.

Por sua vez, a produção de regiões metropolitanas formais, tais como Campina Grande, Santarém e Sobral, tornou-se uma necessidade das lideranças políticas locais na atração de benefícios e investimentos. Diante da mudança do marco constitucional no Brasil, provocaram-se situações em que espaços são denominados de regiões metropolitanas, mesmo que não tenham nem se aproximado de tal desenvolvimento, criando profundas defasagens. As regiões metropolitanas formais revelam que a institucionalização de regiões como metropolitanas tornou-se uma grande política do espaço, na busca de reduzir custos de tarifas públicas, como telefonia e transporte público, entre os municípios “metropolitanos” e captar mais recursos do governo federal voltados para capitais e regiões metropolitanas, principalmente através de linhas de investimentos, sobretudo destinadas à infraestrutura e mobilidade.

Nessa perspectiva, a regionalização metropolitana brasileira constitui-se em três níveis (regiões metropolitanas estruturais; regiões metropolitanas transitivas; regiões metropolitanas formais). As primeiras são as “lideranças” do território brasileiro em todas as dimensões, que são determinadas pelo processo mais

desenvolvido de reprodução da metrópole. As segundas são entes espaciais que atingiram certa autonomia regional, contudo não possuem a potência bem desenvolvida da reprodução da metrópole em seu nível mais elementar da formação concreta da região metropolitana. As terceiras são recortes regionais formais, concebidas pela métrica do Estado, mas que não desenvolveram nem regionalmente o processo de metropolização do espaço em seu nível mais determinado, apesar de estarem cada vez mais imbricadas ao nível mais universal da difusão do metropolitano.

Ressalte-se que não há um processo evolutivo, no sentido de que as regiões metropolitanas formais tornar-se-ão regiões metropolitanas transitivas e, em seguida, regiões metropolitanas estruturais. Nem também que as regiões metropolitanas transitivas só existem no sentido de que tornar-se-ão regiões metropolitanas estruturais. A perspectiva de transitiva é a de movimento dialético, não significa um estágio objetivo para outro momento, é um *entre meios*, posto que o processo que a cidade e seu entorno operam não é o de uma região metropolitana estrutural nem apenas de uma região metropolitana formal. Ao mesmo tempo em que, de algum modo, todas as regiões metropolitanas são formais, já que foram institucionalizadas pelo Estado, no entanto, há aquelas que são única e exclusivamente formais, não ensaiando nem existindo enquanto regiões metropolitanas de fato. E, simultaneamente, é difícil encontrar algum fragmento no território brasileiro que não tenha sido tocado pelo processo de metropolização do espaço ou mesmo pelo poder de comando das regiões metropolitanas estruturais.

Desse modo, o território brasileiro chega no século XXI como um mosaico regional clivado por regiões metropolitanas que multiplicam as faces das regiões econômico-políticas clássicas e apontam para um novo olhar sobre o desenvolvimento geográfico desigual. Nesse movimento, o Estado opera, grosso modo, na dinamização regional das economias metropolitano-financeiras por meio de amplos investimentos (governo federal), na demarcação dos limites das regiões metropolitanas (governo estadual) e na articulação política permissiva para a realização de negócios (governo municipal). A compreensão da atuação do Estado na constituição desse mosaico regional é imprescindível para pensarmos a regionalização metropolitana.

Sem tergiversações, recorremos a David Harvey (2010, p. 194) para sentenciar que “os Estados tanto atrapalham quanto facilitam o movimento geográfico dos fluxos de capital”. Aqui, o Estado é compreendido seja na esfera global das relações diplomáticas, seja nos blocos regionais, seja enquanto Estado-nação, seja nos níveis internos ao território nacional. Cada escala de poder é um momento do jogo da acumulação capitalista, onde as *personas* do capital pressionam o Estado para atender seus interesses de ampliação e consolidação de seus negócios, quando não é ele próprio que toma a iniciativa de dinamização de práticas econômicas, criando condições para elevados ganhos nos processos de capitalização e valorização. Do ponto de vista dos níveis internos do território nacional, as políticas de descentralização do poder político com a instituição de poderes regionais e metropolitanos é um dos fatos mais notórios[159].

No caso do Brasil, existem agências de planejamento que há décadas mobilizam esforços, operando como uma espécie de poder metropolitano dentro dos Estados federativos, como a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A. (EMPLASA) e a COMEC. A promessa da realização de planos de desenvolvimento urbano integrado pelo Estatuto das Metrópoles tem justamente esse sentido, de constituição de níveis políticos de articulação regional e metropolitana, mas não necessariamente com a emergência de um poder político regional ou metropolitano, de uma estrutura de construção, execução e fiscalização de leis. Desse modo, essa proposta está muito distante daquela aventada por Milton Santos[160] (1987, p. 119),

---

[159] David Harvey (2010) cita vários casos de descentralização, nomeadamente de constituição de poderes regionais e metropolitanos. “Margaret Thatcher dissolveu o Conselho da Grande Londres em 1986 em virtude da resistência ao seu projeto neoliberal, deixando a região de Londres desprovida de uma autoridade de coordenação adequada para controlar o *boom* dos serviços financeiros e valores de propriedade que inundaram o Sudeste da Inglaterra. O governo Blair finalmente teve que restaurar alguma aparência de governo metropolitano para corrigir essa situação” (HARVEY, 2010, p. 197). “Descentralização controlada acabou sendo um dos melhores meios de exercer e consolidar o controle centralizado. Isso foi particularmente acentuado nas reformas introduzidas na China depois de 1979. A autoridade não só foi delegada aos governos regionais e metropolitanos, assim como em outras instâncias encurraladas em zonas econômicas especiais, mas também estendida às cidades e aldeias, que foram convidadas a criar empresas. O resultado foi um crescimento econômico agregado surpreendente e cada vez mais centralização do poder em Beijing. Mas, em grande parte do mundo capitalista ocorreram delegações similares. Nos EUA, por exemplo, foram reforçados os direitos individuais dos Estados e as iniciativas metropolitanas em relação ao governo federal depois de mais ou menos 1975” (HARVEY, 2010, p. 164).

[160] “Num país de enormes dimensões como é o nosso, onde as diversidades regionais são numerosas e gritantes, nem o Estado federal, nem mesmo os Estados federados podem atender corretamente aos reclamos regionais da maneira unitária como o fazem” (SANTOS, 1987, p. 118). “Graças à amplitude das trocas e dos circuitos de cooperação, essa vida regional deve, cada vez menos, o seu dinamismo à interferência direta do Estado federado a que se liga. Não seriam, apenas,

para quem “falta às regiões câmaras representativas regionais, cuja tarefa essencial seria a de propor os modos próprios de regulação da vida regional, que é cada vez mais diferente dos demais subespaços”. “Outra será a função da região e, por isso, outros devem ser os seus eleitos. (...). Sem essa separação de funções - que pode não consagrar a separação das pessoas -, os organismos regionais não cumprirão as novas funções para as quais devem ser criados” (SANTOS, 1987, p. 120).

Em nosso país, houve o desmembramento de Estados e municípios, em boa parte patrocinado por lideranças políticas locais e regionais, no entanto, o inverso, a constituição de poderes intermunicipais, especificamente regionais, não se realizou. A criação das regiões metropolitanas dispensa a constituição de um poder metropolitano específico, que intermediaria os interesses sociais e as iniciativas privadas. Sem um poder metropolitano, as regiões metropolitanas são fundamentalmente produtos do capital e a regionalização metropolitana se configura como uma regionalização do capital, muito embora se constate diversas vantagens aos indivíduos, que não se constituem como direitos. Portanto, no Brasil, se o direito à cidade já é uma farsa, o direito à metrópole é tragédia! Nesse sentido, a criação das regiões metropolitanas foi “um desses arranjos geográficos destinados a atribuir maior rentabilidade aos capitais individuais, sobretudo os capitais concentrados e novos e a dar eficácia maior às tarefas correlatas de uma administração modernizadora”, que deriva da “necessidade de formação local das condições gerais de trabalho, que esses capitais concentrados e novos exigem para sua instalação rentável” (SANTOS, 1987, p. 120-121). A região metropolitana como coisa do capital é, desse modo, fundamento precípuo da regionalização metropolitana. É por isso que não há nenhuma rusga, por exemplo, na criação controversa de regiões metropolitanas, na medida em que elas não são feitas para as pessoas, mas para a

---

as regiões metropolitanas a merecer as regalias de um nível próprio de governo, mas todos os subespaços regionais. Resta, sem dúvida, a questão da delimitação geográfica, da delimitação das competências e da natureza desse poder regional aqui proposto. Mas, aceito o princípio, os critérios para sua implementação seriam encontrados a partir da própria realidade sócio-econômico-territorial do país e da natureza, mais abrangente, do regime político instalado, incluindo, necessariamente, o alcance da cidadania como instituição” (SANTOS, 1987, p. 119). “O ente regional assim definido não é um mero ajustamento de municípios, por mais que estes sejam ligados funcionalmente. Trata-se de uma rede de solidariedades e conflitos, surgidos em função do mesmo movimento da história naquilo em que é abrangente, isto é, concernente ao conjunto. Nessas condições, desejar que o possível poder legislativo regional seja tirado das câmaras municipais, composto pelos prefeitos, ou resultado de uma solução combinatória, é o mesmo que recusar existência real à novel região. Ao município, segundo o esquema acima delineado, caberá o seu lote de competências, correspondentes às relações que deve manter os seus cidadãos” (SANTOS, 1987, p. 120).

acumulação do capital e, nesse plano, vale tudo na “guerra dos lugares” para atração de capitais monopolistas e mais recursos do Estado.

Parece até que a criação de regiões metropolitanas está sobre o controle de uma varinha mágica inconsequente, que não para de transformar regiões em metropolitanas. À primeira vista, são creditadas à melhoria do cotidiano dos indivíduos, mas sua razão de ser é totalmente inteirada pelas estratégias de acumulação do capital e de arrecadação do Estado. Então, a regionalização metropolitana é expressão imanente das “contradições do espaço”, seguindo aqui a perspectiva lefebvriana[161]. É assim que chegamos à 12 regiões metropolitanas em Paraíba (Campina Grande, Araruna, Barra de Santa Rosa, Cajazeiras, Esperança, Itabaiana, Sousa, Vale do Mamanguape, Vale do Piancó, Guarabira, João Pessoa, Patos), 11 regiões metropolitanas em Santa Catarina (Carbonífera, Chapecó, Alto Vale do Itajaí, Contestado, Extremo Oeste, Florianópolis, Foz do Rio Itajaí, Lages, Norte/Nordeste Catarinense, Tubarão, Vale do Itajaí) e 8 regiões metropolitanas em Alagoas (Agreste, Zona da Mata, Caetés, Palmeira dos Índios, Médio Sertão, Sertão, Vale do Paraíba, Maceió). Nesses Estados, não há nenhuma região metropolitana estrutural e apenas quatro regiões metropolitanas transitivas (João Pessoa, Florianópolis, Norte/Nordeste Catarinense e Maceió). Todas as outras são formais.

No entanto, existem casos como de Campo Grande, que poderia ser uma região metropolitana transitiva, por constituir-se enquanto uma centralidade regional importante e por sua dinâmica econômica, mas que por interesses escusos, justificados pela ausência de conurbação, ainda não foi instituída. Portanto, nem todos os acordos políticos levam à constituição de uma região metropolitana, enquanto máxima política do espaço. Conquanto que a criação de regiões metropolitanas tenha se tornado uma política do espaço majoritária no Brasil (presente em todos os Estados e Distrito Federal, exceto Acre e Mato Grosso do

[161] Enfatizando a mais profunda concepção crítica de “contradições do espaço”, Henri Lefebvre ([1972] 2008) desvenda que elas “não advêm de sua forma racional, tal como ela se revela nas matemáticas. Elas advêm do conteúdo prático e social e, especificamente, do conteúdo capitalista. Com efeito, o espaço da sociedade capitalista pretende-se racional quando, na prática, é comercializado, despedaçado, vendido em parcelas. Assim, ele é simultaneamente global e pulverizado. Ele parece lógico e é absurdamente recortado. Essas contradições explodem no plano institucional. (...). No plano institucional, essas contradições aparecem entre os planos gerais de ordenamento e os projetos parciais dos mercadores de espaço”. A regionalização metropolitana está justamente entre esses planos gerais de ordenamento e esses projetos parciais dos mercadores do espaço, como por exemplo no caso do projeto de difusão do produto imobiliário Alphaville, que prioriza essa arquitetônica espacial.

Sul), como condição do próprio processo de metropolização regional. Em alguns casos ela é imprópria para as estratégias do capital endossadas pelo Estado ou então praticamente não trará alterações importantes, levando as *personas* do capital e governantes a optarem pela manutenção do *status quo*.

A empresa da criação de regiões metropolitanas se tornou tão relevante, que em alguns Estados ela se especializou. Em Santa Catarina, todas as regiões metropolitanas possuem subdivisões: um *core* e um entorno de ampliação, denominados respectivamente de Núcleo Metropolitano e Área de Expansão Metropolitana. A Região Metropolitana de Feira de Santana na Bahia também adota essa especialização. Já a Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá subdivide-se em região metropolitana e entorno metropolitano. Nas regiões metropolitanas do Estado de Minas Gerais (Belo Horizonte e Vale do Aço), além da região metropolitana "propriamente dita", há o chamado colar metropolitano. Há casos também em que a própria região metropolitana é subdividida. Devido à alta complexidade das regiões metropolitanas paulistas, elas foram regionalizadas internamente, sendo que as regiões metropolitanas de Vale do Paraíba e Litoral Norte, Ribeirão Preto e Sorocaba, possuem subdivisões designadas por numerais, já a Região Metropolitana de São Paulo possui subdivisões relativas aos pontos cardeais.

Diante desse quebra-cabeça que é a regionalização metropolitana, é que em boa parte as empresas, sobretudo as imobiliárias, escolhem as melhores opções e estratégias para investir, de acordo com os máximos ganhos possíveis. Indubitavelmente, há uma economia política da produção do espaço metropolitano! Como vimos, o Alphaville Urbanismo S.A. escolhe com muito rigor os lugares onde dar-se-ão os investimentos para a realização dos loteamentos fechados como espaços-mercadoria, grande parte deles vinculados a essa regionalização metropolitana. Não é fácil constatar, consequentemente, que a regionalização metropolitana permite a atualização da valorização imobiliária e financeira do produto imobiliário Alphaville, na esteira do aprofundamento dos processos de metropolização regional e financeirização imobiliária.

4.2.2. O Alphaville na regionalização metropolitana

O produto imobiliário Alphaville é notabilizado, como vimos, por sua relação estratégica com os governos municipais. Nessa escala governamental, o Estado opera no nível da produção imobiliária da exclusividade pela articulação política permissiva para a constituição de loteamentos fechados em amplas glebas com acesso privativo, o que até então do ponto de vista das leis federais não era possível. Mas, também, a criação de regiões metropolitanas, que passou, em grande parte, para a alçada dos Estados federativos, ampliando a arquitetônica da regionalização metropolitana, contribui enormemente para as estratégias imobiliárias e financeiras do Alphaville Urbanismo S.A., em virtude de que os serviços e investimentos concentrados nas regiões metropolitanas acirra a realização das formas da rede, integração e conexão, estendendo os espaços de valorização em tramas metropolitanas e tecidos urbanos.

Às vezes somente pelo aspecto subjetivo de ser metropolitano, de estar numa região metropolitana, alcança-se a probabilidade do aumento da população de consumidores desse tipo de produto imobiliário, criando uma consciência de um indivíduo conectado e integrado à rede metropolitana, mas só até certo ponto, pois na trama metropolitana ou no tecido urbano ele se situa em um dado espaço alheio e alienado da miséria da vida metropolitana e urbana, livre de condições sociais e econômicas ultrajantes, ao mesmo tempo em que tem acesso a todos os serviços e mercadorias da policentralidade, da centralidade. A regionalização metropolitana externa essa condição espacial e sinaliza os principais lugares que concentram as forças produtivas e as relações sociais de produção, logo, o desenvolvimento geográfico desigual da acumulação do capital.

O caso do Alphaville é emblemático nesse sentido. Como vimos, saindo da Região Metropolitana de São Paulo, ele foi para a Região Metropolitana de Campinas, depois para a Região Metropolitana de Belo Horizonte. No século XXI, com o aprofundamento da metropolização regional, foi para a Região Metropolitana de Curitiba e, logo em seguida, para a Região Metropolitana de Goiânia. No ano de 2002, chega a Região Metropolitana de Salvador, Região Metropolitana de

Fortaleza, Região Metropolitana de Londrina, Região Metropolitana de Maringá. No ano seguinte, vai para a Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá.

Em 2004, após 29 lançamentos de loteamentos fechados fora da Região Metropolitana de São Paulo, em cinco regiões metropolitanas estruturais (21 loteamentos fechados) e quatro regiões metropolitanas transitivas (8 loteamentos fechados), o produto imobiliário Alphaville quebra relativamente a estratégia imobiliária e financeira, sendo lançado em Gramado no Rio Grande do Sul, que não compõe nenhuma região metropolitana, região integrada de desenvolvimento, tampouco uma aglomeração urbana. Gramado, no entanto, é conhecida como uma cidade de veraneio, que recebe um número considerável de visitantes (boa parte de regiões metropolitanas, sobretudo a de Porto Alegre), especialmente nas festas natalinas e pascoais. Nesse caso, nossa hipótese é que o loteamento fechado se torna, então, uma oferta solvável, em grande medida como investimento e segunda residência.

No total dos 50[162] produtos imobiliários Alphaville lançados desde 1975, apenas 12 foram produzidos em espaços que não compõem regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento e aglomerações urbanas (Gramado, Campo Grande, Rio das Ostras, Caruaru, Mossoró, Juiz de Fora, Campos dos Goytacazes, Araçatuba, Bauru, Anápolis, Volta Redonda e Uberlândia). Sendo que Volta Redonda, que é da Microrregião do Vale do Paraíba Fluminense, constitui a megalópole Rio de Janeiro-São Paulo (LENCIONI, 2015b), Anápolis compõe a metrópole-região de Brasília, e Campo Grande pode ser pensada como uma região metropolitana transitiva, embora não tenha sido institucionalizada. As demais cidades são espaços não metropolitanos, que apresentam formas e conteúdos metropolitanos, um deles sendo o próprio loteamento fechado. Portanto, operam nelas o processo de metropolização do espaço.

---

[162] O complexo Alphaville entre Barueri e Santana de Parnaíba conta como um único produto imobiliário Alphaville. Cada produto imobiliário pode ter mais de um loteamento fechado. Desses 50, excetua-se os que estão no interior dos Cidade Alpha e os Terras Alphaville. É interessante notar a concentração dos produtos imobiliários Alphaville em algumas regiões metropolitanas: Salvador (Alphaville Salvador e Alphaville Litoral Norte), Fortaleza (Alphaville Fortaleza e Alphaville Eusébio), Belo Horizonte (Alphaville Lagoa dos Ingleses e Alphaville Minas Gerais), João Pessoa (Alphaville João Pessoa e Alphaville Paraíba), Porto Alegre (Alphaville Porto Alegre e Alphaville Gravataí), São Paulo (Alphaville e Alphaville Granja Viana), Campinas (Alphaville Campinas e Alphaville Dom Pedro) e Sorocaba (Alphaville Nova Esplanada e Alphaville Castello). Outra observação é que o Estado de São Paulo concentra um quinto desses 50 produtos imobiliários.

De 1997 a 2006, quando o Fundo de Investimento Imobiliário Alphaville opera no processo de expansão e valorização imobiliária e financeira do produto imobiliário Alphaville, são 17 lançados pelo Brasil, muitas das vezes com mais de um loteamento fechado cada um deles. Sendo dez produtos imobiliários Alphaville em regiões metropolitanas estruturais e seis em regiões metropolitanas transitivas. Somente Gramado não está em nenhuma delas, como vimos. Nesse período, é interessante notar que três lançamentos de produtos imobiliários Alphaville se antecipam à institucionalização de suas regiões metropolitanas. O Alphaville Campinas é lançado em 1997, mas só em 2000 sua região metropolitana é institucionalizada; o Alphaville Cuiabá é de 2003 e a institucionalização de sua região metropolitana é de 2009; o Alphaville Manaus é de 2005, já a Região Metropolitana de Manaus é criada dois anos depois, em 2007. Isso evidencia que a urbanizadora reconhece o processo de regionalização metropolitana em suas estratégias de expansão. A partir dos dados socioeconômicos e da dinâmica regional das regiões metropolitanas e espaços não metropolitanos, a Alphaville Urbanismo S.A. aufere aproximações consistentes sobre uma possível demanda solvável para seus produtos.

No período seguinte, de 2007 a 2013, quando a Alphaville Urbanismo S.A. é dominada pela incorporadora de capital aberto Gafisa S.A., são lançados 29 produtos imobiliários Alphaville, apresentando também várias expansões, nas quais se agregam novos loteamentos fechados. Nesse período, que tem três anos a menos do que o intervalo anterior em que a urbanizadora estava sob a mediação do FII Alphaville, quase se duplica a quantidade de produtos imobiliários Alphaville lançados, como contrapartida para as expectativas do mercado de capitais, investidores e credores. Desses 29, dez não estão em regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento e aglomerações urbanas. Sem contar Anápolis, Volta Redonda e Campo Grande (pelas justificativas apresentadas), trata-se somente de sete que não estão diretamente vinculadas à regionalização metropolitana, embora estejam apresentando elementos relacionados à metropolização do espaço.

Desses 29, cinco estão em regiões metropolitanas estruturais, nove em regiões metropolitanas transitivas, três em regiões metropolitanas formais e duas em

aglomerações urbanas. Verifica-se que a estratégia da urbanizadora foi lançar em um primeiro momento nas regiões metropolitanas estruturais, passando em seguida para os outros níveis da regionalização metropolitana, quando de algum modo nas primeiras já haviam aproveitado grande parte do mercado de consumidores para esse tipo de produto imobiliário, esperando assim uma recuperação posterior para retornar a elas.

Nesse período sobre domínio da incorporadora de capital aberto, no sentido de ampliar os lançamentos e o potencial de VGV, também foram lançados doze produtos imobiliários Terras Alpha, que apresenta loteamentos fechados com traços e características diferentes, como vimos. Aqui, excetuando-se os internos aos produtos Cidade Alpha. Voltados também para mercados de espaços não metropolitanos, devido ao seu custo mais baixo, ele foi lançado em somente duas regiões metropolitanas estruturais (Rio de Janeiro e Salvador), duas regiões metropolitanas transitivas (Teresina e Aracaju) e uma região metropolitana formal (Petrolina/Juazeiro). Os outros sete produtos Terras Alpha estão nas cidades de Vitória da Conquista, Linhares, Anápolis, Dourados, Foz do Iguaçu, Ponta Grossa, Resende e Cabo Frio. Sendo que desses, como vimos, Anápolis faz parte da metrópole-região de Brasília. Resende (Microrregião do Vale do Paraíba Fluminense) e Ponta Grossa (Microrregião dos Lagos) compõem a megalópole Rio de Janeiro-São Paulo (LENCIONI, 2015b). Logo, dos doze restam apenas cinco que efetivamente não estão vinculados à regionalização metropolitana, evidenciando que o Terras Alpha, apesar de ser orientado a um mercado de menor renda, ampliando suas possibilidades de ser produzido em espaços não metropolitanos, também se concentra em regiões metropolitanas.

O Cidade Alpha é mais um produto imobiliário da Alphaville Urbanismo S.A. que ajuda a turbinar os números ao gosto do mercado financeiro, sendo três lançados até 2013 (Brasília, Pernambuco e Ceará). Todas elas são pensadas para grandes mercados metropolitanos, inteiramente vinculadas às regiões metropolitanas estruturais, que compõem a rede de comando do desenvolvimento regional desigual do território brasileiro. O Cidade Alpha Brasília lançou até o momento dois loteamentos fechados Alphaville; o Cidade Alpha Pernambuco também; e o Cidade Alpha Ceará lançou três Alphaville e três Terras Alpha.

No período de domínio do fundo de *private equity* norte-americano Blackstone Real Estate Advisors L.P., de 2014 até os dias atuais, como vimos, foi lançado mais um Cidade Alpha, em Senador Canedo na Região Metropolitana de Goiânia, que já lançou dois loteamentos fechados Terras Alpha. Também foram lançados nesse intervalo de tempo três produtos imobiliários Alphaville: Uberlândia, Paraíba (Região Metropolitana de João Pessoa) e Jundiaí (Aglomeração Urbana de Jundiaí, que compõe a megalópole Rio de Janeiro-São Paulo). Lançou-se também um produto imobiliário Terras Alpha em Rio Branco no Acre, que não compõe região metropolitana. Desse modo, as estratégias imobiliárias mais uma vez se concentram tendo como horizonte a regionalização metropolitana e a expansão para outros Estados federativos. Não precisamos repetir aqui Marcelo Willer (2017), CEO do Alphaville Urbanismo S.A., que fala justamente que só há 10 regiões metropolitanas para expansão do Cidade Alpha, 40 para o Alphaville e 80 cidades para o Terras Alpha, apresentando uma perspectiva de regionalização, notadamente metropolitana, muito clara em seu argumento[163].

Contudo, diante das dificuldades de aprovação de projetos, nem todas as regiões metropolitanas do segundo nível da regionalização metropolitana foram alcançadas, enquanto que todas as regiões metropolitanas estruturais já possuem produtos imobiliários Alphaville nos seus mercados. É por isso que Estados como Alagoas e Santa Catarina, cada um respectivamente com 8 e 11 regiões metropolitanas institucionalizadas, como vimos, ambos com quase todo o seu território aparecendo como “metropolitano”, ou melhor, metropolizado, do ponto de

[163] “A gente leva em conta um monte de dados socioeconômicos e demográficos. A gente olha sempre empresas, cidades com mais de 400 mil habitantes e fora isso cidades que tenham renda média, eu não sei te dizer de cabeça, mas uma renda acima da média. Então pode ser uma cidade de 500 mil habitantes com uma renda normal e pode ser uma cidade de 300 mil habitantes, mas com uma renda, uma concentração de renda maior, ou com PIB [Produto Interno Bruto] maior, então a gente tem um projeto em Marília. Marília não tem 500 mil habitantes, tem 280, sei lá, mas tem uma renda boa. Isso são só exemplos. Mas, a gente olha principalmente as regiões metropolitanas e cidades maiores, elas reúnem algumas características que tornam o Alphaville muito atraente, que é uma certa desorganização do tecido urbano, principalmente no entorno da cidade, por causa do crescimento mais desordenado, problemas em geral de infraestrutura e de segurança, então falta água, falta esgoto, falta segurança e um mercado, uma classe média ascendente, que é o grande consumidor do nosso projeto. Então quando essas três coisas se juntam, que em geral é em regiões metropolitanas, isso cria uma condição que pode permitir a gente lançar a cada, daí depende do tamanho da cidade, a cada 2, a cada 3 anos uma nova fase. Se você pega uma cidade um pouco óbvia assim Campo Grande, Campo Grande é uma cidade que a gente já lançou quatro, a cada dois anos lança um. Vende, constrói, termina, quando termina de construir já está tudo vendido e lança mais um. Vende, constrói, o que sobrou vai vendendo, termina, quando termina entrega, lança mais um. Agora acabou terreno, a gente está procurando outras áreas lá. Cabia 4, a gente já fez os 4” (WILLER, 2017).

vista político, não apresentam nenhum produto imobiliário Alphaville[164], nem em suas regiões metropolitanas transitivas. Já Roraima e Amapá não apresentam uma dinâmica interessante para a urbanizadora, daí não possuírem nenhum produto imobiliário Alphaville[165].

Assim, constata-se que a expansão da produção imobiliária financeirizada dos loteamentos fechados da Alphaville Urbanismo S.A. tem como condição e meio a regionalização metropolitana[166], e, em última análise, o processo de metropolização regional do Brasil, às vezes também chegando em espaços não metropolitanos, como as cidades médias, mas que estão vinculadas ao movimento mais geral de metropolização do espaço. A regionalização metropolitana influi decisivamente na valorização financeira e imobiliária do produto imobiliário Alphaville, ela é uma das chaves de sua realização enquanto espaço-mercadoria e ativo financeiro. De fato, esse processo de difusão acompanha também a configuração da ocupação urbana e metropolitana do território nacional, que Maria Encarnação Sposito (2015, p. 136) defende que ainda se mantém concentrado em "uma faixa mais densa a leste, alargada na Região Sudeste, em contraponto com extensa área com menor densidade populacional, com destaque para as Regiões Norte e Centro-Oeste", demonstrando que "não há reversão efetiva da distribuição demográfica brasileira". É por esses caminhos que andam as estratégias da Alphaville Urbanismo S.A., levando em conta as possibilidades concretas dos mercados, sobretudo dos

---

[164] "Florianópolis é um projeto numa área de proteção ambiental, então o Estudo Ambiental e as audiências públicas tem um cronograma de vários anos, então a gente já está trabalhando agora sabendo que é um projeto para o ano de 2020. Mas, é melhor planejar já. (...). A gente tem terreno em Santa Catarina. Esse ano a gente vai lançar Alagoas, Maceió. Santa Catarina, a gente tem um terreno bom, mas vai demorar a aprovação muito, em Floripa não tem outro" (WILLER, 2017).

[165] "E, Roraima e Amapá não têm, a gente fez análise econômica e não tem escala. Eu já fui duas vezes para Boa Vista e é uma cidade muito pequena, não tem a logística para você fazer uma obra lá, não tem material nem equipamento, tem que levar tudo para lá e é uma cidade metade do tamanho de Osasco, então faz aqui em Osasco, não compensa ir tão longe assim. Mas, a gente teve boas experiências, a gente está com um projeto no Acre agora quase pronto, que vendeu super bem em Rio Branco, mas Rio Branco é bem mais dinâmico do que Roraima e do que Macapá" (WILLER, 2017).

[166] O raciocínio de Marcelo Willer (2017) sobre o produto imobiliário Alphaville em Teresina corrobora com esse argumento. "Teresina é mais dinâmico do que a gente imagina. A gente já lançou três empreendimentos lá e vendeu tudo. A gente pegou uma fase boa né. Teve uma época de transferência de renda do Sudeste para o Nordeste e eu acho que o Piauí se beneficiou muito. Tinha também o alinhamento do Governo Estadual com o Governo Federal, Teresina é um centro de prestações de serviços. Na hora que aquela classe média do interior do Nordeste, que Teresina não é costa, é o interior; na hora que aquela classe média toda começou a consumir mais, então Teresina tem o médico, tem o shopping, tem atacadista, tem várias coisas que as pessoas iam lá de Imperatriz, de não sei aonde, iam todos para consumir em Teresina, então ela é maior que a economia só da região de Teresina, ela é realmente um polo de comércio e serviço. Mas, é tranquilo, uma cidade tranquila" (WILLER, 2017).

mercados metropolitanos, a presença das formas, funções e estruturas metropolitanas e financeiras, a dinâmica regional, o contingente demográfico e a situação socioeconômica, constituindo uma economia política da produção do espaço metropolitano.

Uma crítica à economia política da produção do espaço metropolitano tem que revelar o desenvolvimento geográfico desigual da acumulação capitalista, destrinchar as estratégias das empresas, elucidar as contradições da relação entre globalização financeira e metropolização regional, na busca de alcançar a raiz da problemática contemporânea da época metropolitano-financeira. Mas, esse "desenvolvimento geográfico desigual" tratado por David Harvey (2010) para a esfera mundial, tem que ser pensado também nos domínios nacionais, regionais e metropolitanos, numa simultaneidade entre diferentes escalas, assim como Ana Fani Carlos (2011) propôs para o próprio movimento da acumulação do capital.

Destarte, a regionalização metropolitana é uma forma de ler o Brasil e suas desigualdades regionais e metropolitanas a partir do desenvolvimento geográfico desigual da acumulação do capital, que só tem sentido na simultaneidade da economia metropolitano-financeira global. Apesar de não concordar com Paulo César da Costa Gomes[167] (1995), para quem as novas regionalizações desenvolvidas por geógrafos marxistas significaram mais do mesmo, posto que a região continuou sendo vista como dispositivo de classificação, a regionalização metropolitana não tem essa perspectiva, pois sua base é o conceito de região como momento de uma totalidade (LENCIONI, 1999a) e como artefato (HAESBAERT, 2010), saindo da dimensão do planejamento e dos critérios fechados de índices e indicadores, obviamente sem abandoná-los. O sentido é unicamente revelar a rede metropolitana que integra as estratégias das empresas, sobretudo da urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A., sinalizando o mapa nacional do desenvolvimento geográfico desigual da acumulação do capital. Somente assim será possível compreender a essência do capitalismo global e, concomitantemente, brasileiro, que

[167] Paulo César da Costa Gomes (1995, p. 65) explicita que "novas regionalizações foram então estabelecidas tendo em vista os diferentes padrões de acumulação, o nível de organização das classes sociais, o desenvolvimento espacial desigual etc. É importante perceber aqui o fato de que, embora recusando o funcionalismo como critério para a divisão do espaço, esta nova corrente radical aceita que a região seja um processo de classificação do espaço segundo diferentes variáveis. Em outras palavras, a controvérsia se dá em relação ao conteúdo, ou seja, em relação à escolha dos critérios, a forma de proceder metodologicamente, no entanto, é preservada".

está na relação entre globalização financeira e metropolização regional, ensaiando-se então as alternativas de ruptura com tudo isso.

Aqui, na tentativa de “dramatização dos números” (DAMIANI, 1991), a regionalização metropolitana se anuncia como o mapa dos limites do império do capital financeiro e da produção do espaço metropolitano. Para onde vão os novos produtos imobiliários Alphaville, já que de algum modo aparentemente está se esgotando a capacidade dos mercados metropolitanos brasileiros? O Jardim Alpha voltado para estratos mais baixos de renda reconstituirá o mercado de loteamentos fechados? Na medida em que a compra do lote para investimento torna-se o mais importante, a não realização dos loteamentos fechados, em termos da construção de casas e mobilidade de pessoas, continuará se sustentando? Por quanto tempo? O que implica menos lucros e sobrelucros no quadro das especulações do mercado de capitais, tendo em vista que a valorização financeira e imobiliária dos produtos imobiliários Alphaville não está mais surfando na crista da onda? A metropolização resolvendo-se como múltiplas alienações, sendo uma delas a dos loteamentos fechados, implica em quais alternativas para uma revolução social e espacial?

Para todas as respostas que possam ser dadas, compreender que a regionalização metropolitana expressa a metropolização regional é importante, pois só assim saberemos redimensionar o movimento do real da dinâmica concebida, em parte, pelo Estado. No cerne dessa questão, as considerações de Bertha Becker (1984, p. 378) ainda são de extrema relevância, justamente porque ainda hoje “a região materializa o Estado e expressa uma contradição: é resistência à homogeneização econômica, cultural e política, e ao mesmo tempo, é vital para a sobrevivência do capital e do Estado”. A regionalização metropolitana evidencia justamente, em seus dois primeiros níveis, onde se situa as estratégias de acumulação do capital e do Estado, e, concomitantemente, localiza as regiões fabricadas institucionalmente como metropolitanas para sustentar novas rotações do capital. Simultaneamente, nas regiões metropolitanas estruturais e transitivas, está concentrado um poder revolucionário sem dimensões, que a derrubada dos muros dos loteamentos fechados poderia ser apenas um dos primeiros passos, muito elementar, para o desafio de transformação radical da sociedade metropolitana.

4.2.3. O processo de metropolização regional

A metropolização mobiliza os termos da urbanização, que se tornou mundial. No limite, em todos os confins da terra os conteúdos do urbano estão presentes, em ato ou em potência; o campo urbanizou-se. A alvorada da contemporaneidade inaugura a metropolização como novo momento da urbanização, superando-a, e simultaneamente reconstituindo e aprofundando os dramas da vida cotidiana.

Para Lefebvre (1971), a vida cotidiana é definida pela palavra apropriação e cada vez mais é povoada pelas técnicas modernas. Ainda, segundo Lefebvre (1971), na vida cotidiana se mescla privações e frustrações, as realizações e as alienações do ser humano, assim ela confronta os possíveis e os impossíveis. O cotidiano, que no urbano já era cada vez mais estilhaçado em fragmentos: trabalho, transporte, vida privada, lazeres (LEFEBVRE, [1968] 2001), no metropolitano esse processo crítico chega a uma dupla potência, ao mesmo tempo em que precipita a unidade desses fragmentos em um mesmo projeto urbanístico, como no produto imobiliário Alphaville, e em megaprojetos imobiliários, como o Complexo Cidade Jardim ou o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), ambos na Marginal Pinheiros. Logo, a metropolização, como vimos anteriormente, é a própria reprodução ampliada da metrópole, que expressa a difusão dos conteúdos metropolitanos originados na metrópole e vai para além dela (LENCIONI, 2003), povoa a rede de cidades, atualiza a dialética do espaço e inaugura novas contradições do espaço. Os conteúdos metropolitanos se originam nas formas metropolitanas cada vez mais financeirizadas, ao mesmo tempo em que essas formas são constituídas negativamente por esses conteúdos. Estamos falando dos megaempreendimentos imobiliários, *shopping centers,* centros empresariais, loteamentos fechados, condomínios logísticos, entre outros, também chamados de “artefatos da globalização” por Carlos de Mattos (2000) e de “artefatos arquitetônicos e urbanos” por Beatriz Rufino e Paulo César Xavier Pereira (2011). Tratam-se de formas metropolitanas, que demarcam a presença do metropolitano, do processo de metropolização, independentemente que seja em uma cidade média (Presidente Prudente), em uma metrópole sem região (Manaus), em uma região metropolitana

(Fortaleza), em uma metrópole-região (Buenos Aires), ou em uma megalópole (Rio de Janeiro-São Paulo).

Portanto, não é, em si, a conurbação, a suburbanização, que exprime o processo de metropolização, mas *essencialmente* são esses conteúdos metropolitanos, muitos deles também financeiros, ou, no limite, financeirizados. O modo como se agudiza as formas da rede, da integração e da conexão, precipitando o acirramento da policentralidade, constitui grandes regiões de caráter metropolitano ou super-metropolitano, onde podemos sentir, ver e viver de modo mais intenso todo esplendor e miséria da vida metropolitana. Esse movimento vai da metropolização do espaço à metropolização regional, dos conteúdos metropolitanos e financeiros espalhados por toda parte à regionalização deles, que deriva na produção de grandes regiões, como a rede de regiões metropolitanas, a metrópole-região e a megalópole.

Nessa direção, a metropolização e suas novas contradições do espaço redefinem os termos da relação cidade-região, no sentido dado por Lencioni (2006a), que vai para além do esquema de Rochefort (1967) baseado no raio de ação da cidade e da perspectiva de equilíbrio populacional metropolitano de Lipietz (1989). Portanto, a metropolização enquanto limite a evitar é um falso problema (SINGER, 1973), a urbanização, condição e meio do capital industrial, mais cedo ou mais tarde teria que se desdobrar em um novo nível de sociabilidade capitalista, visto que o capital financeiro, tornado hegemônico, exige uma nova metamorfose espacial radical. No entanto, alguns estudos preferem ver a metropolização do espaço como algo menor, ainda tributária do processo de urbanização, que passa a ser adjetivada. Nesse sentido, Maria Encarnação Beltrão Sposito (2015) e Igor Catalão (2015) problematizam e apontam limites à noção de metropolização.

É fácil repetir com Igor Catalão (2015, p. 269) que “as cidades atuais estão territorialmente maiores do que jamais foram e expandem-se mais sobre o território do que demanda o crescimento de sua população”, mas é muito difícil afirmar com ele que “no caso das metrópoles, esse processo é mais evidente, pois o espaço urbano ganha uma escala regional – traduzida pela denominação espaço metropolitano –, que torna mais complexa a relação entre as escalas da cidade e da rede urbana”. Sem dúvida, as cidades expandem, se dispersam, sobretudo as

metrópoles, que constitui outra qualidade. No entanto, tratar o espaço metropolitano como uma denominação e não como um conceito, e, mais do que isso, reduzi-lo em termos de escala, é não compreender que a produção do espaço chegou a outro patamar geográfico e histórico. Se só existe espaço urbano e o resto é escala (escala metropolitana, escala regional), reduz-se o olhar ao plano do geométrico, do tamanho, voltando a extensão a ser o objeto e não a produção do espaço. Se o espaço metropolitano é produto do processo de implosão-explosão da metrópole, é de produção do espaço metropolitano que se trata, não é de uma mera escala, mesmo com todos os esforços de dialetizá-la, a não ser que se trabalhe numa racionalidade geométrica dos processos ou se mire nas mesmas dinâmicas urbanas de sempre.

No entanto, não podemos deixar de destacar que o texto de Igor Catalão (2015) traz um apanhado importante sobre as formas espaciais trabalhadas por diversos autores e que iluminaria a dispersão urbana, bem como diferencia este processo, mais ligado ao espacial, da urbanização difusa, concernente ao social, ambos pensados de um ponto de vista dialético. Contudo, a dispersão urbana é um dos aspectos da metropolização do espaço, que superou o processo de urbanização, seguindo a perspectiva lencioniana. Não é o adjetivo de difusa que indica o novo. O original da metamorfose espacial contemporânea é a metropolização do espaço. Apesar de adotar outra perspectiva teórica, Igor Catalão (2015) discorre sobre nuances importantes para desvendarmos a contemporaneidade, especialmente quando trata dos limites dos conceitos, como “espaço intraurbano” e “periurbano”, evidenciando elementos para o debate e horizontes de atualização.

Por sua vez, Maria Encarnação Beltrão Sposito (2015), em um notável trabalho, constrói reflexões sobre as mudanças recentes na rede urbana, costurando proposições teóricas importantes, como a diferença entre reestruturação urbana (processo mais geral) e reestruturação da cidade (movimento entre partes da cidade) e entre dispersão urbana e urbanização dispersa (já abordado), a partir de um olhar das cidades médias. Outra perspectiva teórica, que dá muito pano para manga, é a dos limites do conceito de segregação, “cunhado para compreender o uso residencial do espaço”, que “continua a ser muito importante, mas não é

suficiente para analisar o que se passa, visto que a separação na cidade contemporânea, inclui de modo cada vez mais intenso sua combinação com os espaços do consumo", destacando-se então o conceito de fragmentação socioespacial (SPOSITO, 2015, p. 146).

Do ponto de vista do processo de metropolização do espaço, esse conjunto de ideias apontam-nos muitas inquietações, tendo em vista que a autora reconhece a existência teórica e prática do espaço metropolitano, inclusive fazendo referência apropriada às cidades médias enquanto espaços não metropolitanos. Mas, problematizando um fragmento teórico de Sandra Lencioni, Maria Encarnação Sposito (2015, p. 139) diz que evita a ideia de que "as dinâmicas em curso são movimentos que se estabelecem, exclusivamente, como vetores originados nas metrópoles em propagação pelos demais espaços", pois "nem sempre os movimentos que sustentam a concentração econômica e se realizam por meio de desconcentração espacial são realizados por empresas, grupos, capitais que se conformam nos espaços metropolitanos", tornando necessário distingui-los para "não reduzir a ideia de metropolização do espaço a movimentos de disseminação de interesses, ações, valores e práticas econômicas e sociais da metrópole para outros espaços". Porém, onde se originam os principais e hegemônicos interesses, ações, valores e práticas econômicas e sociais, senão é na metrópole? O interessante é que esse questionamento nos faz aprofundar a noção de implosão-explosão da metrópole, que não é só dispersão a partir dela, mas também centralização e qualificação de conteúdos externos a ela. No entanto, compartilhamos da perspectiva de que o desenvolvimento do ensino superior e da pesquisa em espaços não metropolitanos é um complicador a mais, muito embora seja difícil endossar que esse processo escape originalmente ao comando e órbita das metrópoles (de onde vem os insumos e as bases referenciais e onde foram formados os principais cientistas e intelectuais?). Concluindo, quando Maria Encarnação Sposito (2015) parte da ideia de que a cidade média é um espaço não metropolitano, implicitamente ela parte da ideia de que considera a produção do espaço metropolitano, embora não o reconheça como constituindo um novo processo hegemônico, que é o de metropolização do espaço, posto que para ela o processo maior é o de urbanização. Além disso, concordamos em gênero, número e grau, em sua perspectiva de

“complexificação da estrutura espacial centro-periférica” (SPOSITO, 2015), que é, no limite, o da própria superação da relação centro-periferia.

Sobre esse movimento do pensamento, compreendemos que a região ironicamente seja uma categoria-chave para superar a relação centro-periferia, apesar de considerar importante também a ideia de fragmentação socioespacial. A região, que antes justamente aprofundava essa dualidade, pode dialeticamente, a partir de uma perspectiva crítica, aproximar-nos da compreensão do processo de metropolização do espaço, especialmente em seu momento mais determinado, o de metropolização regional. As formas espaciais, produtos do processo de metropolização, são, essencialmente, regiões, desviando a velha concepção dualista de centro-periferia, na medida em que as relações centro-centro, periferia-periferia e os curtos-circuitos na rede metropolitana e urbana ganham mais espaço. A trajetória intelectual de Sandra Lencioni permite iluminar essa hipótese.

Após redefinir o conceito de região, atualizando-o como momento da totalidade, Sandra Lencioni (2003, 2006a, 2007, 2015b) redescobre a descontinuidade como momento constitutivo e dinâmico das formas espaciais, passando a trabalhar com uma simultaneidade entre regiões metropolitanas e seu entorno. Trata-se de uma dialética da descontinuidade! No plano local, pensa a macrometrópole paulista como uma cidade-região, composta pelas regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas, Baixada Santista, Vale do Paraíba e Litoral Norte, Sorocaba e as microrregiões urbanas integradas. No plano nacional, confere à megalópole brasileira em constituição a noção de megarregião, que integra a nebulosa metropolitana paulista com a carioca. A perspectiva regional abriu passagens para além de um pensamento sobre São Paulo como região metropolitana, a própria metrópole paulistana se espraia desmesuradamente e só se resolve cada vez mais numa rede de cidades, que ultrapassa inclusive o Estado de São Paulo.

A cidade-região emerge como um momento teórico de atualização do debate sobre a macrometrópole paulista, já presente em sua tese sobre a centralização do capital e a desconcentração da metrópole de São Paulo (LENCIONI, 1991)[168]. A

[168] Sandra Lencioni (1991, p. 69) explica que “na reestruturação urbano-industrial do Estado de São Paulo, a conurbação de cidades, o crescimento relativamente menor de algumas ou exacerbado de

cidade-região expressa não só uma forma urbana, mas a própria forma da divisão social e territorial do trabalho (LENCIONI, 2007). As descontinuidades em suas diferentes faces são tratadas como constitutivas do próprio processo de formação da cidade-região e os limites fluidos e sempre em redefinição consoante à difusão crescente das formas e conteúdos da centralidade por um espaço cada vez mais amplo são movimentos claramente vinculados ao processo de constituição da cidade-região (LENCIONI, 2006a). A cidade-região é pensada como uma das bases espaciais do processo de valorização do capital.

A brilhante afirmação de que "na contemporaneidade, emergem novos arranjos e dinâmicas territoriais que não permitem manter a distinção entre a cidade e sua região, em termos consagrados na literatura, porque a cidade se tornou região" levou Sandra Lencioni (2006a, p. 69) a repensar a explosão da hierarquia piramidal clássica a partir das transformações entre o local, o regional e o global. A compreensão das redes e suas variadas possibilidades de conexão espacial e temporal, que faz com que "alguns lugares se tornem próximos a lugares distantes, enquanto que lugares vizinhos podem conhecer poucas relações entre si" (LENCIONI, 2006a, p. 70), foi importante neste desafio.

Assim, "cidade e região aparecem solidários" (SANTOS, 1965, p. 134), mais ainda, se metamorfoseiam um no outro e são crescentemente "os motores regionais da economia global" (SCOTT, AGNEW, SOJA, STORPER, 2001, p. 16). Desse modo, constitui-se a cidade-região, entrelaçada por redes e descontinuidades, como testemunho histórico da atualidade crítica do modo de produção capitalista. Do ponto de vista do plano imediato, não podia ser diferente, cada vez mais "desconfiamos do fato de estarmos vivendo em cidades" (LENCIONI, 2014b, p. 3), pois vivemos numa região (LENCIONI, 2010).

---

outras - como, por exemplo, o grande crescimento de Campinas -, não significa processos autônomos de metropolização. Ao contrário, são manifestações constitutivas da expansão metropolitana paulista, que se configura numa 'macro-metrópole' que é reforçada, e não negada, pela dispersão". Aqui já se localiza certo desenvolvimento precoce do conceito de cidade-região para o caso paulista, que aparece ainda como macrometrópole. Sob influência da escola de geografia urbana de Los Angeles, Sandra Lencioni (2006a, 2007) emprega o conceito de cidade-região para denominar a extensa unidade espacial paulista.

A cidade-região paulista caminha a passos largos para a sua integração com a região metropolitana carioca e seu entorno[169]. Roberto Lobato Corrêa (1989, p. 10) dizia que "na região Centro-Sul localiza-se o embrião de uma ampla megalópole (São Paulo-Santos-Sorocaba-Vale do Paraíba-Rio de Janeiro-Campinas-Piracicaba-Ribeirão Preto)". Assim, emerge a constituição de uma megalópole nacional[170], desvendada por Sandra Lencioni (2003) a partir da problematização das descontinuidades, que se "desmancham" pelo movimento de integração megalopolitana. No sentido do rigor conceitual, dez anos depois Sandra Lencioni (2015b) prefere empregar o termo "megarregião", advertindo sobre as diferenças entre a megarregião Rio-São Paulo e a megalópole na perspectiva gottmaniana, mas não descarta o uso desse referencial. Pelo contrário, o reconstitui como base teórica para tradução destas formas espaciais[171].

Para Sandra Lencioni (2015b, p. 61), a megarregião constitui "uma macroestrutura fortemente integrada pelo capital e pelo trabalho, na qual as cidades e os arredores estão bastante conectados, além de apresentar fortes vínculos com a dinâmica global". Ela vê no caso da megarregião Rio-São Paulo "o caráter super-metropolitano" que Jean Gottmann (1957, p. 189) aponta originalmente para o caso de uma vasta área da costa litorânea do Nordeste americano, mas também se refere às diversas diferenças que há entre ambas as situações e temporalidades. Sandra Lencioni (2015b, p. 62) esclarece que a primeira diferença é que a megarregião

---

[169] Sandra Lencioni (2003, p. 37) explana a constituição da megalópole brasileira: "em direção ao Vale do Paraíba, ao longo da Rodovia Presidente Dutra, a paisagem revela uma sucessão de cidades margeadas por estabelecimentos industriais de grande porte. Jacareí, São José dos Campos, Taubaté, Pindamonhangaba e Guaratinguetá, até Volta Redonda. A Serra das Araras interrompe esse contínuo urbano que volta a se adensar logo que ultrapassa seus contrafortes, praticamente conurbando Nilópolis, São João do Meriti, até o Rio de Janeiro e Niterói". Marcelo Lopes de Souza (2003) aponta vários argumentos contrários à possibilidade de se falar de uma megalópole Rio-São Paulo. "Mais consistente, por conseguinte, que o eixo Rio-São Paulo, em matéria de megalópole, seria o eixo formado pelas metrópoles de Campinas, São Paulo e Santos" (SOUZA, 2003, p. 38). Concordamos com Sandra Lencioni (2003, p. 36) com relação ao "esboço de uma megalópole", mas a problematização dos limites do conceito dimensionados por Marcelo Lopes de Souza (2003) e outros pesquisadores devem ser contemporizados.

[170] Os esforços do Estado em ampliar a potência da megalópole brasileira são notórios com a duplicação, modernização e concessão privada da Rodovia Dutra que liga São Paulo e Rio de Janeiro, o deslocamento da sede do Banco Central do Brasil de Brasília para o Rio de Janeiro, os estudos para a proposta de licitação do trem-bala ligando as metrópoles: Campinas-São Paulo-Rio de Janeiro. Assim, busca-se continuar a centralização da gestão do espaço metropolitano e do capital financeiro na megalópole brasileira em constituição.

[171] Sandra Lencioni (2015b, p. 62) assinala que "podemos afirmar que a nebulosa urbana que estamos examinando [Rio-São Paulo] constitui uma megarregião. De certa forma, ela é uma megalópole, desde que se atualize esta terminologia e alguns elementos de seu conteúdo clássico, sendo agora vista como uma megalópole contemporânea".

apresenta “uma forma híbrida e não apenas linear”, e outros dois aspectos enfatizam a importância da rede de circulação imaterial e das relações globais e não mais apenas dos eixos de circulação viária e dos vínculos internacionais do passado, assim como postulava a perspectiva gottmaniana, que é do início da segunda metade do século passado, onde haviam o predomínio de outros conteúdos e determinações. Hoje, a crescente simultaneidade entre globalização financeira, metropolização do espaço e regionalização da sociedade, cujo produto e condição é a “economia metropolitano-financeira” (LEOPOLDO, 2015), torna ainda mais imperativo o rigor conceitual para não cairmos em uma confusão epistemológica nem em ortodoxias fechadas. Cada vez mais constituem-se cidades-região (metrópoles-região) e megarregiões (megalópoles), que iluminam a crescente regionalização do mundo. Trata-se de uma verdadeira metropolização regional! Explicita Roberto Lobato Corrêa (1986, p. 44) que no modo de produção capitalista “o processo de regionalização se acentua, marcado pela simultaneidade dos processos de diferenciação e integração”, apesar da ideologia da homogeneização por conta dos imperativos da globalização. Ao mesmo tempo, a metropolização do espaço se acirra e ganha o plano da totalidade. Assim, “metropolização e regionalização apresentam unidade, pois o processo de metropolização, (...), se constitui também num processo de regionalização” (LENCIONI, 2006a, p. 74).

No Brasil, o cerne da metropolização regional é o rosário de regiões metropolitanas estruturais espalhadas pelo território, cujo centro é a megalópole Rio de Janeiro-São Paulo, que conforma uma rede metropolitana nacional para onde se direcionam os principais processos de acumulação do capital. Em um segundo nível, as regiões metropolitanas transitivas fazem parte desse processo de metropolização regional, centralizando e disseminando conteúdos e formas metropolitanas e financeiras, mas não se tratam dos elos centrais do desenvolvimento regional desigual da acumulação capitalista. Até aqui, há uma certa aproximação entre a regionalização metropolitana e o processo concreto de metropolização regional. No entanto, a regionalização metropolitana é configurada pelos limites institucionalizados das regiões metropolitanas e não por suas fronteiras efetivas, como é no processo de metropolização regional. Todavia, não lançamos mão de pensar a relação contraditória entre região metropolitana e espaço metropolitano, isto é, a região metropolitana como totalização do espaço metropolitano. Podemos

pensar que existe uma *área core* nas regiões metropolitanas, cujos elementos da metropolização estão mais desenvolvidos e concentrados, em forma circular, linear ou em rede, e o resto seria apenas região metropolitana institucionalizada, isto é, não seria espaço metropolitano. Mas, o próprio caso do Alphaville tem sinalizado que essas ditas áreas "vazias", "subutilizadas", não metropolitanas (Barueri na Região Metropolitana de São Paulo, Eusébio na Região Metropolitana de Fortaleza e Senador Canedo na Região Metropolitana de Goiânia), no interior das regiões metropolitanas, algumas delas já são povoadas por práticas de antecipação espacial[172] para produção de espaços de valorização a partir de estratégias do capital explicitamente metropolitanas. Portanto, abandonar a dialética entre região metropolitana e espaço metropolitano é dispensar a possibilidade de elucidar mais amplamente as tendências e articulações, explícitas ou implícitas, de acumulação do capital.

Assim, a região metropolitana é tanto o presente, o espaço metropolitano onde as determinações da metropolização estão mais desenvolvidas e em alto grau de abstração, como o futuro, o espaço metropolitano delimitado pelo Estado onde se anunciam vindouras políticas, obras e empreendimentos, às vezes velados, cuja base é o acirramento da rede metropolitana com novos lugares integrados e conectados. Isso não tem nada a ver com as regiões metropolitanas formais, que são depositárias de expectativas, mas não configuram um real processo de metropolização regional.

O desenvolvimento geográfico desigual da acumulação capitalista no território nacional desdobrou-se em uma divisão regional mais determinante, que é a regionalização metropolitana, mas ela não expressa toda potência do processo de metropolização regional. Como, por exemplo, Campo Grande, que seria uma região

---

[172] Vale a pena retornar à Roberto Lobato Corrêa (1995, p. 39), para quem a antecipação espacial é "a criação de uma oferta significativa de matérias-primas ou de um mercado consumidor de dimensão igual ou superior ao limiar considerado satisfatório para a implantação da atividade". Assim, "antecipação espacial significa reserva de território, significa garantir para o futuro próximo o controle de uma dada organização espacial, garantindo assim as possibilidades, via ampliação do espaço de atuação, de reprodução de suas condições da produção". No caso do produto imobiliário Alphaville, que está muito vinculado à produção das regiões metropolitanas, esse processo de antecipação espacial é notório. Nas palavras de Marcelo Willer (2017), "a gente tem 100 projetos em desenvolvimento nas mais variadas etapas, desde projetos que estão para ser aprovado agora esse mês até projetos que a gente acabou de assinar o contrato com o dono da terra e vamos aprovar nos próximos 2, 3, 4 anos. Então tem 100 projetos espalhados aí em vários anos para serem lançados pelo Brasil todo".

metropolitana transitiva, não foi institucionalizada, mas as empresas miram nela como centro metropolitano, mesmo que de segundo nível. A regiões metropolitanas formais, que inspira uma preocupação do ponto de vista político, operam mais no plano do concebido do que no do vivido e do percebido, portanto passam ao largo do processo de metropolização regional, apesar de apresentarem formas e conteúdos da metropolização do espaço.

O núcleo duro do processo concreto de metropolização regional no Brasil é São Paulo. Como vimos, a partir da implosão-explosão de São Paulo, concebeu-se uma política de criação das primeiras regiões metropolitanas como forma de conter a concentração metropolitana e o crescimento da superpopulação metropolitana do centro econômico nacional, assim o processo de desconcentração urbano-industrial saiu da dimensão institucional, saltando para o plano da realidade viva. Especialmente a partir da década de 1990, sobretudo na virada do século, a metropolização regional atingiu uma potência considerável com a dinamização da economia metropolitano-financeira nas regiões metropolitanas estruturais, que constituíram uma rede de comando, acirrado também pelos processos de centralização do capital, em um segundo nível, nas regiões metropolitanas transitivas.

Desse modo, reconstituir a trajetória histórica e geográfica da metrópole paulistana, que foi a sede de uma dupla transição, tanto da passagem da economia agrário-comercial para a economia urbano-industrial, quanto desta para a economia metropolitano-financeira, contribui para acessar algumas determinações da metropolização regional. São Paulo, essa meca latino-americana dos capitais excedentes, propiciou a emergência de um produto imobiliário como o Alphaville, justamente por ser a experiência espacial pioneira tanto da metropolização regional quanto da financeirização imobiliária. É por isso que a seguir, situa-se brevemente suas temporalidades e espacialidades, a pretexto de compreender os fundamentos da metropolização regional e a nucleação do produto imobiliário Alphaville. Só assim será possível dimensionar as estratégias e tendências do capital para a realização desse verdadeiro complexo metropolitano-financeiro entre Barueri e Santana de Parnaíba como espaço empresarial-comercial complementar à centralidade paulistana de negócios.

4.3. A metrópole paulistana: centro da dupla transição

O “gigantismo” da metrópole de São Paulo em suas diversas dimensões já foi iluminado por inúmeros pesquisadores, artistas e políticos com olhares fragmentados e visões de conjunto, buscando compreende-la em sua totalidade e em relação com outras escalas de análise. Na bibliografia nacional, as referências diretas e indiretas à São Paulo são constantes. Na literatura internacional, por seus impressionantes números e suas complexas espacialidades, São Paulo frequentemente também aparece em obras e produtos científicos, artísticos e políticos ao redor do mundo. Desse modo, são incalculáveis as representações feitas dessa metrópole que assusta, em um primeiro momento, por sua expressiva desigualdade econômica e incisiva segregação espacial, mas que, em um segundo momento, permite o encontro com a globalidade e com a esperança cifrada nos lugares próximos e distantes do seu centro de gravidade.

Na exposição geográfica quase literária de Pierre Monbeig ([1953] 2004) sobre a fundação de São Paulo, quando aparece sua função religiosa-escolar como razão embrionária, fica difícil cogitar a possibilidade do crescimento vertiginoso de uma vila continental, de complicado acesso ao litoral e “isolada” pelas barreiras geomorfológicas e hidrológicas (relevos acidentados, várzeas, rios meândricos). A justificativa da necessidade de ocupar um espaço com um clima agradável e parecido com o europeu ganha ares de ficção no desenrolar do enredo, posto que Pierre Monbeig ([1953] 2004) se esforça por trabalhar minimamente o crescimento da economia política da metrópole, apresentando algumas contradições e impasses.

Pierre Monbeig ([1953] 2004) é extremamente didático ao estabelecer os momentos do desenvolvimento histórico das funções e processos de São Paulo (núcleo de práticas jesuítas de catequização e ensino; lócus das estratégias e partidas dos bandeirantes; capital dos fazendeiros da produção cafeeira; sede da industrialização e circulação moderna; e centralidade da expansão metropolitana).

No compasso de sua análise, explicita-se a ocupação geográfica do terreno, no qual se projetaria uma das maiores metrópoles do mundo na atualidade.

São Paulo foi o centro da transição econômica gradual do território brasileiro no final do século XIX até meados do seguinte. Houve a passagem de uma economia agrário-comercial (fundada no complexo cafeeiro tipo exportação) para uma economia urbano-industrial (erigida inicialmente com uma produção industrial incipiente baseada na economia agrário-comercial, posteriormente diversificada com a produção de bens de capital)[173].

No último subperíodo da economia agrário-comercial, São Paulo representou o meio centrípeto e centrífugo das modernizações no território brasileiro, devido aos desdobramentos da produção cafeeira[174]. Na perspectiva regional, São Paulo é o núcleo dinâmico que suplanta a lógica dos arquipélagos regionais nesse processo de transição, constituindo gradativamente uma integração nacional dos mercados e das forças produtivas (FURTADO, [1959] 1970; CANO e GUIMARÃES NETO, 1986; DINIZ, 2000). Em São Paulo, criavam-se as condições para uma acumulação capitalista concentrada e potencializada, baseada numa crescente industrialização e circulação moderna, mas que de início foi fundamentalmente vinculada à economia cafeeira[175]. Conforme Wilson Cano e Guimarães Neto (1986, p. 175), “com a

---

[173] Cabe salientar que o território brasileiro foi incorporado desigualmente no plano mundial. Enquanto que nos países avançados a economia urbano-industrial estava em franco desenvolvimento, no Brasil e outros países não desenvolvidos, ainda se vivia negativamente a economia agrário-comercial, como uma simultaneidade necessária à acumulação do capital internacional. Ressalte-se que na segunda metade do século XIX a economia agrário-comercial dava as cartas no território brasileiro, mas no plano mundial vivia-se o esplendor da época urbano-industrial, portanto o Brasil nesse período estava sob a égide da época urbano-industrial, apesar de sua estrutura econômica interna ser dominada em boa parte pela economia agrário-comercial. Isto é, globalmente, o Brasil servia à acumulação da época urbano-industrial via exportação de produtos agrícolas. Assim, uma mesma época permite a coexistência de diferentes economias, mas uma época constituída por uma economia menos desenvolvida do que outra mais atualizada perde sua razão de ser. Desse modo, o Brasil ainda continha determinações da economia agrário-comercial, mas a época agrário-comercial tinha ficado para trás. Sobre a coexistência de vários padrões de desenvolvimento capitalista, inclusive com diferenciações internas à um mesmo padrão, consultar Florestan Fernandes (1976).

[174] Levamos em conta a existência de outros subperíodos. A economia agrário-comercial no território brasileiro é composta de três principais subperíodos: economia açucareira, economia mineira e economia cafeeira. A exploração do pau-brasil logo no início da colonização, a extração da borracha e a produção do algodão não representaram a constituição de economias hegemônicas nem muito menos as economias secundárias, segundo os fundamentos econômicos explanados por Celso Furtado ([1959] 1970).

[175] Destaque-se que a industrialização no Brasil não se iniciou em São Paulo. Segundo Celso Furtado ([1959] 1970, p. 238), “o processo de industrialização começou no Brasil concomitantemente em quase todas as regiões. Foi no nordeste que se instalaram, após a reforma tributária de 1844, as primeiras manufaturas têxteis modernas e ainda em 1910 o número de operários têxteis dessa região

expansão do café a partir da década de 1870, durante a qual é introduzida a ferrovia, que promovia desbravamento de terras virgens, e a máquina de beneficiamento do café, reduzindo drasticamente custos de transporte e de produção", São Paulo passa a ampliar suas margens de lucro do café, "aumentando seu potencial de acumulação". Assim, as novas condições gerais de produção permitiram um salto nos processos de urbanização e industrialização.

A economia cafeeira possibilitou também o fortalecimento do setor bancário paulista. O excedente da produção e comercialização do café constituiu montantes de capitais que impulsionaram a criação de novas instituições financeiras e difusão de agências bancárias. Pierre Monbeig ([1953] 2004, p. 107) retrata bem esse período:

> Entre os bancos atualmente funcionando na cidade, os mais antigos datam das décadas de 1880, tendo-se originado na fase inicial da expansão cafeeira em São Paulo. Embora desde aquela época já se tivesse constatado a presença de bancos ingleses e portugueses, os mais importantes foram os criados pelos grandes fazendeiros. Uma segunda fase de expansão bancária correspondeu ao período da retomada da economia cafeeira após a crise de superprodução do início do século, bem como aos primeiros progressos da indústria paulista, favorecida pela guerra de 1914-18. Esta foi a época de criação das sucursais de grandes bancos ingleses, canadenses, norte-americanos, belgas e holandeses. E nos anos que precederam as crises do café e de 1929, tanto os paulistas como os banqueiros do Rio de Janeiro criaram novos estabelecimentos financeiros.

Note-se que o autor salienta a importância dos grandes fazendeiros na ativação intensiva e extensiva do circuito bancário brasileiro. Outro detalhe importante é a presença de bancos estrangeiros nesse movimento, possibilitando o conhecimento pelas instituições financeiras brasileiras de novos mecanismos de apropriação dos juros e de mediação com o mundo da produção e da circulação de mercadorias e serviços. Em outra passagem, Pierre Monbeig ([1953] 2004, p. 107) descreve as principais marcas da difusão do setor bancário e sua concentração na região Sudeste, com especial enfoque na força de atração que São Paulo exerce:

> A prosperidade do algodão por volta de 1935, a industrialização e a inflação a partir de 1940 fizeram florescer os bancos de São Paulo. Dos 27 bancos

---

se assemelhava ao de São Paulo. Entretanto, superada a primeira etapa de ensaios, o processo de industrialização tendeu naturalmente a concentrar-se numa região. A etapa decisiva de concentração ocorreu, aparentemente, durante a Primeira Guerra Mundial, época em que teve lugar a primeira fase de aceleração do desenvolvimento industrial". Portanto, é no Estado de São Paulo que a industrialização concentrada e potencializada se fortalece, mas não podemos afirmar que é nessa região que se inicia o processo de industrialização.

> com sede na capital do Estado, 18 foram criados depois de 1940. A maioria deles possui agências nas principais cidades do Estado, e nas regiões que dele dependem economicamente – como o norte do Paraná, a área central de Mato Grosso e o sul daquele Estado, o Triângulo Mineiro e a parte mais povoada de Goiás. Trata-se de uma rede cujo centro se situa em São Paulo, a cidade que constitui o mais importante núcleo econômico do Brasil. Uma boa parte de seu capital é paulista. Como os banqueiros do Rio de Janeiro também abriram sucursais em São Paulo, não há negócio industrial ou comercial que deixe de procurar em São Paulo o mercado financeiro capaz de apoiá-lo. E, por outro lado, a crescente extensão da rede bancária vai estreitando as relações entre a cidade e as diversas áreas rurais, velhas ou jovens. Apenas a cidade do Rio de Janeiro possui um raio de atuação financeira mais amplo que o de São Paulo.

Pierre Monbeig apresenta duas questões importantes: a emergência e supremacia da centralidade de São Paulo nos negócios financeiros e o poder da esfera financeira no acirramento da relação cidade-campo. Na última parte ele relata o Rio de Janeiro com uma região de influência financeira maior do que a de São Paulo. Contudo, a partir de 1960, quando da transferência do governo federal e instituições financeiras estatais para Brasília, Rio de Janeiro perdeu gradualmente a posição para São Paulo. No decorrer desse período, São Paulo apresenta-se cada vez mais como “principal centro financeiro do país” (LUNA, 2004). Com as políticas de ajustes econômicos em meados da década de 1990, a concentração da esfera financeira se acirrou, em especial com incorporação de bancos estaduais por “grupos financeiros com sede em São Paulo, como o Bradesco, o Itaú, o ABN-Amro e o Santander” (LUNA, 2004, p. 339), ampliando a centralização financeira na “metrópole desconcentrada” (LENCIONI, 1991).

Com relação à difusão das técnicas da economia urbano-industrial, Pierre Monbeig ([1953] 2004, p. 59) defende que o dia de inauguração dos bondes elétricos no início do século XX pode ser considerado “o ponto de partida da fase contemporânea da evolução urbana de São Paulo, da sua fase de florescimento como metrópole”, para além de uma mera “urbe dos fazendeiros de café”. As instalações elétricas e a industrialização complexificaram a reprodução das relações sociais de produção em São Paulo, acirrando as condições e possibilidades da economia urbano-industrial do outro lado da Linha do Equador. É bom lembrar que é nesse período que se deflagra o deslocamento das classes de mais alta renda para a região sudoeste da cidade, em parte pelas mudanças mencionadas. Segundo Raquel Rolnik (1999, p. 104), esse setor, desenhado “a partir do percurso Campos Elíseos/Higienópolis/Paulista, e que depois se completaria com os loteamentos da

Companhia City no Jardim América", configura uma centralidade das classes sociais mais abastadas de São Paulo, "o espaço que historicamente concentra valores imobiliários altos, o comércio mais elegante, as casas ricas, o consumo cultural da moda e a maior quantidade de investimentos públicos". A continuidade desse processo foi possível graças à realização do "loteamento bairros-jardins" pela Cia. City em virtude da incorporação das várzeas do rio Pinheiros, onde se produziu uma "articulação estratégica" entre "capital financeiro internacional, mercado de terras, legislação urbanística e redes de infraestrutura" (FIX, 2007, p. 29). Assim, Mariana Fix (2007, p. 29) converge para a ideia de que "a região alagadiça entre o espigão da avenida Paulista e o rio Pinheiros tornou-se o loteamento residencial mais valorizado da cidade"[176].

A questão geopolítica também é importante para compreender esse momento, pois o Brasil tornou-se um país "muito atraente para os países que disputavam a 'partilha do mundo' já sob a pressão do desenvolvimento do capitalismo industrial" (FERNANDES, 1976, p. 232) e, nele, especialmente São Paulo foi se destacando. Assim, as estratégias e investimentos estrangeiros, bem como as migrações internacionais desencadeadas pela necessidade de mão-de-obra, intensificaram a economia urbano-industrial em São Paulo.

Na segunda metade do século XX, São Paulo passa por uma segunda transição, que começa na década de 1970, mas só na década de 1990 verdadeiramente atinge um outro nível de incorporação à nova lógica da acumulação do capital no nível global. De uma economia urbano-industrial passa-se para uma economia metropolitano-financeira.

---

[176] Sobre a Cia City, Mariana Fix (2007, p. 29) descreve que ela foi criada por "um banqueiro belga, Edouard Fontaine de Laveleye, e pelo arquiteto francês Joseph Bouvard, ex-diretor de *travaux publiques* de Paris. Coube ao banqueiro o papel de incorporador financeiro da sociedade imobiliária. Tendo adquirido os terrenos em São Paulo e utilizando-os como garantia, emitiu no mercado londrino debêntures no valor de 2 milhões de libras, adquiridas por investidores ingleses, franceses, belgas e russos, 'todos com experiência em negócios coloniais'. Dessa forma a City capitalizou-se para realizar os loteamentos-jardins, ampliando a compra de terras (a companhia tornou-se proprietária de 37% das terras em São Paulo, ou seja, mais de um terço da mancha urbana da cidade, em 1911) e estabelecendo um contrato com a Light & Power para instalação de infraestrutura e linhas de bonde". Esta última é uma empresa de origem canadense e que na segunda metade do século XX consolidou seu braço imobiliário, a Brookfield, que posteriormente seria denominada de Brascan e, atualmente, passando a ser chamada de Tegra, com realizações imobiliárias também no Alphaville entre Barueri e Santana de Parnaíba na Região Metropolitana de São Paulo, como veremos mais adiante.

São Paulo, o primeiro lugar de chegada das principais modernizações no território brasileiro desde o início do século XX, foi extremamente atingido pelos novos processos de produção do espaço emanados da economia metropolitano-financeira em desenvolvimento. A metrópole de São Paulo foi o *lócus* na primeira metade do século XX de intensos investimentos na indústria de bens de capital, sendo a sede de difusão da economia urbano-industrial no território brasileiro. Na segunda metade do século XX, não apenas São Paulo e sua região metropolitana, mas sim o espaço metropolitano de São Paulo em seus três níveis (Região Metropolitana de São Paulo, metrópole-região paulista e megalópole brasileira) passa a ser a sede de difusão da economia metropolitano-financeira no território brasileiro. Como centro financeiro nacional, região tecnológica concentrada e centralidade da metropolização regional, São Paulo passa a operar com mais intensidade na centralização da gestão do capital e propagação dos conteúdos metropolitanos e financeiros.

Nesse movimento, há um processo desde a década de 1970 de desconcentração urbano-industrial do espaço metropolitano paulistano para o interior de São Paulo e outras regiões brasileiras, especialmente concentradas nas regiões metropolitanas paulistas e nacionais, que conta com o apoio e estímulo do Estado, que ganhou maior expressão com a criação das primeiras regiões metropolitanas. Contudo, concordamos com Sandra Lencioni (1994, p. 207) que “a metrópole de São Paulo se desconcentra como negação dos mecanismos de concentração e afirma a sua centralidade”. Na mesma direção, Milton Santos (1993, p. 90) considera que

> A nova divisão do trabalho territorial atinge, também, a própria região concentrada, privilegiando a cidade de São Paulo, a respectiva Região Metropolitana e seu entorno, onde a acumulação de atividades intelectuais ligadas à nova modernidade assegura a possibilidade de criação de numerosas atividades produtivas de ponta, ambos esses fatos garantindo proeminência em relação às demais áreas e lhe atribuindo, por isso mesmo, novas condições de polarização. Atividades modernas presentes em diversos pontos do País necessitam de se apoiar em São Paulo para um número crescente de tarefas. São Paulo fica presente em todo território brasileiro, graças a esses novos nexos, geradores de fluxos de informação indispensáveis ao trabalho produtivo. (...). É desse modo que São Paulo se impõe como metrópole onipresente e, por isso mesmo, e ao mesmo tempo, como metrópole irrecusável para todo o território brasileiro.

Podemos afirmar que São Paulo é virtualmente uma metrópole onipresente no território brasileiro e materialmente uma metrópole onipresente nos três níveis de seu espaço metropolitano (a região metropolitana, a metrópole-região e a megalópole). Cada um desses níveis é um momento de totalização da produção do espaço metropolitano, que constitui regiões. São Paulo e sua região metropolitana representa o centro nervoso da economia metropolitano-financeira brasileira e latino-americana. “Aí reside o coração e a alma de São Paulo com seus múltiplos centros de serviços avançados, de informação, de gestão, de coordenação e de controle do capital que conformam *territórios globalizados*, a exemplo das avenidas Paulista e Berrini” (LENCIONI, 2003, p. 40, grifo do autor). Nela estão presentes as sedes de grandes empresas nacionais e internacionais, escritórios centrais de multinacionais e de órgãos governamentais locais e estrangeiros.

Leila Christina Dias (2015, p. 91) assegura que é “a metrópole paulista que comanda cada vez mais o sistema bancário no Brasil: 37% dos bancos lá estavam sediados em 1986, 50,36% em 2008, e 67% em 2013”[177]. Esse processo está diretamente relacionado “a perda das sedes das casas bancárias pelas capitais de Estados como a Bahia, Paraná e Minas Gerais”, que se constitui “também numa manifestação do aumento da centralização do comando do território pela Região Metropolitana de São Paulo, onde estão localizadas as sedes dos principais bancos privados nacionais”, de acordo com Fábio Contel (2009, p. 125).

Desse modo, “ao invés de uma organização mais *horizontalizada,* com uma distribuição mais capilar das atividades de controle das finanças, foi instalado um controle *verticalizado,* que privilegiava alguns pontos específicos do espaço nacional como centro de comando das atividades bancárias no país” (CONTEL, 2009, p. 125). “Nesse contexto, tende a se fortalecer a concentração das funções de comando nas áreas metropolitanas, mesmo que a integração eletrônica dos territórios imprima novos conteúdos ao movimento de concentração-dispersão geográfica da atividade econômica”, nas palavras de Mónica Arroyo (2009, p. 485).

[177] Outros três processos simultâneos a esse poder financeiro que se centraliza na metrópole paulistana são elencados por Leila Christina Dias (2015, p. 91): “entre 1996 e 2008, treze capitais estaduais - Boa Vista, Macapá, Manaus, Porto Velho, Rio Branco, Maceió, João Pessoa, Natal, São Luís, Teresina, Goiânia, Cuiabá e Florianópolis – deixaram de sediar instituições bancárias, em razão das privatizações dos bancos públicos estaduais”; “diminuiu a concentração relativa na cidade do Rio de Janeiro, que acolhia 23% das sedes em 1996, para apenas 8% em 2013”; e "cresceu progressivamente o comando de Curitiba (de 1,66 em 1996 para 3,65% em 2008 e 5% em 2013)”.

Nesse processo de centralização do capital pela metropolização regional, São Paulo apresenta-se como a metrópole econômica nacional, o espaço de capitalização e valorização dos mercados de capital, trabalho e terra de âmbito mundial, aliada à presença de uma bolsa de valores como a BM&FBovespa, a mais importante da América Latina.

Essa metrópole paulistana, implodida e explodida, culminou em uma trama metropolitana, que é condição para as novas necessidades do capital financeiro, que se tornou mundialmente hegemônico. Nesse contexto, é que emerge uma experiência imobiliária original: o Alphaville, prefigurando o processo de metropolização do espaço. Tal empresa só foi possível graças ao capital acumulado por Renato Albuquerque e Yojiro Takaoka, por meio da Construtora Albuquerque-Takaoka, que acumulou ganhos na produção de obras públicas e condomínios verticais financiados pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), entre as décadas de 1950 e 1970, onde ainda vigorava predominantemente todas as determinações da economia urbano-industrial. Complementado, como vimos, pelo empréstimo do Banco Crefisul, constituiu-se os prolegômenos da centralidade Alphaville, que integraria anos depois a policentralidade metropolitana de São Paulo. Baseado no subúrbio norte-americano, do qual alguns paulistanos tiveram a oportunidade de vivenciar em viagens e filmes, o produto imobiliário Alphaville começa a ganhar forma.

Na década de 1990, de um lado, fortaleceu-se o processo de globalização financeira que implicou em grandes mudanças na economia brasileira, sobretudo com o reforço da centralização do capital em São Paulo, e, de outro, a metropolização do espaço desdobra-se na metropolização regional, constituindo grandes regiões de caráter metropolitano e super-metropolitano pelo território nacional, sendo a metrópole paulistana o núcleo de uma megalópole em constituição. Frente a essa simultaneidade revolucionária entre o financeiro e o metropolitano, a Alphaville Urbanismo S.A., que substituiu a Construtora Albuquerque-Takaoka, vai expandindo o sonho americano do outro lado da Linha do Equador, iniciado dentro da própria metrópole-região de São Paulo, na Região Metropolitana de Campinas, utilizando-se de um importante mecanismo financeiro: o Fundo de Investimento Imobiliário. Simultaneamente ao aprofundamento do

processo de metropolização regional e financeirização imobiliária, os produtos imobiliários Alphaville foram sendo difundidos para lugares cada vez mais distantes, sobretudo no compasso da regionalização metropolitana e lançando mão das novas possibilidades do mercado de capitais. Novos produtos imobiliários Alphaville, como o Terras Alpha e o Cidade Alpha, vão dinamizando a produção financeirizada de loteamentos fechados pelo Brasil. Após quase meio século, o núcleo de tudo isso ainda não parou. Loteamentos fechados de outras marcas e condomínios residenciais verticais (Figuras 36, 37, 38 e 39) emergem e a centralidade Alphaville conta com novos projetos imobiliários, inclusive de edifícios de escritórios, cintilando sua nova condição de centralidade de negócios complementar.

Figuras 36, 37, 38 e 39 – Empreendimentos em construção no Alphaville

Fonte: Leopoldo (2017).
Nota: Na figura 36, apresenta-se uma placa de futura construção do condomínio residencial vertical Wave Alphaville. Na figura 37, aparece uma outra placa com futura realização de um empreendimento imobiliário da Helbor e MPD. Na figura 38, há mais uma placa com previsão de lançamento de um condomínio residencial vertical AcquaPark. E, na figura 39, mais uma placa anuncia um novo loteamento fechado denominado Alphagran.

Compreender as novas dinâmicas da sede dos processos aqui estudados permite uma aproximação com a essência de tudo aquilo que representa o Alphaville, enquanto um produto imobiliário, um espaço instrumental, que envolve a

casa, o lazer e a conveniência sobre a atmosfera da vida metropolitana. É nesse sentido que aprofundamos na seção seguinte os novos processos em curso na centralidade Alphaville, que constitui o produto imobiliário Alphaville, um dos momentos originais da relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional no Brasil, realizando-se a partir de uma produção do espaço da exclusividade constitutiva da época metropolitano-financeira.

4.4. Alphaville: nova centralidade de negócios complementar

Confrontando-se com sua primeira razão de ser, o industrial, Alphaville é cada vez mais reino consagrado do financeiro, disposto como uma descontinuidade da nova centralidade paulistana de negócios. Da centralidade de negócios complementar que é o Alphaville, expandem-se os edifícios empresariais, condomínios empresariais, *shopping centers* e megaprojetos imobiliários, cuja natureza, em boa parte deles, está em relação direta com a lógica da financeirização imobiliária. Centralidade cercada por um batalhão de loteamentos fechados, sendo que somente dois deles, os mais recentes, estiveram vinculados diretamente à financeirização imobiliária[178], esses empreendimentos empresariais e comerciais instauram no núcleo do produto imobiliário Alphaville a produção do espaço pela acumulação financeira.

A discussão da centralidade está na ordem do dia! A Geografia Urbana brasileira tem levantado considerações recentes importantes. Uma das principais geógrafas que se dedica à discussão dos centros e centralidades na atualidade, a partir da metrópole e da região metropolitana, é Glória da Anunciação Alves (2012). Para ela, “o centro tem como atributo a centralidade, ou seja, a capacidade de

[178] Como apresentado no capítulo 2, a financeirização do produto imobiliário Alphaville começou, de fato, com o projeto de difusão pelo território brasileiro, a partir de 1996 com a criação do Fundo de Investimento Imobiliário Campinas e o Fundo de Investimento Imobiliário Alphaville. Após o lançamento de 14 loteamentos fechados Alphaville até meados da década de 1990, são lançados como ativos imobiliários do FII Alphaville o Alphaville Conde em 1999 e, posteriormente, o Alphaville Burle Marx em 2005. No entanto, todos os outros produtos imobiliários Alphaville espalhados pelo Brasil, inclusive o Alphaville Granja Viana em Carapicuíba na Região Metropolitana de São Paulo, são relacionados ao processo de financeirização imobiliária.

concentrar, em um determinado espaço, vários elementos necessários à reprodução da vida e, no sistema capitalista, a reprodução do próprio sistema", assim como "equipamentos de circulação (de fluxos de informações, mercadorias, pessoas), comércio (banal e especialização), serviços (sofisticados e comuns)" (ALVES, 2012, p. 112). É necessário evidenciar o espectro utópico da centralidade, como Glória Alves (2012) faz, pois envolve a possibilidade sempre renovada do encontro, da simultaneidade, conforme indica Henri Lefebvre ([1968] 2001).

A referência sobre a hegemonia da policentralidade, em detrimento de uma centralidade urbana única, que é uma das grandes mudanças da transição da economia urbano-industrial para a economia metropolitano-financeira, aprofunda os limites do encontro e da reunião, posto que os indivíduos se encontram cada vez mais em conexão, em integração. A ideia de Lefebvre ([1972] 2008) sobre o aparecimento e desaparecimento das centralidades, a tendência da policentralidade, nos parece muito oportuna na transição de um pensamento sobre a cidade e o urbano em direção ao pensamento sobre a metrópole e o metropolitano. A policentralidade torna-se o fermento da trama metropolitana, lógica replicada ao quadrado pelo avanço da metropolização como negócio. Assim, a região metropolitana é segmentada em múltiplas centralidades, aprofundando a divisão metropolitana do trabalho. A metropolização como o negativo da urbanização vai então reproduzindo as regiões metropolitanas como policentralidades (espaços do negócio), ao mesmo tempo em que há a corrosão e abreviação das centralidades (espaços do encontro). Simultaneamente, a policentralidade constitui uma centralidade em outro nível, uma unidade de centralidades dispersas por uma trama metropolitana.

É nesse sentido que podemos falar que Alphaville está situado em uma policentralidade da trama metropolitana paulistana e constitui, concomitantemente, uma unidade com o antigo Centro, a Paulista e a nova centralidade paulistana de negócios (Faria Lima-Berrini-Marginal Pinheiros). O Alphaville complexifica e intensifica a policentralidade dos negócios, a unidade contraditória das centralidades dos negócios. Um dos edifícios de escritórios que principiam esse conteúdo do Alphaville é o Alphaville Rio Negro Empresarial lançado em 1986. Ele aparecia na época como "o menor custo por m² de São Paulo" e a "maior rentabilidade do

mercado". Diferenciava-se o preço por m², a estimativa de locação e o índice de rentabilidade dele com a Faria Lima, os Jardins e o Itaim[179].

Alphaville Rio Negro Empresarial era estrategicamente voltado para o mercado de escritórios de multinacionais, por isso que uma das consultoras imobiliárias citadas é a Richard Ellis. Enfatiza-se a tendência de deslocamento espacial dos centros administrativos do setor industrial, já ocorrido em outras metrópoles mundiais[180]. Acrescenta-se também a funcionalidade da estrutura, com diversas possibilidades de combinação da organização dos escritórios de forma vertical ou horizontal em função das atividades, e os serviços disponíveis para as empresas inquilinas[181]. Ao mesmo tempo, evidencia-se a qualidade da concepção urbanística Alphaville, tornado um excelente negócio, enquanto São Paulo se

---

[179] Os índices apareciam, respectivamente, como preço do m² comercial (área privativa) em Cz$; estimativa de locação em m²; índice de rentabilidade em %: Faria Lima 32.950; 300; 0,90 – Jardins 29.800; 300; 1,006 – Itaim 26.083; 300; 1,15 – Alphaville Rio Negro 19.000; 290; 1,52 (O Estado de S. Paulo, 7 de setembro de 1986, p. 41). A notícia diz que "a locação do Empresarial Rio Negro é uma estimativa tomando por base os aluguéis pagos por empresas multinacionais em Alphaville, tendo o dólar como referência de correção" e afirma ainda que "o empresarial Rio Negro não tem similar em Alphaville por ser o único empreendimento *Offices and Services* da região – um prédio de escritórios com toda uma infraestrutura de serviços e lazer, dirigida aos seus usuários" (O Estado de S. Paulo, 7 de setembro de 1986, p. 41).

[180] "E, considerando São Paulo um mercado de investimento total, o Empresarial Rio Negro é um dos poucos prédios viáveis para locação por uma multinacional por ser projetado dentro das normas internacionais de segurança exigidas por estas companhias. Por exemplo: esquema de prevenção de incêndio e escape, Sprinkler, heliponto, dobro do número de elevadores exigidos por lei, escadas de segurança super dimensionadas, instalações elétricas a nível das normas americanas. Sobre a total carência de imóveis para essas companhias consulte outros corretores especializados neste segmento: Mabisa, Richard Ellis ou Mackenzie Hill. Considere também a tendência das empresas afastarem seus centros administrativos do setor industrial, longe das movimentações grevistas que acabam por paralisar áreas que, desta forma, não seriam afetadas. Esta tendência já ocorreu na França, Alemanha, Estados Unidos e Canadá, gerando a criação de bairros, tipo Alphaville, como La Défense e White Plains" (O Estado de S. Paulo, 7 de setembro de 1986, p. 41).

[181] "O Empresarial Rio Negro reservou uma grande área para atividades de apoio ao dia-a-dia das empresas e dos executivos. Por exemplo, instalações para ginástica, relaxamento ou exercícios físicos que ficam no quinto andar. Empresários e executivos poderão planejar seus horários de trabalho com maior precisão uma vez que basta pegar o elevador para chegar na sua academia particular. Mini-centro de convenções com auditório e sala de reunião, central de Telex, Xerox e terminal de computador; itens fundamentais para o bom desempenho de um escritório moderno e eficiente. Serviços como Malote Alpha Sampa, Post Office, Posto Bancário, que simplificam e agilizam operações com terceiros. Restaurante, American Bar e Coffee Shop com serviço de atendimento aos andares para almoços ou lanches durante as reuniões que não podem ser interrompidas. Equipamentos de comunicação utilizando a mais avançada tecnologia como antena parabólica e vídeo texto. E mais comodidades como garagem com manobrista e heliponto" (O Estado de S. Paulo, 7 de setembro de 1986, p. 41).

caotiza e se desvaloriza, por não ter tido o mesmo planejamento urbanístico e por sua ocupação desordenada[182].

De lá para cá, o discurso das empresas que investem em edifícios de escritórios em Alphaville pouco mudou. O que se alteraram foram os padrões estruturais, as certificações, os serviços e a dimensão dos empreendimentos que expressam o nível do modelo de cada edifício e seus respectivos públicos. Hoje, o Alphaville já possui seis torres *triple A*: Evolution Corporate, duas do Castelo Branco Office Park, Bradesco Alpha Building, iTower e Amazônia Empresarial Alphaville. O Castelo Branco Office Park foi entregue em 2010 pela incorporadora norte-americana Tishman Speyer Properties e conta com expansão futura para num total de seis edifícios de escritórios e um anexo corporativo horizontal com serviços em uma área de 110 mil m². De acordo com Mariana Fix (2007, p. 57), a Tishman Speyer Properties foi fundada em 1978 em Nova York, expandindo-se posteriormente pela Europa na década de 1980, e entrou no Brasil para "a construção do maior empreendimento do novo eixo de negócios: a Torre Norte do Centro Empresarial Nações Unidas"[183]. Já o Bradesco Alpha Building (Figura 40) foi entregue em 2015, com projeto de Edo Rocha Arquitetura e construção de BN Engenharia, e é a sede da Bradesco Seguros e Previdência. Ele ainda conta com um espaço de lojas, agências bancárias, restaurantes e consultórios. O Evolution Corporate foi produzido pela Odebrecht Realizações Imobiliárias e contou com projeto de arquitetura de Aflalo e Gasparini Arquitetos, o mesmo que projetou o Alphaville Empresarial Amazônia (Figura 41), o mais recente edifício de escritórios, que foi construído pela MPD. A presença dessas torres *triple A* mudaram a cara do mercado imobiliário comercial de escritórios em Alphaville, que já tinham uma tradição no setor, mas com edifícios menos "inteligentes", não tão adequados às

[182] "Os conceitos urbanísticos de Alphaville são perenes, ao contrário dos bairros de São Paulo. A tendência que tem se comprovado nos últimos anos é que a qualidade de vida de Alphaville se valoriza na medida que São Paulo se caotiza. Por si só, Alphaville já é um excelente negócio. Um bairro industrial, comercial, empresarial e residencial planejado para evitar a luta pela ocupação entre estes diversos setores de atividade" (O Estado de S. Paulo, 31 de agosto de 1986, p. 08).

[183] A respeito do trabalho da Tishman Speyer Properties, Mariana Fix (2007, p. 57) ainda observa que "a empresa é conhecida pela modernização empreendida na década de 1990 com o propósito de 'reposicionar no mercado' dois ícones nova-iorquinos, grandes complexos de escritórios e serviços, o Rockfeller Center e o Chrysler Building. A TSP adquiriu participações no Rockfeller e comprou um bloco do Chrysler. Em 1994, a incorporadora foi contratada pela Sony para desenvolver seu megaprojeto na famosa remodelação da Potsdamer Platz, em Berlim". Assim, o Castelo Branco Office Park é uma das articulações das produções imobiliárias na centralidade Alphaville com estratégias de incorporadoras mundiais.

especificações técnicas e logísticas do padrão global desse tipo de produto imobiliário.

Figuras 40 e 41 – Bradesco Alpha Building e Alphaville Empresarial Amazônia

Fonte: Leopoldo (2017).

Ao redor do Centro Comercial Alphaville estão edifícios de escritórios de pequeno e médio porte como o Alpha Premium (*double* A) e o Omega (B). No entorno do Shopping Iguatemi Alphaville, encontram-se os já citados iTower (anexo ao mencionado *shopping center*) e Evolution Corporate, além dos edifícios West Side e West Point, ambos de classe A. Estes últimos foram entregues, respectivamente em 2005 e 2010, sendo incorporados pela Sinco Engenharia, que também lançaram na região o West Tower e o West Gate, além do complexo Stadium Corporate Alphaville. Este último foi entregue em 2002 e conta com lojas, centro de convenções, restaurantes, hotel, flats e escritórios, tendo sido projetado pela Königsberger Vannucchi Arquitetos Associados.

À esquerda da Alameda Rio Negro até o Alphaville Conde, destacam-se, além de alguns já citados, Montreal Plaza (*double* A), Cauaxi Empresarial Alphaville (A),

Icon Alphaville (A), Guinzza Trade Tower (B) e Smart Office Alphaville (B). Nessa região se localiza também um dos mais altos edifícios de escritórios, o recém entregue Air Offices com 125 metros de altura e 34 pavimentos, ao lado do megaprojeto imobiliário Brascan Century Plaza Alphaville (Figura 42). Ele foi incorporado pela Clavi Incorporações, empresa que atua na Região Metropolitana de São Paulo e apresenta em seu portfólio edifícios de escritórios em Osasco e Guarulhos[184].

Figura 42 – Brascan Century Plaza Alphaville e Air Offices

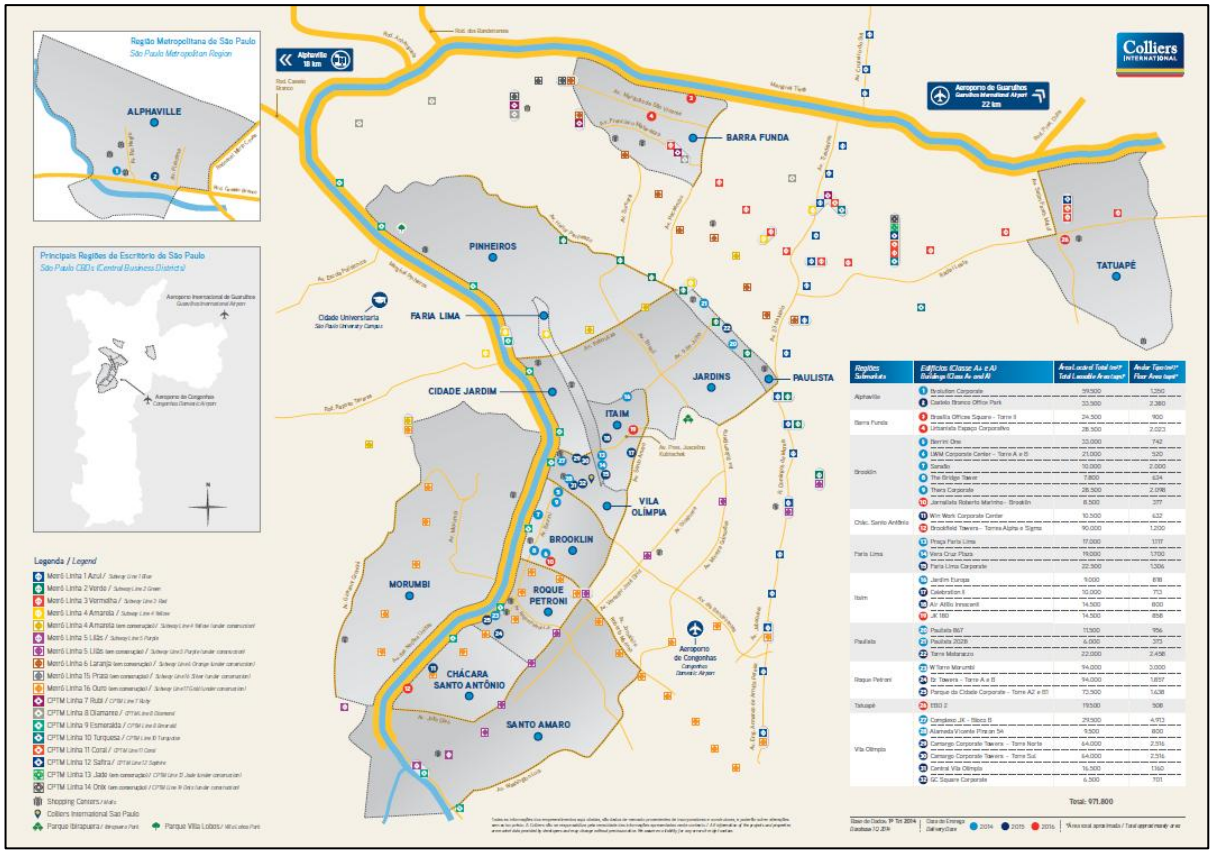
Fonte: Leopoldo (2017).
Nota: Ao fundo, à direita, encontra-se o Brascan Century Plaza Alphaville. No centro, a torre de escritórios Air Offices. No canto, à esquerda, há um edifício em construção que será uma unidade do Grand Bourbon Alphaville Hotel.

[184] "Para Vitorio Panicucci, sócio da Clavi Incorporações, responsável pelo projeto, muitos investidores estão ressabiados com os preços dos lançamentos recentes em bairros nobres de São Paulo, como o Itaim e a Vila Olímpia, e consideram Alphaville uma alternativa para pagar menos por imóveis e correr menos riscos. O preço inferior para a aquisição de terrenos e as leis de zoneamento mais tolerantes são os principais fatores que explicam os valores mais baixos dos imóveis em Alphaville. Na região, uma incorporadora pode construir até oito vezes a área do terreno. Já em São Paulo, esse limite cai para quatro vezes e, ainda assim, é necessário desembolsar muito dinheiro para atender todas as obrigações com a prefeitura. Do ponto de vista do investidor, Alphaville pode ser interessante. Com incentivos fiscais para empresas e aluguéis mais baixos, a região tem se consolidado nos últimos anos como uma importante área de atração de escritórios" (REVISTA EXAME, 9 de outubro de 2011).

À direita da Alameda Rio Negro até o Centro Empresarial Tamboré, aparecem os seguintes edifícios de escritórios: Plaza Alphaville (B), Personal Business Office (B), Monte Carlo Trade Center (B), Pravda Alphaville (A), New Yorker Tower (A). Com proeminência também para as torres do Canopus Alphaville, de classe A, que foram entregues em 2012 e possuem 23 pavimentos. Os edifícios de escritórios citados até aqui de distintas classes garantem um portfólio diversificado do mercado imobiliário comercial na região do Alphaville para diferentes padrões solicitados pelos vários níveis de empresas.

Esse conjunto de edifícios de escritórios colocaram indiscutivelmente o Alphaville no radar das grandes empresas de consultoria imobiliária, bem como do interesse das empresas de grande, médio e pequeno porte. Algumas empresas inquilinas da região, como Eletropaulo, Adidas, Rede, Cielo, C&A, Amil e Philips, evidenciam seu peso no mercado imobiliário comercial da Região Metropolitana de São Paulo. Para ter uma ideia da dimensão da centralidade Alphaville como espaço complementar da nova centralidade paulistana de negócios, em um prospecto de 2014 da Colliers International ela aparece sinalizada de maneira descontínua, assim como a Barra Funda e o Tatuapé (Figura 43). Na época, o Alphaville apresentava 503 mil m² de área locável, 19% de edifícios de classe A+, 43% de classe A e 38% de classe B, superando a Barra Funda, Avenida Paulista, Chácara Santo Antônio, Cidade Jardim, Santo Amaro e Jardins.

Figura 43 – Prospectivo do Mapa de Regiões de Escritórios Colliers São Paulo



Fonte: Colliers International (2014).

Os megaprojetos imobiliários diversificam ainda mais a centralidade Alphaville com suas estruturas *mixed use,* como o Alpha Square, o Complexo Madeira e o Brascan Century Plaza Alphaville, que precipitam a unidade contraditória entre os espaços da vida privada, do trabalho e do lazer. Entregue em 2011, o complexo Alpha Square (Figura 44) integra dois condomínios verticais residenciais (Alpha Garden e Alpha Park), um comercial (Alpha Offices) e um *shopping mall* com comércio e serviços. O complexo Alpha Square é uma realização da Odebrecht Realizações Imobiliárias, que também foi responsável pela Evolution Corporate, como vimos.

Figura 44 – Complexo Alpha Square

Fonte: Leopoldo (2017).
Nota: À direita, as torres são do Alpha Offices e na base se localiza um *shopping mall*. À esquerda, encontram-se as torres residenciais Alpha Garden e Alpha Park.

O Complexo Madeira, por sua vez, é uma realização da Alphapar, cujos acionistas são Renato de Albuquerque e Nuno Lopes Alves, que até 2006 controlavam a Alphaville Urbanismo S.A., e a Tivoli Empreendimentos e Participações Ltda., conhecida no mercado desde 1987 por seus investimentos em supermercados, hipermercados, *shopping centers,* edifícios comerciais, entre outros. Ele reúne uma torre de escritórios, uma unidade do Hotel Blue Tree Premium Alphaville, um centro de convenções, um *boulevard* no térreo com comércio e serviços, um estacionamento com três subsolos. O condomínio da torre de escritórios e do *boulevard* (*shopping mall)* é administrado pela empresa de consultoria imobiliária norte-americana Cushman & Wakefield[185].

[185] Sobre as empresas de consultoria imobiliária, Mariana Fix (2007, p. 154) afirma que elas funcionam como "agências de *rating* imobiliário, classificam os empreendimentos de modo semelhante aos títulos financeiros, e sistematizam e divulgam parâmetros de avaliação. Não por acaso, as mesmas empresas que cuidam das instalações de seus clientes no mundo inteiro, auxiliando na escolha do imóvel e na sua gestão, prestam também serviços de consultoria aos incorporadores, no desenvolvimento de novos projetos, e aos investidores, na escolha de seus ativos. Assim, a especificidade de seu trabalho é criar as condições do aumento da mobilidade do capital no

Já o Brascan Century Plaza Alphaville é um outro megaprojeto imobiliário entregue, que apresenta uma torre com duas alas (Office e Corporate) classe *double* A, totalizando 3,5 mil m² de área locável. Trata-se de uma realização da Brascan Imobiliária Incorporações S.A., que é uma das controladas da incorporadora de capital aberto Brascan Residential Properties S.A., que voltou a se chamar Brookfield Incoporações e, atualmente, tornou-se a Tegra Incorporadora[186]. Esse megaprojeto imobiliário faz parte de um complexo que conta com a presença também de condomínios residenciais verticais (The Garden Gramercy Park, Lumina Gramercy Park e One Gramercy Park) e um parque ecológico privatizado, conectados ao Brascan Century Plaza Alphaville.

Contribui também para o aprofundamento da centralidade Alphaville a rede hoteleira, que conta com, além da já citada unidade da rede Blue Tree, o HB Hotels Sequoia, o Comfort Suites Alphaville, o Quality Suites Alphaville, o Radisson Alphaville, o Bourbon Alphaville Business, o HB Bougainvillee, sem falar no Hotel Ibis Tamboré e Ibis Budget Tamboré. Está sendo construído ao lado do Air Offices mais um hotel: o Grand Bourbon Alphaville Hotel. Refletindo sobre a rede hoteleira em São Paulo, Rita de Cássia Ariza da Cruz (2011, p. 244) indaga que “o turismo de negócios é, ao mesmo tempo, determinado e determinante de processos espaciais em curso na cidade”. Para a centralidade Alphaville na trama metropolitana paulistana podemos dizer o mesmo, o turismo de negócios acompanha e condiciona seus (des) caminhos, seguindo a imagem e semelhança de São Paulo.

Constituem-se também novas formas imobiliárias metropolitanas, como o Centro Administrativo Rio Negro (Figura 45). Nele, duas torres (Padauiri e Demini), *deckpark* (vagas de estacionamento) e três lojas comerciais do edifício Jaçari são de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Rio Negro, negociado na BM&FBovespa, sendo a gestora brasileira XP Investimentos CCTVM S.A. o seu coordenador líder e estruturador. O empreendimento imobiliário financeirizado é de

---

espaço (entre cidades e países) e no tempo (aquisição e desmobilização de ativos). Em outros termos, criam as condições para a homogeneização produzida pela expansão do capital na atual lógica de acumulação”.

[186] Trata-se de uma incorporadora de origem canadense, que se desdobrou da antiga São Paulo Railway, Light and Power Co, que atuou massivamente na cidade paulistana no início do século passado nos setores de transporte e eletricidade.

alto padrão e possui como locatárias as empresas Warner Bros, Paramount, Adidas, Campari, Banco VR.

Figura 45 – Centro Administrativo Rio Negro

Fonte: Leopoldo (2017).

Em vários casos apresentados até agora, evidencia-se que a centralidade Alphaville, como parte do produto imobiliário Alphaville, relaciona-se com a financeirização imobiliária e com a acumulação do capital no nível global. Como vimos anteriormente, que os loteamentos fechados Alphaville se valorizam na medida em que seus “centros comerciais” Alphaville também se valorizam, a centralidade Alphaville cada vez mais dinamizada na trama metropolitana de São Paulo corrobora com a valorização imobiliária e financeira dos loteamentos fechados no seu entorno. Contudo, as taxas de vacância evidenciam os limites, que podem ser aprofundados pela recente retirada das isenções fiscais dadas pelos municípios por uma lei federal, já que Barueri reduzia o Imposto sobre Serviço (ISS), o que pode agravar a situação de lajes vazias na região do Alphaville. Em setembro de 2011, Alphaville tinha a maior taxa de vacância com relação às outras regiões de

São Paulo, de 27,6%[187]. Em setembro de 2015, a taxa de vacância não se alterou tanto, de 29,8%[188]. De acordo com consultores, a alta taxa de vacância se deve ao crescente estoque pelos recentes lançamentos de torres comerciais, tratando-se de um período de acomodação do mercado[189]. Mas, a retirada das isenções fiscais deve ser um complicador a mais para a centralidade Alphaville, que pode compromete-la.

Concluindo, a centralidade Alphaville é o espaço original e o tempo inaugural do produto imobiliário Alphaville que se espalhou pelo Brasil. Seus impasses e sua produção do espaço cada vez mais dominada pela financeirização imobiliária indica o próprio desenvolvimento geográfico desigual da acumulação capitalista que incidem sobre os demais produtos imobiliários Alphaville. Situar a centralidade Alphaville produzida na trama metropolitana de São Paulo é também evidenciar as novas contradições do espaço postas pelo processo de metropolização regional. O que a produção contemporânea da centralidade Alphaville comprova é que as novas formas de produção do espaço, especialmente as relacionadas com a financeirização imobiliária, acirram o fracionamento da propriedade privada e aprofundam o fetichismo do trabalho, convertendo-se tudo aquilo produzido pela mão humana em cotas e rendas derivadas de aluguel, todo tempo multiplicadas. Sobressaem-se as rendas imobiliárias e os juros, enfim, os sobrelucros, que a acumulação financeira enraíza como principais rendimentos do capital.

[187] O Estado de S. Paulo, 20 de setembro de 2011, p. 12.
[188] O Estado de S. Paulo, 06 de setembro de 2015, p. 3.
[189] O Estado de S. Paulo, 06 de setembro de 2015, p. 3.

∞ Considerações Finais ∞

Considerações Finais

> “Quantas vezes nas ruas de inverno duma cidade ou
> num ônibus ou num navio ao crepúsculo, ou
> na solidão
> mais espessa, a da noite de festa, sob o ressoar
> de sombras e sinos, na própria gruta do prazer
> humano,
> quis parar e procurar o eterno veio insondável
> que antes toquei na pedra ou no relâmpago que
> o beijo desprendia”.
>
> Pablo Neruda, *Canto General* ([1950] 2010, p. 47).

Toda exposição do movimento do pensamento aparece como uma janela aberta à luz da relação entre o metropolitano, o financeiro e o regional sobre a compreensão do mundo contemporâneo, ou melhor, da nova dialética do espaço. O que empreendemos de fato foram poucas respostas ou resultados e muitas problematizações e mediações. A tese em esboço apresenta a emergência do capitalismo metropolitano-financeiro a partir da relação entre metropolização regional e financeirização imobiliária como o plano movediço em que todos pensamos e vivemos, um momento novo do modo de produção, cuja base continua sendo a acumulação incessante do capital. Não se trata de ruptura, já que não saímos do capitalismo nem se configura como um novo modo de produção. Mas, é ruptura, no sentido de que se trata de uma transição dentro do próprio capitalismo, é o mesmo capitalismo de sempre em um novo arranjo social, espacial, econômico, político e cultural, como apresentamos aqui.

A transição se deu entre uma economia urbano-industrial, cujo epicentro foi a Inglaterra, para uma economia metropolitano-financeira, na qual os Estados Unidos foi e continua sendo o núcleo dinâmico da reinvenção do capital. Ninguém menos que Theodor Adorno questiona a possibilidade da existência de uma consciência mais universal, que não tenha se apropriado da experiência norte-americana, e, no limite, chega a problematizar que o conceito de cultura, em termos clássicos, tornou-se obsoleto, diante das metamorfoses em todas as dimensões que representa a

atmosfera efervescente dos Estados Unidos[190]. É a partir dos Estados Unidos e da megalópole de Nova York, que Jean Gottmann (1957, p. 200), como vimos, vai se referir “ao começo de uma grande revolução na geografia do uso da terra” e “uma nova era na distribuição do habitat e atividades econômicas”. Para François Ascher (1998, p. 3) é nos Estados Unidos que “a acentuada dinâmica metropolitana, subvertendo as estruturas urbanas, esteve na origem, desde o fim dos anos 40, de uma definição oficial da metrópole que transbordava o quadro espacial clássico, compreendendo o perímetro das atividades urbanas cotidianas nas grandes cidades e nas suas vizinhanças”. Diante dessas referências e da presente tese, a ideia de que nos Estados Unidos emergiu uma nova economia política, a economia metropolitano-financeira, que superou a economia urbano-industrial, torna-se mais evidente e cognoscível.

Em mais de meio século, se datamos 1973 como sinalização da transição, construiu-se a tessitura da simultaneidade entre o metropolitano e o financeiro, mediado pelo regional, no qual o pensamento sobre a metrópole e o metropolitano foi revelando as novas formas e conteúdos da produção do espaço e desvendando suas novas lógicas e processos, nomeadamente relacionadas à financeirização imobiliária. Aqui, seguiu-se as pistas e os achados de Sandra Lencioni, que levou até suas últimas consequências o urbano, o industrial e o territorial, em um movimento de redescoberta do metropolitano, do financeiro e do regional. Em suas ideias, a problematização da produção do espaço pelo território segue a reviravolta do mundo contemporâneo, alcançando assim a problematização da produção do espaço pela região. Todo tempo, fulguram raios de luz nas linhas e entrelinhas de seus textos, inebriadas pelos esforços de revelar a nova dialética do espaço. Mas, todos os erros e deslizes cometidos durante a tese são de responsabilidade exclusiva do autor.

---

[190] Em Mike Davis ([1990] 1993), quando trata com muito bom humor dos intelectuais europeus exilados em Los Angeles no decorrer da Segunda Guerra Mundial, há inúmeras referências a Theodor Adorno e sua reação tórrida durante o contato com a realidade norte-americana. Duas citações diretas de Theodor Adorno assinalam, desde os Estados Unidos, a leitura da emergência do novo: “Provavelmente não é exagero dizer que toda consciência contemporânea que não se apropriou da experiência americana, mesmo que em oposição a ela, tem algo de reacionário”; “Na América, não será... mais possível esquivar-se da questão de saber se o termo cultura, no qual se foi criado, tornou-se obsoleto...” (ADORNO *apud* DAVIS, [1990] 1993, p. 56; 61).

Tal compreensão mais determinada da teoria social crítica, evidenciou que se tratava de uma cilada dividir região metropolitana, que estaria mais ligado aos recortes espaciais realizados pelos governos, e espaço metropolitano, mais vinculado às regionalizações práticas (LEOPOLDO, 2013). Essa dualidade conceitual que operou na dissertação de mestrado do autor, que pode ser encontrada em vários trabalhos, antes e depois, que até hoje se replicam, na verdade ficava aquém da complexidade do mundo contemporâneo, apesar de aparecer como operacional. A região metropolitana é produto da própria dialética entre o percebido, o concebido e o vivido, no sentido dado pela concepção lefebvriana, isto é, é a própria reprodução do espaço metropolitano no movimento de regionalização, tendo em vista que é a reprodução ampliada da metrópole. Se quiser, em outros termos, a implosão-explosão da metrópole constitui o processo de reprodução do espaço metropolitano, que é um conceito mais geral, entrelaçado ao movimento de regionalização, que o diferencia e o particulariza em região metropolitana, metrópole-região, megalópole ou rede metropolitana global.

O conceito lencioniano de região como parte da totalidade abriu caminhos para ler esse movimento de totalização e fragmentação do espaço metropolitano, que reproduz a região metropolitana. Há uma relação de identidade e diferença entre espaço metropolitano e região metropolitana numa dialética permanente. Até certo ponto são sinônimos, mas contraditoriamente diferentes. Em resumo, a produção da região metropolitana é o âmago de toda negatividade da reprodução do espaço metropolitano, pois a região metropolitana se reproduz especialmente como um espaço negativo, assim como a centralidade urbana se reproduz como espaço abstrato.

Em linhas gerais, o metropolitano não pode ser reduzido à escala. Quando ele nasce das entranhas da hegemonia do urbano, ele já é produção do espaço e ganha globalidade nesse sentido, como reprodução das relações sociais de produção, como metropolização do espaço. Trata-se da reprodução do espaço metropolitano. O reducionismo que opera na aplicação do termo escala metropolitana obscurece a relação social que se reproduz na policentralidade metropolitana a partir da implosão-explosão da metrópole. Bem como, não se trata também de uma tautologia, pelo contrário, já que haveria um reducionismo da linguagem ou, no

limite, uma metaforização da codificação do processo de produção do espaço, substituindo o processo determinante, a metropolização, pela dinâmica corrente, a urbanização, caso nos abstivéssemos de pensar o novo e de mergulhar no incendiário terreno pantanoso das metamorfoses intensas e contumazes do mundo contemporâneo, onde padecem nossas certezas e convicções mais profundas e inabaláveis. De outro modo, pensar a urbanização como processo mais geral ao invés da metropolização, seria um movimento de metonimização da linguagem do conhecimento, tomando a parte pelo todo, que poderia derivar também num eclipse da nova dialética do espaço. Seguindo a perspectiva lencioniana, é evidente que a metropolização se tornou o processo determinante, que superou o de urbanização. O processo de metropolização, como vimos, está invariavelmente conectado ao de regionalização, da produção de regiões (regiões metropolitanas, metrópoles-região, megalópoles).

A região é então fato e artifício, é teoria e, ao mesmo tempo, prática, não se restringe às masmorras da razão instrumental e política, nos caminhos abertos pela concepção haesbaertiana de região como artefato. Assim, as relações entre regiões são relações entre homens de carne e osso que se espacializaram diferenciadamente. De fato, a região é uma relação social. Parece que, como vimos, essa é uma das principais contribuições do ambiente fértil no entorno da pioneira iniciativa latino-americana de descolonialidade baseada no método histórico-estrutural, chamada de teoria da dependência e teoria do subdesenvolvimento, enfim, teoria do desenvolvimento. Essas leituras, que são bases de uma iniciativa louvável e profundamente vinculadas às concepções estruturalistas e historicistas de mundo, estão sendo ressuscitadas em pleno século XXI e recorrem às tentativas de antemão frustradas de enquadrar os territórios nacionais em ambas as caixinhas prisioneiras da velha dualidade entre países centrais (desenvolvidos) ou países dependentes (subdesenvolvidos), que dificilmente conseguem ensaiar os primeiros passos varridos pela simultaneidade explosiva entre globalização financeira e metropolização regional. Com o novo estruturalismo e historicismo da dependência e do subdesenvolvimento, desdobram-se as velhas leituras de reprimarização e desindustrialização da economia dos países periféricos, que não levam a lugar nenhum. Para sustentar a tese da superexploração do sistema nacional pela burguesia nacional e desta, que deriva no sistema mundial, pela burguesia

internacional, um sistema estrutural de sistemas, reduzem-se os países periféricos à meros exportadores de *commodities* com decrescente produção industrial. Para o caso do sistema urbano-regional, utilizando aqui as expressões próprias da referida abordagem, retornam as velhas noções de colonialismo e colonialismo interno, como se as metrópoles principais sugassem o sangue de todo território nacional, desdobrando em certo determinismo e organicismo. Como vimos, nem de longe tal retorno da teoria da dependência e do subdesenvolvimento, que não tem nada de novo, pode dá conta da complexidade e intensidade com que operam as metamorfoses da nova dialética do espaço, muito menos substituir a produção teórica obtida pelo esforço de três décadas do pensamento crítico brasileiro e latino-americano, que inclusive avançou consideravelmente no sentido de desatar alguns dos nós das velhas dualidades que povoavam nossas reflexões e análises.

Contudo, a contribuição sobre a especificidade do capitalismo em nossos países e o esboço da leitura da formação do território nacional como geografia da produção de regiões são duas frentes importantes, que não devem ser descartadas. No entanto, de nenhum modo cabe um retorno ao subterfúgio do estruturalismo e do historicismo implicado na (nova) dependência e no (novo) subdesenvolvimento, é no movimento de desenvolvimento regional desigual, nos ritmos regionais diferenciados, na fricção entre globalização e metropolização, mediados pela regionalização, que deve se ver a teoria social crítica, particularmente o pensamento sobre a metrópole e o metropolitano. Nesse compasso, verifica-se que há uma nova regionalização do capital, cujo conteúdo é metropolitano e se tece a partir de um rosário de regiões metropolitanas que se difundem pelo território nacional.

Trata-se da regionalização metropolitana, que constitui um mosaico regional de homogeneização, hierarquização e fragmentação do território brasileiro. O capital, operando na incorporação do Brasil à lógica da economia metropolitano-financeira, regionaliza o território nacional com um conteúdo metropolitano. O Estado, amparando as estratégias do capital, realiza a mediação com a criação das regiões metropolitanas, que sintetizam três níveis da regionalização metropolitana. As regiões metropolitanas estruturais constituem uma rede de comando do território nacional, as pontas de lança de relação com o mercado mundial de terra, trabalho e capital; as regiões metropolitanas transitivas compõem um nível intermediário, um

entre meios, apresentando uma considerável centralidade regional; as regiões metropolitanas formais evidenciam recortes espaciais sem conexão real com o processo de metropolização regional. Por esta divisão regional, revelam-se os principais marcos do desenvolvimento geográfico desigual da acumulação capitalista. No caso das estratégias espaciais do Alphaville Urbanismo S.A., constata-se o quanto a difusão de seus produtos imobiliários é tributária da regionalização metropolitana. Ao mesmo tempo em que apresenta produtos imobiliários em cidades não diretamente vinculadas à regionalização metropolitana, operando no acirramento do processo de metropolização do espaço, posto que o loteamento fechado Alphaville é forma imobiliária metropolitana, um conteúdo metropolitano, constituído pela financeirização imobiliária. No entanto, a concentração dos produtos imobiliários Alphaville em regiões metropolitanas, especialmente na megalópole Rio de Janeiro-São Paulo, evidencia que a urbanizadora-rede opera decisivamente a partir do processo de metropolização regional. A regionalização metropolitana operacionaliza criticamente o território nacional, mobilizando os dispositivos de acumulação do capital, que cada vez mais se encontra sobre as bases de uma acumulação financeira.

Além da Alphaville Urbanismo S.A., outras empresas imobiliárias, como a Trato Incorporações Ltda. e a Luciano Cavalcante Empreendimentos Imobiliários Ltda., na Região Metropolitana de Fortaleza, e a FGR Urbanismo S.A., na Região Metropolitana de Goiânia, em expansão para outras regiões metropolitanas do Brasil, evidenciam a aposta na região e não mais apenas na metrópole. A não ser em casos em que a metrópole ainda apresenta um importante banco de terras. Mas, parece que é mais na região metropolitana do que na metrópole, pelo menos como tendência, que se concentra as novas estratégias imobiliárias, nomeadamente dos investimentos em loteamentos fechados. Assim, a compreensão da região permite aprofundar os limites e tendências da acumulação capitalista no século XXI. Também é a região que se apresenta como conceito mais determinado para pensar as diferenças e as fragmentações na produção do espaço, ao mesmo tempo em que pode contribuir para a superação da relação centro-periferia, seja no âmbito mundial, seja no nacional, seja no metropolitano. No limite, talvez na Geografia brasileira estejamos passando por uma transição do paradigma do território para o paradigma da região, em diálogo imanente com todas as outras categoriais chaves para os

estudos da produção do espaço. Como categoria implicada com movimentos do pensamento extremamente necessários para a atualização da teoria social crítica, especialmente da Geografia, é mais do que constatada a potência da região para iluminar as contradições do espaço no mundo contemporâneo. Em mediação com o metropolitano e o financeiro, o regional torna-se dimensão essencial, pouco afeita a operacionalização e instrumentalização, evidenciando a própria produção abstrata do valor.

Em face da reprodução ampliada do capital financeiro, a região metropolitana apresenta-se como *lócus* da metamorfose relação capital-lucro em capital-juro, que cada vez mais se aprofunda. A produção e difusão do Alphaville lastreada pela utilização dos mecanismos financeiros (fundos de investimentos imobiliários, Créditos de Recebíveis Imobiliários e debêntures) e dominada por uma importante incorporadora de capital aberto e um fundo global de *private equity* ilustra essa metamorfose, que constitui a própria financeirização imobiliária dos loteamentos fechados no movimento de metropolização regional. Constata-se que a urbanizadora-rede Alphaville Urbanismo S.A. lançou mão de uma série de mecanismos financeiros como forma de contornar o problema de *funding* e promover seu ambicioso projeto de expansão, que se integra com o contrato de parceria entre ela e o proprietário fundiário e a subcontratação de diversos momentos de sua operação, consistindo numa reviravolta da fórmula trinitária no contexto do capitalismo metropolitano-financeiro.

Com o advento da acumulação financeira são cada vez mais os sobrelucros que aparecem como rendimentos do capital, especialmente a forma juro, uma renda de propriedade do dinheiro. No entanto, na produção imobiliária, um outro sobrelucro ganha relevo: a renda imobiliária. A metamorfose da terra agrária em terra urbana e metropolitana envolve dialeticamente a transformação da renda fundiária em renda imobiliária. No caso do produto imobiliário Alphaville, tais processos condicionam sua realização enquanto um imóvel *premium,* que sintetizam uma apropriação dupla da renda fundiária e da renda imobiliária tanto pelo proprietário da terra quanto pela urbanizadora por meio do contrato de parceria. Nesse movimento, o produto imobiliário Alphaville tem seus caminhos abertos para uma intensa valorização imobiliária e financeira como espaço-mercadoria e como ativo imobiliário.

O aprofundamento dessa valorização imobiliária e financeira só é possível pelo produto imobiliário Alphaville se resolver na contradição entre o público e o privado com a produção de obras de infraestrutura e outros serviços pela urbanizadora, que deveriam ser de competência do Estado, e privatização de espaços intramuros como ruas, parques e praças, que deveriam ser públicos. Contudo, o produto imobiliário Alphaville, operando não só como ativo financeiro, mas, de um modo mais amplo, como ativo econômico que atualiza os espaços de valorização, torna-se por si mesmo uma fonte de lucros extraordinários, do ponto de vista do capital, e de receitas, do ponto de vista do Estado. Daí o Estado patrocinar em boa medida esses investimentos, inclusive alterando dispositivos urbanísticos, criando espaços concebidos que redimensionam e reproduzem espaços percebidos e vividos intermuros e intramuros. A produção de grandes espaços negativos privatizados de loteamentos fechados em fragmentos das metrópoles e regiões metropolitanas brasileiras demonstra a efetivação de estratégias imobiliárias apoiadas pelo Estado e pela classe dominante, que os tornou seus espaços de *habitat*. Mas, nem todos os produtos imobiliários desses verdadeiros reinos dos loteamentos fechados foram produzidos pelo processo de financeirização imobiliária, o que nos leva a pensar que se trata de uma metropolização financeirizada[191] e não efetivamente de uma metropolização financeira, pois ainda há momentos na implosão-explosão da metrópole que, em última análise, não estão diretamente envolvidos com o mercado de capitais, apesar de não escaparem à sua hegemonia.

O produto imobiliário Alphaville, constituído como forma imobiliária metropolitana, que carrega todo sentido do sonho americano e do modelo metropolitano norte-americano, além de ser realização e condição da financeirização imobiliária, reproduz-se, portanto, enquanto uma distopia, que projeta originalmente a economia metropolitano-financeira no território brasileiro. Assim, confirma-se a tese de que, na implosão-explosão da metrópole, o produto imobiliário Alphaville é um dos momentos originais da relação entre financeirização imobiliária e metropolização regional no Brasil, realizando-se a partir de uma produção do espaço da exclusividade constitutiva da época metropolitano-financeira.

[191] Devo essa ideia e toda a problematização desenvolvida à Professora Sandra Lencioni durante os diálogos de orientação.

Em sua difusão pelo Brasil, os produtos imobiliários Alphaville mobilizam a lógica da propriedade privada da terra, requalificando as naturezas regionais, redimensionando as relações de proximidade com centralidades da metrópole, constituindo espaços de valorização e, em alguns, fundindo os espaços da vida privada, do trabalho e do lazer. Ao mesmo tempo, sua realização como puro investimento, aponta limites para essa produção da infraestrutura, tendo em vista que o loteamento fechado enquanto espaço-mercadoria não se realiza sem a construção de casas e o movimento de pessoas. Essa realização do loteamento fechado enquanto espaço-mercadoria também é chave para a consolidação do chamado centro comercial Alphaville, que incorpora a comodidade como momento do produto imobiliário. Nos últimos anos, os parcos lançamentos de produtos imobiliários Alphaville parecem indicar esse dilema, a sua realização enquanto ativo financeiro e não como espaço do *habitat*, cuja a crise econômica atual é apenas a ponta do *iceberg.* Assim, sua difusão atende inteiramente às expectativas do mercado financeiro, no embalo da financeirização imobiliária, criando cifras para atração de novos investidores, embora, em certos casos, não se sustente enquanto espaço da vida privada, mas como coleção de lotes-mercadoria. É nessa contradição que se situa as novas estratégias imobiliárias da Alphaville Urbanismo S.A., que tira da manga novos projetos como o Terras Alpha, o Cidade Alpha e o possível Jardins Alpha, no sentido de atender novos nichos de mercado e sair dessa situação crítica. Desse modo, contata-se que a lógica da financeirização imobiliária é, na verdade, uma ilógica.

A centralidade Alphaville, produzida no complexo metropolitano de atividades imobiliárias, comerciais, produtivas e financeiras que foi o berço de todo processo de difusão desse produto imobiliário, eleva o movimento de financeirização imobiliária à enésima potência. Não mais a partir dos loteamentos fechados, porém sobretudo pelos edifícios de escritórios e centros empresariais, que se vinculam aos corolários da acumulação financeira, apresentando certa vacância. Constata-se que a realização da centralidade Alphaville na rede de centralidades metropolitanas de São Paulo vai para além de seu lugar na trama metropolitana, ela se potencializa como centralidade de negócios complementar à centralidade paulistana de negócios (Faria Lima, Berrini e Marginal Pinheiros). Como momento descontínuo da centralidade paulistana de negócios, a centralidade Alphaville aprofunda-se como

espaço de valorização e capitalização pela financeirização imobiliária e centro de gestão da reprodução ampliada do capital mundial. Nesse movimento, as rendas imobiliárias e os juros determinam-se como fundamentos precípuos da realização dessa centralidade metropolitana, que se tornou o Alphaville.

Não é de outro modo que a região metropolitana de São Paulo que foi a sede da transição da economia agrário-comercial para a economia urbano-industrial e da economia urbano-industrial para a economia metropolitano-financeira, é também o espaço original da concepção e difusão do produto imobiliário Alphaville. Não podemos esquecer que no Brasil, São Paulo foi também a sede da relação menos desenvolvida do imobiliário e do financeiro no início do século XX pela incorporação dos loteamentos dos bairros-jardins através da Cia. City e azeitado por debêntures emitidas no mercado de Londres por investidores ingleses, franceses, belgas e russos, e, posteriormente, o núcleo do processo de produção do espaço pela financeirização imobiliária a partir de fundos de pensão, mecanismos financeiros, incorporadoras de capital aberto e fundos de *private equity,* numa ciranda de acumulação financeira sem fim. É nela também que se desenvolve as bases do processo de financeirização imobiliária da produção do loteamento fechado Alphaville a partir, primariamente da poupança imobiliária, mas especialmente do Fundo de Investimento Imobiliário Alphaville, o controle por uma incorporadora de capital aberto e um fundo global de *private equity,* que esgarça os seus fundamentos financeiros, vinculando-o sobremaneira ao mercado de capitais e seus ditames.

Diante de tudo que apresentamos, evidencia-se que a simultaneidade entre o metropolitano e o financeiro, que constitui uma época, são as grandes mediações teóricas e práticas para a compreensão da nova dialética do espaço, cuja base é a implosão-explosão da metrópole. Essa produção do espaço ganha uma nova qualidade pela problematização do regional, que explicita a diferença e a fragmentação, ao mesmo tempo em que apresenta as estratégias do capital e do Estado. Por exemplo, a regionalização metropolitana do território brasileiro expressa uma nova divisão regional do capital. Fundamentalmente, estamos diante do fato de que qualquer revolução radical do mundo passa necessariamente pela transformação geográfica e histórica do metropolitano, do financeiro e do regional, da economia metropolitano-financeira. A não ser que nas próximas décadas o

capital revolucione mais uma vez as forças produtivas e as relações sociais de produção, aí teremos que pensar em outras saídas. Do ponto de vista de uma geografia metropolitana revolucionária, da arquitetura e do urbanismo (metropolitanismo, talvez?) como movimentos, a proposta de *New Babylon* dos situacionistas e as utopias do construtivismo soviético, os chamados desurbanistas, podem iluminar novas possibilidades para uma revolução radical da produção do espaço, que não para de acenar no horizonte.

∞ Referências ∞

Referências

ABREU, Maurício de Almeida. O estudo geográfico da cidade no Brasil: evolução e avaliação. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

ABREU, Maurício de Almeida. A cidade, a montanha e a floresta. In: FRIDMAN, Fania; HAESBAERT, Rogério (orgs.). **Escritos sobre espaço e história**. Rio de Janeiro: Garamond, 2014.

ADORNO, Theodor, HORKHEIMER, Max. **Dialética do Esclarecimento**: fragmentos filosóficos. [1ª ed. 1944]. Rio de Janeiro: Zahar, 1985.

ALBUQUERQUE, Renato. Expansão de Alphaville não foi prevista. **O Estado de São Paulo**, 11 de outubro de 2015.

ALFREDO, Anselmo. Negatividade e a Crítica à Crítica Crítica: sobre espaço tempo e modernização. **Revista Cidades**, Vol. 6, n° 10, 2009.

ALFREDO, Anselmo. **A luta pela cidade na metrópole de São Paulo:** do projeto à construção da Avenida Água Espraiada. 1999. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

ALMEIDA, Rute Athayde. **Olhando a cidade atrás dos muros**: um estudo de caso do condomínio horizontal fechado Aldeia do Vale. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2004.

ALVES, Glória da Anunciação. A mobilidade/imobilidade na produção do espaço metropolitano. CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A Produção do Espaço Urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2012.

AMORA, Zenilde Baima. O espaço urbano cearense: breves considerações. In: AMORA, Zenilde Baima (org.). **O Ceará:** enfoques geográficos. Fortaleza: FUNECE, 1999.

AMORIN, Wagner. Reestruturação imobiliária e reestruturação das cidades médias brasileiras: os exemplos de Londrina e Maringá/PR/Brasil. **Revista Formação**, n. 20, vol. 2, 2014.

ARRAIS, Tadeu. **A produção do território goiano**: economia, urbanização, metropolização. Goiânia: Editora UFG, 2016.

ARROYO, Mercedes. La contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las áreas metropolitanas. **Papeles de Población**, vol. 7, núm. 30, 2001.

ARROYO, Monica. A globalização pensada a partir do espaço geográfico. In: MENDONÇA, Francisco; LOWEN-SAHR, Cicilian Luiza; SILVA, Márcia da (orgs.). **Espaço e Tempo**: complexidades e desafios do pensar e do fazer geográfico. Curitiba: Ademadan, 2009.

ASCHER, François. **Metapolis**: acerca do futuro da cidade. Oeiras: Celta, 1998.

AZEVEDO, Aroldo de. Embriões de cidades brasileiras. **Boletim Paulista de Geografia**, n. 25, 1957.

BARTOLI, Estevan. Segregação socioespacial e o direito à natureza urbana na cidade de Manaus. **Acta Geográfica**, vol. 6, n. 11, 2012.

BAUMAN, Zygmunt. **Globalização**: as consequências humanas. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

BECKER, Bertha. A crise do Estado e a região – a estratégia da descentralização em questão. In: 4º CONGRESSO BRASILEIRO DE GEÓGRAFOS, 1984, São Paulo. **Anais...** São Paulo: AGB, 1984.

BENJAMIN, Walter. **Magia e Técnica, Arte e Política:** ensaios sobre literatura e história da cultura (Obras Escolhidas – Vol. 1). São Paulo: Brasiliense, 1985.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido se desmancha no ar**. [1ª ed. 1982]. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.

BLANCO, Jorge. Área Metropolitana de Buenos Aires: transformaciones territoriales en el marco de la globalización. **Revista Eure**, vol. XXII, n. 67, 1996.

BOECHAT, Yan. Renato de Albuquerque penhorou a vida para construir Alphaville. **Valor Econômico**, 21 de novembro de 2006.

BORGES, Jorge Luis. **Ficções**. São Paulo: Abril Cultural, 1972.

BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. El impacto de la globalización sobre la estructura espacial y social de las ciudades. In: BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. **Local y Global**: la gestión de las ciudades en la era de la información. México: Taurus, 2000.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume, 2007.

BRENNER, Neil. Tesis sobre la urbanización planetária. **Nueva Sociedad**, nº 243, 2013.

CALDEIRA, Tereza. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos**, n. 47, 1997.

CANO, Wilson; GUIMARÃES NETO, Leonardo. A Questão Regional no Brasil: traços gerais de sua evolução histórica. **Revista de Economia Política**, n° 10, 1986.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Condição Espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, José Borzacchiello da; LIMA, Luiza Cruz; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (orgs.). **Panorama da Geografia Brasileira II**. São Paulo: Annablume, 2006.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Geografia brasileira, hoje: algumas reflexões. **Terra Livre**, n. 18, 2002.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-Tempo na Metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, Ana Fani; LENCIONI, Sandra. A apropriação capitalista do espaço geográfico. In: 4º ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 1981, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: AGB, 1981.

CARLOS, Ana Fani; LENCIONI, Sandra. O "regional" no Boletim Paulista de Geografia. In: 4º CONGRESSO BRASILEIRO DE GEÓGRAFOS, 1984, São Paulo. **Anais...** São Paulo: AGB, 1984.

CARLOS, Ana Fani. **Reflexões sobre o espaço geográfico**. 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1979.

CASTELLS, Manuel. Materials for an exploratory theory of the network society. **British Journal of Sociology**, nº 51, 2000.

CASTELLS, Manuel. La urbanización dependiente en América Latina. In: CASTELLS, Manuel (org.). Imperialismo y urbanización en América Latina. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1973.

CATALÃO, Igor. Dispersão urbana: apontamentos para um debate. **Revista Cidades**, vol. 12, n. 21, 2015.

CHESNAIS, François. A teoria do regime de acumulação financeirizado: conteúdo, alcance e interrogações. **Economia e Sociedade**, v. 11, n. 1 (18), 2002.

CHESNAIS, François. **A Mundialização do Capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

CICCOLELLA, Pablo. Distribución global y territorio. Modernización y concentración comercial en Argentina en los años noventa. **Economía, Sociedad y Territorio**, vol. II, n. 7, 2000.

CONTEL, Fábio. As divisões regionais do IBGE no século XX (1942, 1970 e 1990). **Terra Brasilis**, n. 3, 2014.

CONTEL, Fábio. Espaço geográfico, sistema bancário e a hipercapilaridade do crédito no Brasil. **Caderno CRH,** vol. 22, n. 55, 2009.

CORDEIRO, Helena Kohn. A “cidade mundial” de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia Aparecida de; SCARLATO, Francisco Capuano; ARROYO, Monica (orgs.). **O novo mapa do mundo**: fim de século e globalização. São Paulo: Hucitec, 1993.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná; GOMES, Paulo César; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). **Geografia**: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço metropolitano e sua dinâmica. **Anuário do Instituto de Geociencias da UFRJ**, n° 17, Rio de Janeiro, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. A organização regional do espaço brasileiro. **Revista Geosul**, vol. 4, n. 8, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e Organização Espacial**. São Paulo: Ática, 1986.

COSTA, Maria Clélia Lustosa da. Fortaleza: expansão urbana e organização do espaço. In: SILVA, José Borzacchiello da; CAVALCANTE, Tércia; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (orgs.). **Ceará**: um novo olhar geográfico. Fortaleza: EDR, 2005.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. São Paulo, cidade corporativa. Negócios e turismo na produção do espaço urbano da metrópole paulista. In: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, Paulo (orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAU/USP, 2011.

DAMIANI, Amélia Luisa. Urbanização crítica e produção do espaço. **Cidades**, vol. 6, n. 10, 2009.

DAMIANI, Amélia Luisa. **População e Geografia**. São Paulo: Contexto, 1991.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia. O pescador na terra. In: SILVA, José Borzacchiello da; CAVALCANTE, Tércia; DANTAS, Eustógio Wanderley Correia (orgs.). **Ceará**: um novo olhar geográfico. Fortaleza: EDR, 2005.

DAVIDOVICH, Fany. Metrópole e território: metropolização do espaço no Rio de Janeiro. **Cadernos Metrópole**, n. 6, 2001.

DAVIS, Mike. **Cidade de Quatzo**: escavando o futuro em Los Angeles. [1ª ed.: 1990]. São Paulo: Página Aberta, 1993.

DEBORD, G. **A Sociedade do Espetáculo**. [1ª ed., 1967]. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

DE MATTOS, Carlos. Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: lo que existía sigue existindo. **São Paulo em Perspectiva**, vol. 14, n. 4, 2000.

DIAS, Leila Christina. Redes financeiras e mudanças espaciais na cidade. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (orgs.). **Desafios da Metropolização do Espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015.

DINIZ, Clélio Campolina. Impactos Territoriais da Reestruturação Produtiva. In: RIBEIRO, Luiz (org.). **O Futuro das Metrópoles:** desigualdades e governabilidade. Rio de Janeiro: Revan, FASE, 2000.

ELIAS, Denise. Redes agroindustriais e produção do espaço urbano no Brasil agrícola. In: In: SILVA, José Borzacchiello da; LIMA, Luiz Cruz; ELIAS, Denise (orgs.). **Panorama da Geografia Brasileira I**. São Paulo: Annablume, 2006.

FERNANDES, Florestan. **A Revolução Burguesa no Brasil**: ensaio de interpretação sociológica. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

FERREIRA, Álvaro. Metropolização do espaço, cotidiano e ação: uma contribuição teórico-metodológica. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (orgs.). **Desafios da Metropolização do Espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade-global**: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo: Unesp, 2007.

FIRKOWSKI, Olga Lucia. Considerações sobre o grau de integração da Região Metropolitana de Curitiba na economia internacional e seus efeitos nas transformações socioespaciais. In: MOURA, Rosa; FIRKOWSKI, Olga Lucia (orgs.). **Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba**. Curitiba: Letra Capital, 2009.

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

FIX, Mariana. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico, Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FRESCA, Tânia. O espaço metropolitano de Londrina-PR: novas centralidades e mercado imobiliário. **Revista de Geografia (UFPE)**, vol. 30, n. 2, 2013.

FRIEDMANN, J.; WOLFF, G. World city formation: an agenda for research and action. **International Journal of Urban and Regional Research**, n. 06, 1982.

FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Edusp, 2000.

FUJIMOTO, Nelson. **A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário na gestão da cidade de São Paulo**: o caso da avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini. 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

FURTADO, Celso. **Formação Econômica do Brasil**. [1ª ed., 1959]. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1970.

GALEANO, Eduardo. **As veias abertas da América Latina**. [1ª ed.: 1971]. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

GEIGER, Pedro Pinchas. Geografia e planejamento. **Revista Brasileira de Geografia**, n. 3, vol. 29, 1967a.

GEIGER, Pedro Pinchas. Esboço Preliminar da Divisão do Brasil nas chamadas Regiões Homogêneas. **Revista Brasileira de Geografia**, n. 2, vol. 29, 1967b.

GEORGE, Pierre. Problemas, Doutrina e Método. In: GEORGE, Pierre; GUGLIELMO, Raymond; LACOSTE, Yves; KAYSER, Bernard (orgs.). **A Geografia Ativa**. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1968.

GOMES, Paulo César. O conceito de região e sua discussão. In: CASTRO, Iná; CORRÊA, Roberto; GOMES, Paulo César (orgs.). **Geografia**: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

GOMES, Rafael; PEREIRA JÚNIOR, Edilson. Economia urbana e espaços metropolitanos: Maracanaú no contexto da metropolização de Fortaleza-CE. **Geouece,** vol. 02, n. 01, 2013.

GOTTDIENER, Mark. A teoria da crise e a reestruturação sócio-espacial: o caso dos Estados Unidos. In: VALLADARES, Licia; PRETECEILLE, Edmond (orgs.). **Reestruturação Urbana:** tendências e desafios. São Paulo: Nobel, 1990.

GOTTMANN, Jean. The evolution of the concept of territory. **Social Science Information**, vol. 14, n. 3, 1975.

GOTTMANN, Jean. Megalopolis or the Urbanization of the Northeastern Seaboard. **Economic Geography**, vol. 33, n. 3, 1957.

GRATALOUP, Christian. Os períodos do espaço. **Geographia**, n. 16, 2006.

GUATELLI, Mauro Teixeira. **Residências em Alphaville nos municípios de Barueri e Santana de Parnaíba.** 2012. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

GUERRA, Mariana Falcone. **Vende-se qualidade de vida**: Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada. 2013. Dissertação (Mestrado

em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

HAESBAERT, Rogério. **Regional-Global**: dilemas da região e da regionalização na geografia contemporânea. Rio de Janeiro: Bertrand, 2010.

HAESBAERT, Rogério. A noção de rede regional: reflexões a partir da “migração” gaúcha no Brasil. **Território**, n. 4, 1998.

HAESBAERT, Rogério. Rio Grande do Sul: uma proposta de regionalização. **Boletim Gaúcho de Geografia**, n. 10, 1983.

HARVEY, David. **The Enigma of Capital**: and the crises of capitalism. New York: Oxford, 2010.

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2004.

HARVEY, David. **The Condition of Postmodernity**: an inquiry into the origins of cultural change. New York: Blackwell, 1989.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. [1ª ed.: 1973]. São Paulo: Hucitec, 1980.

HEGEL, Georg. Philosofia da Natureza. In: HEGEL, Georg. **Encyclopedia das Sciencias Philosoficas** (em compendio). São Paulo: Impressora Comercial, [1817] 1936. p. 239-251.

HIDALGO, Rodrigo; BORSDORF, Axel; ZUNINO, Hugo. Las dos caras de la expansión residencial en la periferia metropolitana de Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria. In: PEREIRA, Paulo César; HIDALGO, Rodrigo (orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC-Chile, 2008.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. [1ª ed.: 1936]. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

JARETA, Gabriel. Em 40 anos, Alphaville virou grife residencial. **Folha de São Paulo**, 08 de novembro de 2015.

JAPPE, Anselm. **Guy Debord**. Lisboa: Antígona, 2008.

KAYSER, Bernard. A região como objeto de estudo da geografia. In: GEORGE, Pierre; GUGLIELMO, Raymond; LACOSTE, Yves; KAYSER, Bernard (orgs.). **A Geografia Ativa**. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1968.

KAYSER, Bernard; GEORGE, Pierre. A região como objeto de intervenção. In: GEORGE, Pierre; GUGLIELMO, Raymond; LACOSTE, Yves; KAYSER, Bernard (orgs.). **A Geografia Ativa**. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1968.

KURZ, Robert. **O colapso da modernização**: da derrocada do socialismo de caserna à crise da economia mundial. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1992.

LACOSTE, Yves. **A Geografia – isso serve, em primeiro lugar, para fazer a guerra**. [1ª ed., 1985]. Campinas, SP: Papirus, 1988.

LEFEBVRE, Henri, 2013. Prefácio – A Produção do Espaço. [1ª ed. 1985]. **Estudos Avançados**, n. 79.

LEFEBVRE, Henri. **A Cidade do Capital**. [1ª ed., 1972]. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. [1ª ed., 1973]. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **Lógica Formal / Lógica Dialética**. [1ª ed., 1969]. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1975.

LEFEBVRE, Henri. **La revolución urbana**. [1ª ed., 1970]. Madrid: Alianza, 1972.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. [1ª ed., 1968]. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **The Production of Space**. [1ª ed., 1974]. New York: Blackwell, 1991.

LEFEBVRE, Henri. **De lo rural a lo urbano**. Barcelona: Península, 1971.

LENCIONI, Sandra. **Para além da urbanização metropolitana. Metropolização e regionalização pós-metropolitana**. (*mimeo*). São Paulo, 2017.

LENCIONI, Sandra. Metrópole e sua lógica capitalista atual face ao regime de acumulação patrimonial. **Mercator**, v. 14, n. 4, 2015a.

LENCIONI, Sandra. Metropolização do espaço e a constituição de megarregiões. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (orgs.). **Desafios da Metropolização do Espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015b.

LENCIONI, Sandra. Totalidad y tríadas: comprendiendo el pensamiento de Lefebvre. In: DE MATTOS, Carlos; LINK, Felipe (orgs.). **Lefebvre Revisitado**: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad. Santiago: RIL editores, 2015c.

LENCIONI, Sandra. Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. **Eure**, nº 120, 2014a.

LENCIONI, Sandra. **O urbano-metropolitano**: um desafio ao conhecimento e à governança (*mimeo*). São Paulo, 2014b.

LENCIONI, Sandra. **Notas da disciplina Urbanização e Industrialização do Estado de São Paulo** (*mimeo*). São Paulo, 2014c.

LENCIONI, Sandra. Metropolização do espaço: processos e dinâmicas. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MARAFON, Gláucio José (orgs.). **Metropolização do espaço**: gestão territorial e relações urbano-rurais. Rio de Janeiro: Consequência, 2013.

LENCIONI, Sandra. Acumulação primitiva: um processo atuante na sociedade contemporânea. **Confins**, n. 14, 2012.

LENCIONI, Sandra. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. In: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO, Rodrigo; PEREIRA, Paulo (orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas**

metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago. São Paulo: FAU/USP, 2011a.

LENCIONI, Sandra. Condomínios industriais: um novo nicho dos negócios imobiliários. In: PEREIRA, Paulo César Xavier (org.). **Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: Paim, 2011b.

LENCIONI, Sandra. Redes, coesão e fragmentação do território metropolitano. **Scripta Nova**, vol. XIV, n. 331, 2010.

LENCIONI, Sandra. Concentração e Centralização das Atividades Urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo. **Revista de Geografia Norte Grande**, nº 39, 2008a.

LENCIONI, Sandra. Da metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo. In: PEREIRA, Paulo César; HIDALGO, Rodrigo (orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC-Chile, 2008b.

LENCIONI, S. Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. **Scripta Nova**, n. 245, 2007.

LENCIONI, S. Da Cidade e sua Região à Cidade-região. In: SILVA, José Borzacchiello da; LIMA, Luiz Cruz; ELIAS, Denise (orgs.). **Panorama da Geografia Brasileira I**. São Paulo: Annablume, 2006a.

LENCIONI, Sandra. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, C.; FREIRE, D.; OLIVEIRA, F. **Metrópole:** governo, sociedade e território. Rio de Janeiro: DP&A, 2006b.

LENCIONI, Sandra. **Memorial**. Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006c.

LENCIONI, Sandra. O processo de metropolização do espaço. Uma nova maneira de falar da relação entre metropolização e regionalização. In: SCHIFFER, Sueli (org.). **Globalização e Estrutura Urbana**. São Paulo: Hucitec, 2004.

LENCIONI, Sandra. Uma nova determinação do urbano: o desenvolvimento do processo de metropolização do espaço. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (orgs.). **Dilemas urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2003.

LENCIONI, Sandra. **Região e Geografia**. São Paulo: Edusp, 1999a.

LENCIONI, Sandra. Região e Geografia. A Noção de Região no Pensamento Geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Novos Caminhos da Geografia**. São Paulo: Contexto, 1999b.

LENCIONI, Sandra. Mudanças na metrópole de São Paulo (Brasil) e transformações industriais. **Revista do Departamento de Geografia**, n. 12, 1998.

LENCIONI, Sandra. Reestruturação urbano-industrial no Estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia Aparecida de; SILVEIRA, Maria Laura (orgs.). **Território:** globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec/ANPUR, 1994.

LENCIONI, Sandra. **Reestruturação Urbano-Industrial**: Centralização do Capital e Desconcentração da Metrópole de São Paulo. A Indústria Têxtil. 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

LENCIONI, Sandra. **Agricultura e Urbanização**: A capitalização no campo e a transformação da cidade. Jardinópolis, o estudo de um lugar. 1985. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1985.

LÊNIN, Vladimir. **O Imperialismo**: fase superior do capitalismo. [1ª ed. 1917]. São Paulo: Alfa Ômega, 1974.

LEOPOLDO, Eudes. A produção do pensamento sobre a metrópole e o metropolitano pela escola de geografia urbana de São Paulo: o lugar de Sandra Lencioni. **Geousp**, vol. 20, n. 3, 2016.

LEOPOLDO, Eudes. The space in transition: from urban-industrial economy to metropolitan-financial economy. In: MOORE CHERRY, Niamh; PIÑEIRA MARTIÑAN, Maria José (orgs.). **Adressing Complex Urban Challenges**: social, economic and cultural transformations in the city. Santiago de Compostela: IDEGA/USC, 2015.

LEOPOLDO, Eudes. From urbanisation to metropolisation: new concepts and questions open to Urban Geography. In: MIERZEJEWSKA, Lidia; PARYSEK, Jerzy. (orgs.). **Cities in a Complex World**: problems, challenges and prospects. Poznan: Bogucki Wydawnictwo Naukowe, 2014.

LEOPOLDO, Eudes. **Metropolização Litorânea**: produção dos espaços dos lazeres e mercado imobiliário. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2013.

LEOPOLDO, Eudes. **Valorização Imobiliária e Espaço Público de Lazer e Turismo na Metrópole**: o Parque do Cocó em Fortaleza, Ceará. 2010. Monografia de Graduação (Graduação em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2010.

LIPIETZ, A. Fordismo, Fordismo Periférico e Metropolização. **Ensaios FEE**, vol. 10, 1989.

LUNA, Francisco Vidal. A capital financeira do país. In: SZMRECSÁNYI, Tamás (org.). **História Econômica da Cidade de São Paulo**. São Paulo: Ed. Globo, 2004.

LUZ, Cátia. Pátria Investimentos capta fundo de US$ 1,25 bilhão. **O Estado de São Paulo**, 16 de agosto de 2011, p. 14.

MARIATEGUI, José Carlos. **7 ensaios de interpretação da realidade peruana**. [1ª ed.: 1928]. São Paulo: Alfa-Omega, 1975.

MÁRQUEZ, Gabriel García. **Cien Años de Soledad**. [1ª ed.: 1967]. Buenos Aires: Editorial Sudamericana, 2003.

MARTINS, José de Souza. **O Cativeiro da Terra.** São Paulo: Hucitec, 1979.

MARX, Karl. **Crítica da Filosofia do Direito de Hegel**. Lisboa: Presença, 1983.

MARX, Karl. **Manuscritos Econômico-Filosóficos de 1844**. [1ª ed., 1932]. São Paulo: Martin Claret, 2006.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política. Vol. I. [1ª ed., 1867]. 2. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

MASSEY, Doreen. Regionalism: some current issues. **Capital and Class**, vol. 6, 1978.

MIELE, Sávio. **O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

MONBEIG, Pierre. O Crescimento da Cidade de São Paulo. [1ª ed., 1953]. In: SZMRECSÁNYI, Tamás (org.). **História Econômica da Cidade de São Paulo**. São Paulo: Ed. Globo, 2004.

MONBEIG, Pierre. Aspectos geográficos do crescimento de São Paulo. **Boletim Geográfico**, n. 119, 1954.

MONGIN, Olivier. **A Condição Urbana**: a cidade na era da globalização. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

MOYSÉS, Aristides; BORGES, Elcileni de Melo. Dinâmica imobiliária e a nova paisagem urbana da RM de Goiânia: o impacto da produção de Alto Nível. In: XIII

Encontro Nacional da ANPUR, 2009, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: ANPUR, 2009.

MOYSÉS, Aristides; SILVA, Eduardo Rodrigues da; BORGES, Elcileni de Melo; RIBEIRO, Marcelo Gomes. Da formação urbana ao empreendedorismo imobiliário: a nova face da metrópole goianiense. **Mercator,** Vol. 6, N. 12, 2007.

MÜLLER, Nice Lecocq. Evolução e Estado Atual dos Estudos de Geografia Urbana no Brasil. **Boletim Geográfico**, n° 209, Ano 28, 1969.

NERUDA, Pablo. **Canto Geral**. [1ª ed.: 1950]. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NOBRE, Eduardo Alberto Cuce. **Reestruturação econômica e território**: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros. 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

NOGUEIRA, Cleiton Marinho Lima. **Expansão metropolitana e dinâmica imobiliária:** o município de Eusébio no contexto da Região Metropolitana de Fortaleza (RMF). 2011. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Ciências, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2011.

OLIVEIRA, Ariovaldo. **Modo capitalista de produção e agricultura**. São Paulo: Ática, 1986.

OLIVEIRA, Francisco de. **Elegia para uma Re(li)gião:** SUDENE, Nordeste, Planejamento e Conflitos de Classes. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

ONU. **World Urbanization Prospects**: the 2014 revision. New York, 2014.

PAULANI, Leda. Capitalismo financeiro, estado de emergência econômico e hegemonia às avessas no Brasil. In: OLIVEIRA, Francisco de; BRAGA, Ruy; RIZEK, Cibele. (orgs.). **Hegemonia às Avessas**. São Paulo: Boitempo, 2010.

PAZ, Octavio. **O labirinto da solidão**. [1ª ed.: 1950]. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1976.

PEQUENO, Renato. Análise sócio-ocupacional da estrutura intra-urbana da Região Metropolitana de Fortaleza. **Mercator,** Ano 07, n. 13, 2008.

PEREIRA, Paulo César. Agentes imobiliários e reestruturação: intereses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, Paulo César (org.). **Negócios imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: Paim, 2011.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina. In: PEREIRA, Paulo César; HIDALGO, Rodrigo (orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC-Chile, 2008.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, Técnica e Construção.** São Paulo: Nobel, 1988.

QUEIROZ, Ivan. Região Metropolitana do Cariri cearense, a metrópole fora do eixo. **Mercator,** vol. 13, num. 3, 2014.

QUIJANO, Aníbal. Dom Quixote e os moinhos de vento na América Latina. **Estudos Avançados**, vol. 19, n° 55, 2005.

RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro**: a formação e o sentido do Brasil. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RITTER, Carlos. O Alphaville no aglomerado metropolitano de Curitiba. **Revista Paranaense de Desenvolvimento,** n. 119, 2010.

ROCHEFORT, Michel. Um método de pesquisas das funções características de uma metrópole regional. **Boletim Geográfico**, ano 26, n° 198, 1967.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro; CORRÊA, Roberto; PINTAUDI, Silvana (orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

ROFMAN, Alejandro; ROMERO, Luis. **Sistema socioeconómico y estructura regional em la Argentina**. Buenos Aires: Amorrortu, 1973.

ROLNIK, Raquel. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania (São Paulo 1886-1936). In: SOUZA, Maria Adélia Aparecida de; LINS, Sonia Correia; SANTOS, Maria do Pilar Costa; SANTOS, Murilo da Costa (orgs.). **Metrópole e Globalização**: conhecendo a cidade de São Paulo. São Paulo: Cedesp, 1999.

ROMERO, Auro Moreno. **Alphaville**: ilusão do paraíso. 1997. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.

ROYER, Luciana. **Financeirização da política habitacional:** limites e perspectivas. 2009. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole:** centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz; PEREIRA, Paulo César Xavier. Segregação e produção imobiliária na metrópole latino-americana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In: LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALDO, Rodrigo; PEREIRA, Paulo César Xavier (orgs.). **Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Tendências da urbanização em Portugal. SOUZA, Maria Adélia (org.). **O mundo do cidadão, um cidadão do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Novas formas de comércio. **Finisterra**, n. 48, 1989.

SAMPAIO JÚNIOR, Plínio de Arruda. Origem e desdobramento da crise da teoria do desenvolvimento na América Latina. **São Paulo em Perspectiva**, vol. 13, n. 1-2, 1999.

SÁNCHEZ, Fernanda Ester. Reorganização do espaço metropolitano e marketing territorial: o caso da Grande Curitiba. **Geousp**, n. 1, 1997.

SÁNCHEZ, Fernanda Ester; MOURA, Rosa. Ciudades-modelo: estratégias convergentes para su difusión internacional. **Revista Eure**, vol. XXXI, n. 93, 2005.

SANFELICI, Daniel de Mello. **A metrópole sob o ritmo das finanças:** implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil. 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS, César Simoni. **A Fronteira Urbana**: urbanização, industrialização e mercado imobiliário no Brasil. São Paulo: Annablume, 2015.

SANTOS, Milton. **Por uma economia política da cidade**: o caso de São Paulo. [1ª ed.: 1994]. São Paulo: Edusp, 2009.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. [1ª ed., 1988]. São Paulo: Edusp, 2008.

SANTOS, Milton. **La Naturaleza del Espacio**: técnica y tiempo, razón y emoción. [1ª ed., 1996]. Barcelona: Ariel, 2000a.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização:** do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2000b.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, Milton. **Metrópole Corporativa Fragmentada:** o caso de São Paulo. São Paulo: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

SANTOS, Milton. **Ensaios sobre a urbanização latino-americana**. São Paulo: Hucitec, 1982.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova:** da crítica da geografia à uma geografia crítica. São Paulo: Hucitec, 1978.

SANTOS, Milton. **A cidade nos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1965.

SANTOS, Regina Célia Bega dos. **Rochdale e Alphaville**: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. 1994. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SARAMAGO, José. **Ensaio sobre a cegueira**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

SASSEN, Saskia. Whose city is it? globalization and the formation of new claims. **Public Culture**, n. 8, 1996.

SASSEN, Saskia. A cidade global. In: LAVINAS, Lena; CARLEIAL, Liana; NABUCO, Maria Regina (orgs.). **Reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SCHOR, Tatiana; OLIVEIRA, José Aldemir de. Reflexões metodológicas sobre o estudo da rede urbana no Amazonas e perspectivas para a análise das cidades na Amazônia brasileira. **Acta Geográfica**, Edição Especial Cidades na Amazônia Brasileira, 2011.

SCOTT, Allen; AGNEW, John; SOJA, Edward; STORPER, Michael. Cidades-regiões globais. **Espaço & Debates**, nº 41, 2001.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Metropolização: a reprodução do urbano na crise da sociedade do trabalho. **Revista Cidades**, vol. 6, n° 10, 2009.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. A Insurreição do Uso. In: MARTINS, José de Souza (org.). **Henri Lefebvre e o Retorno a Dialética**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SENNETT, Richard. **Carne e Pedra**: o corpo e a cidade na civilização ocidental. [1ª ed.: 1994]. Rio de Janeiro: Record, 1997.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social de Mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SILVA, Carolina Pescatori Candido da. **Alphaville e a (des)construção da cidade no Brasil**. 2016. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2016.

SILVA, José Borzachiello da. **França e Escola Brasileira de Geografia**: verso e reverso. Fortaleza: Edições UFC, 2012.

SILVA, José Borzacchiello da; GONÇALVES, Tiago Estevam. Urbanização e produção da cidade: Shopping Centers na dinâmica de novas centralidades em Fortaleza-CE. **Geosul,** vol. 27, n. 53, 2012.

SILVA, José Bozarcchiello da. **Quando os incomodados não se retiram**: uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992.

SILVEIRA, Maria Laura. O espaço geográfico: da perspectiva geométrica à perspectiva existencial. **Geousp**, n. 19, 2006.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense, 1973.

SOJA, Edward. Para além da postmetropolis. **Revista UFMG**, vol. 20, n. 1, 2013.

SOJA, Edward. Regional Urbanization and the End of the Metropolis Era. In: BRIDGE, Gary; WATSON, Sophie (orgs.). **The New Blackwell Companion to the City**. New York: Blackwell, 2011.

SOJA, Edward. Six discourses on the Postmetropolis. In: BRIDGE, Gary; WATSON, Sophie (orgs.). **The Blackwell City Reader**. Malden/Oxford/Carlton: Blackwell, 2005.

SOUSA, Isaque dos Santos. **A Ponte do Rio Negro e a reestruturação do espaço na região metropolitana de Manaus**: um olhar a partir de Iranduba e Manacapuru. Manaus: UEA Edições, 2015.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes de. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, Iná; GOMES, Paulo César; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). **Geografia**: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Metropolização do espaço: cidades médias, lógicas econômicas e consumo. In: FERREIRA, Álvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (orgs.). **Desafios da Metropolização do Espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair da. Grandes projetos, urbanização do território e metropolização na Amazônia. **Terra Livre**, n. 26, 2006.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair da. A natureza da urbanização na Amazônia e sua expressão metropolitana. **Geografares,** n. 1, 2000.

VIDAL DE LA BLACHE, Paul. **Princípios de Geografia Humana**. [1ª ed., 1921]. Lisboa: Cosmos, 1954.

VIDAL-KOPPMANN, Sonia. Dinámica de las urbanizaciones cerradas en la reconfiguración de la periferia metropolitana de Buenos Aires. In: PEREIRA, Paulo César; HIDALGO, Rodrigo (orgs.). **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina**. Santiago: PUC-Chile, 2008.

VILLAÇA, F. Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira. In: SOUZA, Maria Adélia Aparecida de; LINS, Sonia Correia; SANTOS, Maria do Pilar Costa; SANTOS, Murilo da Costa (orgs.). **Metrópole e Globalização**: conhecendo a cidade de São Paulo. São Paulo: Cedesp, 1999.

VOLOCHKO, Danilo. **Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole**. 2011. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital:** negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. 2007, Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

WILDERODE, Daniel Julien van. **Cidade à venda.** 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

APÊNDICE A – Extratos

Extrato 1 – Da economia agrário-comercial à economia metropolitano-financeira

A economia agrário-comercial ou capitalismo agrário-comercial determinou uma época. De fato, o capitalismo consolida-se com as trocas comerciais. Conforme Karl Marx ([1867] 1985), o capital começa sua verdadeira saga nesse momento, no século XVI, de profundas mudanças nas estruturas econômicas, na emergência do capitalismo fundado na relação capital-trabalho, que emerge das entranhas do feudalismo. O período pré-capitalista, medieval, ainda estava inteiramente vinculado aos espaços agrários, já no capitalismo agrário-comercial o espaço agrário está irremediavelmente envolvido com “o crescimento das forças produtivas – do artesanato, da indústria nascente e da agricultura”, “crescimento que poderia ocorrer somente por meio da relação cidade-campo” (LEFEBVRE, [1974] 1991, p. 78), que cada vez mais se aprofunda. Nessa dinâmica, as cidades estabelecem-se como lugar de realização do excedente agrícola e centro administrativo e comercial.

Nesse movimento, o intercâmbio de produtos agrícolas e metais preciosos além-mar permitiu a consolidação de centros de acumulação europeus e a intensa exploração do trabalho nas colônias americanas, africanas e asiáticas. Portugal e Espanha com seus poderosos empreendimentos navais e a exploração da, respectivamente, economia açucareira e extração de metais preciosos e Holanda com seu domínio financeiro e habilidade comercial são os países que marcam esse período. Inglaterra e França, sobretudo a partir do século XVII, também começam a participar mais ativamente do processo de colonização da América, produzindo as colônias antilhanas e norte-americanas. A Inglaterra nesse período realiza importantes mudanças internas na sua produção agrícola e se volta de modo crescente para a fabricação de manufaturas, ao mesmo tempo em que, com os acordos britânicos-lusitanos, acaba explorando diretamente as economias regionais da colônia portuguesa, que permitirá sua revolução industrial no último quartel do século XVIII. Assim, Celso Furtado ([1959] 1970, p. 34) admite que “observada de

uma perspectiva ampla, a economia luso-brasileira do século XVIII se configurava com uma articulação - e articulação fundamental - do sistema econômico em mais rápida expansão na época, ou seja, a economia inglesa".

A época agrário-comercial é fortemente vinculada à incorporação crítica de um novo continente à lógica capitalista: a América Latina. Nas palavras de Aníbal Quijano, (2005, p. 9) "a América Latina foi tanto o espaço original como o tempo inaugural do período histórico e do mundo que ainda habitamos, a primeira entidade/identidade histórica do atual sistema-mundo colonial/moderno e de todo o período da modernidade". Na mesma direção, porém com uma leitura da relação metrópole-colônia na produção do espaço mundial, propomos a ideia de uma "metropolização transatlântica primitiva" (LEOPOLDO, 2015), a base da relação hierárquica entre as metrópoles europeias e suas colônias como o fundamento geopolítico das contradições do espaço produzido na época agrário-comercial.

Portanto, a dinâmica elementar da metropolização[192] como concentração das forças produtivas e relações de produção está presente desde a origem do capitalismo e desdobra-se nos demais momentos históricos e geográficos. Na época urbano-industrial, que se inicia com a Revolução Industrial na Inglaterra no fim do século XVIII, o sentido da metropolização como concentração avança com a continuação do foco na Europa, mais tarde deslocado para os Estados Unidos, ganhando então um caráter de dispersão. Apoiado na economia luso-brasileira, "recebendo a maior parte do ouro que então se produzia no mundo[193], os bancos ingleses reforçaram mais e mais sua posição, operando-se a transferência do centro financeiro da Europa de Amsterdã para Londres" (FURTADO, [1959] 1970, p. 83), abrindo assim caminho para a emergência do imperialismo britânico, assentado em sua situação de vanguarda no processo de industrialização.

---

[192] Mas, aqui trata-se de uma metropolização rarefeita, mas do âmbito geopolítico, do que do processo de metropolização do espaço que se desenha nos Estados Unidos no pós-guerra e se difunde pelo mundo nas décadas posteriores. O objetivo é mostrar a presença-ausência das noções de metrópole e "metropolização" desde a alvorada do capitalismo, é tanto que a literatura amplamente adota o termo metrópole para se referir aos centros de controle do espaço colonial.

[193] Celso Furtado ([1959] 1970, p. 83) afirma que, "segundo fontes inglesas, as entradas de ouro brasileiro em Londres chegaram a alcançar, em certa época, cinquenta mil libras por semana, permitindo uma substancial acumulação de reservas metálicas, sem as quais a Grã-Bretanha dificilmente poderia haver atravessado as guerras napoleônicas", bem como, diríamos, realizado sua revolução industrial.

Do ponto de vista global da economia urbano-industrial, enquanto que as cidades comerciais europeias e americanas tornaram-se cada vez mais cidades industriais, as cidades dos demais países continuaram a figurar como pontos de comercialização e exportação de produtos agrícolas e minerais. Aos poucos, as cidades das antigas colônias ampliaram a sua industrialização e urbanização. No capitalismo dos países não desenvolvidos, esses processos são vinculados às políticas de concentração, no sentido do fortalecimento de determinadas regiões do território nacional. As metrópoles desses países nascem coroadas por favelas, onde passam a residir a mão-de-obra assalariada (expropriada dos meios de produção do campo), demandada pelas fábricas em operação e em instalação. É importante lembrar que as metrópoles europeias pós-revolução industrial também contavam com espaços extremamente precarizados. O processo concomitante de industrialização e urbanização modifica o modo de vida, o cotidiano e as relações sociais de produção, expandindo os processos propriamente capitalistas pelo mundo. Novas tecnologias, meios de transporte e de comunicação fermentam a nova relação sociedade-espaço fundada na economia urbano-industrial.

No final da primeira metade do século XX, atinge-se o ápice da economia urbano-industrial, com o apogeu do fordismo, controle do trabalho, a difusão dos ideais americanos de consumo, avanços tecnológicos e crescimento da ciência aplicada. Nesse momento, sobre as ruínas e inovações deixadas pelo término da Segunda Guerra Mundial, pela primeira vez emerge uma concepção que se funda na totalidade do espaço metropolitano: a Região Metropolitana de Nova York, pensada por Robert Moses de modo integrado (HARVEY, 1989).

Extrato 2 – Da urbanização à metropolização pelo cinema

Em *Heart Beat,* Jack Kerouac encontrou na estrada e em sua “literatura” a vibrante vida sem regras e sem limites, especialmente durante as décadas de 1950 e 1960, em grande parte ao lado de seu parceiro, Neal Cassady, um produto direto do mundo das ruas, da vida fora dos protocolos da metrópole e seus subúrbios. No limite, Neal era o evanescente produto do sonho americano “às avessas”. Para Kerouac, Neal Cassady era o seu alter ego, a projeção do titã e a expressão mais acabada de um ser humano à toda prova, nascido dos subterrâneos da vida moderna, lutando bravamente contra a emergência da vida contemporânea. Os dois se apaixonaram pela mesma mulher, Carolyn, e Neal a acabou conquistando e casou com ela, ao mesmo tempo em que Jack permaneceu como um terceiro elo da relação. Mais à frente, Carolyn pede para Neal levar uma vida “normal” com ela e que fossem assim morar em um dos subúrbios de São Francisco. Assim, o alter ego de Kerouac passa a viver em um espaço metropolitano por excelência, embalado pelas simetrias e protocolos, apesar das situações subversivas construídas por Neal e Jack. O inconsciente de Jack espelhado em Neal passou a viver uma vida totalmente diversa da sua projeção, de um homem que não se dobraria às novas metamorfoses do mundo. Em última análise, o seu alter ego morar em uma casa no subúrbio seria impensável. O seu consciente urbano espelha o seu inconsciente metropolitano, que cada vez mais ganha o terreno da prática. O seu inconsciente, seu alter ego, na verdade só ilumina o mundo que crescentemente se torna metropolitano, isto é, a própria realidade metropolitana que se transforma na consciência do mundo.

Quando Helen, a corretora de imóveis, recebe o casal Wheeler e os apresenta a sua futura casa, evidencia que antes de chegar à Revolutionary Road, onde se encontra a construção, se passa pela Crawford Road, “toda de blocos de concreto de cinza e todos têm caminhonetes”, um lugar de “bombeiros, carpinteiros, gente simples”, diz ela. Pela Crawford Road “vai dá na Revolutionary Road, que é bem mais agradável”, continua Helen. Em seguida, apresenta o futuro lar dos Wheelers, depois da curva em cima de uma pequena colina. Diz Helen: “quero lhes mostrar é uma casinha linda num lugarzinho lindo com linhas simples, um bom

gramado, uma maravilha para as crianças". Fica claro uma segregação interna dos próprios subúrbios com áreas para famílias mais pobres e outras para famílias com mais recursos. Também fica evidente que as fachadas dos subúrbios são o reino da aparência elevada à dupla potência, simbólica e material, daqueles com menos e mais recursos para viver, sobreviver e esperar.

O mundo suburbano amordaçado e aparelhado aparece com mais intensidade quando April contesta as tergiversações de Frank ("me prendeu nesta armadilha e quer me forçar a sentir o que deseja") e quando Helen visita April para entregar uma muda de planta e combinar um encontro do casal com seu filho John, que está em tratamento em um hospital psiquiátrico ("só vim trazer esta planta para aquele seu canteiro tão descuidado"). Em meio à certa tomada de consciência da verdadeira condição do subúrbio metropolitano, April recorda a foto de Frank em Paris, entre outras guardadas em uma caixa, e lembra do encontro com ele pela primeira vez, quando o perguntou sobre sua estada na cidade luz e ele responde que "lá as pessoas são vivas, não é como aqui". A partir da recordação da foto e da conversa com Frank, ela começa a pensar na possibilidade da mudança da família para Paris. Paris é o outro da trama metropolitana de Nova York em que April e sua família está circunscrita, representa a festa, a possibilidade da centralidade. Paris, a cidade de onde fala o grande pensador francês Henri Lefebvre nos idos das décadas de 1960 e 1970, ainda está extremamente vinculada à época urbano-industrial e seus sonhos modernos e utopias revolucionárias no momento tanto da história do casal Wheeler quanto dos escritos sobre a cidade e o urbano do mencionado "metafilósofo do espaço".

Quando April propõe uma mudança para Paris em busca de seus verdadeiros sonhos e desejos, Frank responde que isto não é uma ideia realista. April rapidamente contesta que "isto tudo aqui que não é realista" e continua dizendo que "não é realista que um homem com sua inteligência trabalhe ano após ano num emprego que ele não tolera, que venha para casa num lugar que ele não tolera com uma esposa que como ele também não tolera as mesmas coisas". Portanto, April nota que uma vida sufocada pela condição suburbana (metropolitana) é a ilusão mais bem-acabada de cotidiano. Em outro trecho do diálogo, ela escamoteia a contradição de classe e diz que "toda nossa existência aqui se baseia na ideia de

que somos especiais e superiores a isso tudo, mas não, somos iguais a todo mundo". Em seguida, April desafia os especialistas que arregimentam a felicidade possível no âmbito da mercadoria da casa no subúrbio: "olhe para nós, acreditamos na mesma ilusão ridícula de termos que abdicar da vida e nos estabelecer quando temos filhos". Diferentemente de Carolyn Cassady, April Wheeler desejava e sonhava com toda intensidade uma vida para além e para longe do subúrbio norte-americano, que em sua perspectiva reprime e nega o homem em toda sua essência.

Durante todo o filme, há uma contradição permanente com relação ao conceito de homem, do ponto de vista ideal e real. April questiona Frank em sua existência enquanto homem em dois momentos por se dobrar instantaneamente à "armadilha" suburbana (primeiro) e não buscar sua verdadeira essência (segundo) e John em outro momento aponta sua fraqueza em voltar atrás na realização do sonho e da necessidade de demonstrar sua capacidade reprodutiva para se completar enquanto homem. Nas três cenas, Frank reage de modo colérico e inverte a relação denunciando o outro como doente mental, como louco, que seria aquele que não sabe o que é viver em sociedade e não sabe o que é o amor. A consciência do homem metropolitano (conformismo com a nova ordem espacial metropolitana dos Estados Unidos) esbraveja contra sua ilusão urbana (a possibilidade de viver o urbano em Paris). Este último lado de Frank (o homem urbano) vem à tona contraditoriamente quando April fala que ele é "a pessoa mais bonita e maravilhosa do mundo, você é um homem" e quando John o questiona em uma conversa no bosque sobre se estão de fato fugindo para Paris e ele mesmo responde que "talvez estejamos fugindo sim, fugindo do vazio sem esperança dessa vida daqui".

O subúrbio norte-americano, esta verdadeira "armadilha" que representa um "vazio sem esperança", se reproduz no movimento de constituição da economia metropolitano-financeira, da metropolização de Nova York, que emerge das cinzas da época urbano-industrial, cujo centro era Londres, a Europa. Na bela cena da família Wheeler ao redor de um globo terrestre na cama de solteiro de um dos filhos, April didaticamente apresenta o trajeto que farão ao atravessar o Oceano Atlântico num "barco bem grande" entre a costa leste dos Estados Unidos à Paris na Europa, desenhando na projeção um tracejado imaginário com seu indicador. Fica claro o sentido de distância naquela época entre o núcleo embrionário da economia

metropolitano-financeira em emergência - que passaria a predominar enquanto uma nova era do capitalismo na década de 1970 - e o núcleo embrionário da época urbano-industrial. Contudo, o Velho Continente não tardaria a sincronizar desigualmente seus territórios à condição contemporânea produzida além-mar, especialmente a partir da década de 1990.

No entanto, “o belo casal revolucionário da Wheeler Road”, utilizando aqui a assertiva de John, é confrontado com a proposta de promoção de Frank, que passará de vendedor de máquinas industriais para um profissional na “equipe de vendedores especializados de computadores eletrônicos aos homens de negócio americanos”, que “significará mais dinheiro” e “mais tempo de dedicação”, mas com certeza ele “fará parte de uma coisa estimulante: computadores”, preconiza Bart, seu chefe. No último café da manhã com April, Frank é questionado sobre a função do seu novo trabalho e ele responde fazendo referência à mudança dos computadores: “acho que isso tudo é porquê a Knox deverá comprar um daqueles computadores enormes, maior ainda que o 500 (...), é basicamente uma máquina de somar grande e rápida, só que no lugar das partes mecânicas, imagine, você tem milhares de válvulas eletrônicas”. Assim, a “única chance”, prenunciada por April, vai pelos ares e Frank resolve que o melhor para família é continuar levando as coisas como estão, diante da possibilidade do super-salário no novo trabalho e da magia de estar fazendo alguma coisa “estimulante” ligada à tecnologia de ponta: os computadores. Este instrumento técnico, naquele período ainda bastante curioso e sem grande expressão na vida cotidiana, está extremamente relacionado à um mundo em emergência, que muitos pensadores dizem que está marcado pelo predomínio dos fluxos (metropolitano/financeiro) sobre os lugares (urbano-industrial).

Assim, Frank “concluiu que é mais confortável no velho vazio sem esperança”, diz John, e então o filme sinaliza que quando ele abandona a ideia de April a maneira encontrada de fazê-la desistir também foi torna-la domável a partir da gestação. As cenas antepenúltimas de Frank correndo pelo subúrbio, tomado pela cólera duplamente qualificada de raiva e culpa pela morte de April são contrapostas às cenas iniciais do encontro do casal em um clube da metrópole com pontes, metrôs, “torres populosas” e “avenidas urgentes” (BORGES, 1972) sob à luz da lua e as cenas penúltimas de Jack com os filhos em um parque em meio aos

edifícios gigantes. Parece que de algum modo o filme quer dizer que há vida na cidade, na centralidade, que permite o encontro e a reunião, utilizando os termos lefebvrianos. No entanto, a centralidade, o urbano é cada vez mais esmagado e esgarçado pela policentralidade, o metropolitano. Desse modo, o sentido não deve ser reencontrar o urbano, mas compreender o seu negativo, a nova condição espacial: o metropolitano, buscando sua utopia e os caminhos de sua superação.

O aborto seguido da morte de April é a metáfora do aborto do sonho urbano e da morte do homem urbano. A utopia urbana e a sociedade urbana em processo de destruição criativa para tornarem-se outra coisa existem enquanto ruínas ideais e materiais. Assim, o filme aponta necessariamente para a necessidade de construir um novo sonho como horizonte e um novo homem na coletividade: a utopia metropolitana e a sociedade metropolitana.

O filme *American Beauty* entrega toda a mesmice, solidão e jogo da aparência do subúrbio norte-americano. A crise da filha de Lester (Jane) por ser diferente e a luta incansável de sua mulher (Carolyn) para que a família siga aparentemente perfeita e igual a todas as outras são os enredos mais marcantes que jogam luzes sobre a *mimésis* e as contradições do processo de metropolização. Quando Carolyn diz a Lester que “meu trabalho é vender uma imagem e tenho que viver esta imagem” e, em outro momento, quando diz a Jane que “não conte com ninguém, exceto com você mesma”, fica claro o sentido do jogo de aparência e solidão que sintetiza o mundo suburbano. Carolyn é corretora de imóveis de casas no subúrbio, a mercadoria por excelência da conquista do dito sonho americano, uma das grandes imagens que povoam a construção da nova economia política: a economia metropolitano-financeira.

Outras cenas do filme apontam para o processo de homogeneização e desintegração das relações sociais de produção, iluminando as contradições do sonho americano. A paranoia da amiga de Jane em projetar-se como diferente da homogeneização das relações sociais no subúrbio, especialmente quando diz para Lester que “não há nada pior que ser comum”, é confrontado com a revelação do namorado de Jane (Ricky) de que ela é comum e está encapsulada no modo de vida que ela sempre nega; evidencia-se então a aparência invertida como essência, que mobiliza o sonho americano. As cenas de Ricky e Jane sempre mediatizadas pelo

dispositivo da câmara, ligado à ideia de *voyeurismo,* nega a relação direta, corpo a corpo, trata-se de um encontro-desencontro, é a conexão, própria do mundo metropolitano, especialmente quando a fantasmagoria dos dispositivos móveis, mediado por diversas redes sociais, desintegram a possibilidade de reunião concreta pela "integração desintegrante", para utilizar aqui um termo de Lefebvre ([1968] 2001, p. 100).

As cenas no drive-thru Mr. Smiley's mostra a face da comodidade e o estilo *blasé* da febre *fast-food*, do corre-corre, da ideia de que o tempo não pode parar, do *just-in-time*, a imanência do eterno presente, de que o hoje basta em si mesmo, o aqui e agora, próprio da condição contemporânea. Esta lógica está efetivamente sintetizada na obra perturbadora de Tom Sachs, *Nutsy's McDonald's,* que apresenta as múltiplas funcionalidades repetitivas do serviço de *fast-food*, e na peça em dois planos de *Cineastas,* dirigido por Mariano Pensotti, que dialoga com os fantasmas dos trabalhadores que estão na engrenagem desse tipo de atividade. Um dos novos conteúdos do nosso tempo, as franquias, o mundo do Mr. Smiley's fictício e do *McDonald's* real, são regidas por esses espasmos de brevidade e instantaneidade, de reprodução infinita do mesmo, que obrigam os homens a viver o hoje como já fosse o amanhã. Aniquila-se assim a concepção moderna de viver o presente a partir da construção do futuro como projeto. Mas, se o hoje é a simultaneidade, o hoje, ele mesmo, não é também revolucionário? Um dos preceitos de uma das escolas de Tlön, construído na literatura borgeana, talvez ganhe realidade, na medida em que "o presente é indefinido, que o futuro não tem realidade senão como esperança presente, que o passado não tem realidade senão como lembrança presente" (BORGES, 1972, p. 26). Diante dessa nova dialética espaço-tempo, a condição contemporânea guarda seus próprios resíduos, sua própria utopia, que talvez estivesse nos fantasmas que produziram o último sorriso de Lester, de algum modo captado por Ricky[194].

---

[194] Ricky demonstra certa intuição de sentir o diferente, até mesmo na "natureza morta", ele próprio sendo uma diferença, visto como bizarro pela sociedade metropolitana a sua volta. Em uma cena em que ele mostra a Jane o vídeo que seria sua obra-prima, um saco vazio dançando no vento, ele narra a captura da beleza: "foi um desses dias, quando está prestes a nevar e há uma eletricidade no ar. Você quase pode ouvir. Certo? E este saco estava dançando para mim como uma criança chamando para brincar. Por 15 minutos. Foi quando entendi que havia essa vida toda por trás das coisas e essa incrível força benevolente que dizia não haver razão para ter medo nunca. Em vídeo não é a mesma coisa, eu sei. Mas, ajuda a lembrar, preciso me lembrar. Às vezes há tanta beleza no mundo. Parece

Assim, podemos afirmar que há beleza tanto na tão sonhada Paris da família Wheeler quanto no subúrbio norte-americano vivido pela família Burnham! Mas, são belezas e estéticas diferentes, que permitem reencontrar resíduos revolucionários. Desse modo, o subúrbio norte-americano não constitui tão-somente uma nova maneira de reprodução do valor, mas são também espaços da reprodução da vida, portanto constroem-se ruídos importantes, que não podem ser descartados.

---

que não posso suportar. E meu coração parece que vai sucumbir". Ver a potência estética do movimento de um objeto artificial, criado pelo homem, que dança e ganha formas com a força da natureza, o vento, parece de certa forma um gesto prático e revolucionário de sentir a beleza e parar em meio a correnteza do rio do eterno presente que arrasta a todos nós.

APÊNDICE B – Tabelas

Tabela 1 – Produtos imobiliários Alphaville na Regionalização Metropolitana

Cidade Alpha na Regionalização Metropolitana

	UF	**RM, RIDE e AU**	**Nível**	**Município**	**Cidade Alpha**	**Ano de Lançamento**	**Loteamentos Fechados**
1.	Ceará	RM Fortaleza	RM Estrutural	Eusébio	Ceará	2013	3 (A*) e 3 (TA**)
2.	Distrito Federal	RIDE Distrito Federal e Entorno	RM Estrutural	Brasília e Cidade Oriental	Brasília	2010	2 (A)
3.	Pernambuco	RM Recife	RM Estrutural	Jaboatão dos Guararapes	Pernambuco	2011	2 (A)
4.	Goiás	RM Goiânia	RM Estrutural	Senador Canedo	Goiás	2015	2 (TA)

Alphaville na Regionalização Metropolitana

	UF	**RM, RIDE e AU**	**Nível**	**Município**	**Alphaville**	**Ano de Lançamento**	**Loteamentos Fechados**
5.	Amazonas	RM Manaus	RM Estrutural	Manaus	Manaus	2005	4
6.	Bahia	RM Feira de Santana	RM Formal	Feira de Santana	Feira de Santana	2011	2
7.	Bahia	RM Salvador	RM Estrutural	Salvador	Salvador	2002	4
8.	Bahia	RM Salvador	RM	Camaçari	Litoral Norte	2004	3

			Estrutural				
9.	Ceará	RM Fortaleza	RM Estrutural	Eusébio	Fortaleza	2002	3
10.	Ceará	RM Fortaleza	RM Estrutural	Eusébio	Eusébio	2005	1
11.	Espírito Santo	RM Grande Vitória	RM Transitiva	Serra	Jacuhy	2007	4
12.	Goiás	RM Goiânia	RM Estrutural	Goiânia	Flamboyant	2001	4
13.	Goiás	-	-	Anápolis	Anápolis	2013	1
14.	Maranhão	RM Grande São Luís	RM Transitiva	Paço do Lumiar	Araçagy	2008	1
15.	Mato Grosso	RM Vale do Rio Cuiabá	RM Transitiva	Cuiabá	Cuiabá	2003	2
16.	Mato Grosso do Sul	-	-	Campo Grande	Campo Grande	2007	4
17.	Minas Gerais	RM Belo Horizonte	RM Estrutural	Nova Lima	Lagoa dos Ingleses	1998	6
18.	Minas Gerais	RM Belo Horizonte	RM Estrutural	Vespasiano	Minas Gerais	2012	1
19.	Minas Gerais	-	-	Juiz de Fora	Juiz de Fora	2012	2
20.	Minas Gerais	-	-	Uberlândia	Uberlândia	2014	1
21.	Paraíba	RM Campina Grande	RM Formal	Campina Grande	Campina Grande	2009	1
22.	Paraíba	RM João Pessoa	RM Transitiva	João Pessoa	João Pessoa	2007	1
23.	Paraíba	RM João Pessoa	RM Transitiva	Bayeux	Paraíba	2014	1
24.	Pará	RM Belém	RM Estrutural	Belém	Belém	2010	2

25.	Paraná	RM Curitiba	RM Estrutural	Pinhais	Graciosa e Pinheiros	2000	5
26.	Paraná	RM Londrina	RM Transitiva	Londrina	Londrina	2002	3
27.	Paraná	RM Maringá	RM Transitiva	Iguaraçú	Maringá	2002	3
28.	Pernambuco	RM Recife	RM Estrutural	Recife	Francisco Brennand	2006	1
29.	Pernambuco	-	-	Caruaru	Caruaru	2009	1
30.	Piauí	RIDE Teresina	RM Transitiva	Teresina	Teresina	2010	1
31.	Rio de Janeiro	RM Rio de Janeiro	RM Estrutural	Rio de Janeiro	Barra da Tijuca	2008	1
32.	Rio de Janeiro	-	-	Rio das Ostras	Rio Costa do Sol	2008	3
33.	Rio de Janeiro	-	-	Campos dos Goytacazes	Campos	2012	1
34.	Rio de Janeiro	-	-	Volta Redonda	Volta Redonda	2013	1
35.	Rio Grande do Norte	RM Natal	RM Transitiva	Parnamirim	Natal	2005	1
36.	Rio Grande do Norte	-	-	Mossoró	Mossoró	2011	1
37.	Rio Grande do Sul	RM Porto Alegre	RM Estrutural	Porto Alegre	Porto Alegre	2009	3
38.	Rio Grande do Sul	RM Porto Alegre	RM Estrutural	Gravataí	Gravataí	2006	2
39.	Rio Grande do Sul	AU Sul	-	Pelotas	Pelotas	2012	2
40.	Rio Grande do Sul	-	-	Gramado	Gramado	2003	1
41.	Rondônia	RM Porto Velho	RM Formal	Porto Velho	Porto Velho	2010	1

42.	São Paulo	RM São Paulo	RM Estrutural	Barueri	0, 1, 2, 3, 4	1975	5
43.	São Paulo	RM São Paulo	RM Estrutural	Santana de Parnaíba	5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 18 do Forte, Alpha Plus, Alpha Conde e Burle Marx	1981	11
44.	São Paulo	RM São Paulo	RM Estrutural	Carapicuíba	Granja Viana	2009	1
45.	São Paulo	RM Campinas	RM Transitiva	Campinas	Campinas	1997	1
46.	São Paulo	RM Campinas	RM Transitiva	Campinas	Dom Pedro	2004	3
47.	São Paulo	RM Sorocaba	RM Transitiva	Votorantim	Nova Esplanada	2008	4
48.	São Paulo	RM Sorocaba	RM Transitiva	Itu	Castello	2013	1
49.	São Paulo	RM Ribeirão Preto	RM Transitiva	Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	2010	3
50.	São Paulo	RM Vale do Paraíba e Litoral Norte	RM Transitiva	São José dos Campos	São José dos Campos	2011	2
51.	São Paulo	AU Jundiaí	-	Jundiaí	Jundiaí	2015	2
52.	São Paulo	AU Piracicaba	-	Piracicaba	Piracicaba	2009	1
53.	São Paulo	-	-	Araçatuba	Araçatuba	2012	1
54.	São Paulo	-	-	Bauru	Bauru	2012	1
55.	Sergipe	RM Aracaju	RM Transitiva	Barra dos Coqueiros	Sergipe	2012	1

Terras Alpha na Regionalização Metropolitana

	UF	RM, RIDE e AU	Nível	Município	Terras Alpha	Ano de Lançamento	Loteamentos Fechados
56.	Acre	-	-	Rio Branco	Rio Branco	2014	1
57.	Bahia	RIDE Petrolina/Juazeiro	RM Formal	Petrolina	Petrolina	2010	1
58.	Bahia	RM Salvador	RM Estrutural	Camaçari	Camaçari	2012	2
59.	Bahia	-	-	Vitória da Conquista	Vitória da Conquista	2012	2
60.	Espírito Santo	-	-	Linhares	Linhares	2013	1
61.	Goiás	-	-	Anápolis	Anápolis	2012	1
62.	Mato Grosso do Sul	-	-	Dourados	Dourados	2013	1
63.	Paraná	-	-	Foz do Iguaçu	Foz do Iguaçu	2009	2
64.	Paraná	-	-	Ponta Grossa	Ponta Grossa	2013	1
65.	Piauí	RIDE Teresina	RM Transitiva	Teresina	Teresina	2012	1
66.	Rio de Janeiro	RM Rio de Janeiro	RM Estrutural	Maricá	Maricá	2013	2
67.	Rio de Janeiro	-	-	Resende	Resende	2011	2
68.	Rio de Janeiro	-	-	Cabo Frio	Cabo Frio	2013	1
69.	Sergipe	RM Aracaju	RM Transitiva	Barra dos Coqueiros	Sergipe	2012	2

Fonte: Alphaville Urbanismo S.A. (2017). Elaboração própria. * A – Alphaville; ** TA – Terras Alpha.