

Globalização e Desenvolvimento Imobiliário: tendências de reestruturação.

Paulo César Xavier Pereira
FAUUSP

Departamento de História da Arquitetura
e Estética do Projeto
Telefone: 3091 4555
pcxperei@usp.br

Resumo:

Este texto discute os efeitos da globalização no desenvolvimento imobiliário como fator de reestruturação urbana e do mercado em São Paulo.

Ele tem seu foco numa questão atual da reestruturação produtiva: o agravamento das desigualdades como um desafio à gestão local e ao mercado habitacional para suprir as carências urbanas e sustentar o desenvolvimento imobiliário.

Por isso, nele vimos elaborar a hipótese de que a transformação do processo de produção imobiliária vem mostrando evidentes sinais de polarização, mas essa segmentação do mercado não pode mais ser interpretada como um fenômeno dual ou como se existissem duas cidades. O modelo centro-periferia, historicamente, se fez na cidade de São Paulo, mas hoje há sinais de sua insuficiência explicativa. Assim, neste texto, se procurara demonstrar que a reestruturação trata-se de algo novo, um fenômeno contemporâneo que precisa ser compreendido tanto no contexto da globalização, como da consideração do desenvolvimento imobiliário na expansão da metrópole.

A nosso ver fazer a crítica do modelo centro-periferia e resgatar o debate sobre a heterogeneidade das formas de provisão habitacional no desenvolvimento imobiliário recente é o caminho para compreendermos como a reestruturação mudou cidade e, simultaneamente, construiu um novo espaço metropolitano em São Paulo.

A provisão habitacional sob uma nova dinâmica imobiliária generalizou o desenvolvimento dos chamados enclaves fortificados em São Paulo, o que justifica uma investigação desse desenvolvimento imobiliário. Trata-se, sobretudo de discutir a produção-comercialização destes novos espaços tendo em vista pensar a dinâmica que se modifica e, junto com ela o próprio desenvolvimento que parece tornar-se uma das tendências relevantes na transformação da metrópole.

Por isso, discutir os efeitos da *globalização* no planejamento e no mercado serve para avaliar o alcance desses processos ao nível local, e avaliar como a reestruturação torna-se mediação essencial para a compreensão do desenvolvimento imobiliário contemporâneo, que expande o mercado e exige uma nova gestão para os problemas da metrópole.

Globalização e desenvolvimento imobiliário: tendências de reestruturação.

Paulo Cesar Xavier Pereira

Departamento de História da Arquitetura
e Estética do Projeto
Telefone: 3091 4555
pcxperei@usp.br

1. Introdução

Este texto discute globalização e desenvolvimento imobiliário como tendências de reestruturação que gera uma nova forma metropolitana em São Paulo. A emergência desta nova forma foi percebida, inicialmente, por sinais de “crise e mudança” manifestos especialmente no padrão de crescimento urbano da cidade; hoje é discutida como “reestruturação produtiva” para utilizar parte títulos de trabalhos realizados, em 1990 e 2004, por técnicos de planejamentos territorial e setorial da municipalidade.¹

Ao frisar esta mudança de percepção este texto frisa a força de tendências – globais e locais – na reestruturação metropolitana da cidade de São Paulo, por isso procura associar globalização e desenvolvimento imobiliário ao discutir a emergência de novos espaços habitacionais. Nele se procurara lembrar que a emergência destes novos espaços são manifestações da reestruturação em São Paulo que pode ser associada a movimentos mais amplos da economia mundial, mas são, sobretudo, formas habitacionais emergentes no bojo do desenvolvimento imobiliário associado à expansão metropolitana. Nesse sentido, a noção de *reestruturação imobiliária* pode ser considerada tanto um fator global das mudanças em aspectos significativos do espaço urbano e como um fator local de aprofundamento da desigualdade sócio-espacial na metrópole paulista.

Daí indagarmos se essas mudanças e desigualdades sócio-espaciais poderiam ser suficientemente explicadas pelo uso da noção de “crise”, no texto citado de 1990, ou poderia ser caracterizada pela de “reestruturação produtiva”, de 2004; tal como propuseram os acima referidos estudos de planejadores e técnicos da municipalidade. Acreditamos que talvez pela velocidade na transformação da cidade de São Paulo poder-se-ia ser considerá-la algo inteiramente novo: um espaço contemporâneo determinado pelas dimensões econômicas, técnica e financeira mais ampla da globalização. Mas, argumentaremos contra qualquer determinismo econômico e técnico não aceitando qualquer imperativo exógeno, nem mesmo a chamada financeirização da riqueza que apesar de processo externo e global tem tido reconhecido impacto no desenvolvimento imobiliário e em diferentes aspectos do mercado. Todavia insistiremos em lembrar a insuficiência destes processos para explicarem a profundidade sócio-espacial das transformações contemporâneas, que não implicam em fenômenos exclusivos e absolutamente novos, mas numa dinâmica imobiliária historicamente diversa da que predominava até então, em São Paulo, e ficou conhecida no último quartel do século XX, como *padrão periférico de crescimento urbano*. A compreensão da crise ou esgotamento desse padrão mostra a complexidade das tendências de reestruturação e também que a transformação da São Paulo contemporânea é, simultaneamente, fenômeno – tanto global e local, como social e espacial - cuja totalidade só pode ser apreendida pela construção de uma noção mediadora dessas relações como o de *reestruturação imobiliária*.

Desta maneira, neste texto se busca associar os processos de globalização e de desenvolvimento imobiliário procurando avançar os resultados de análise sobre São Paulo a partir de consideração de que a interação desses processos globais e locais deu velocidade e profundidade às transformações sócio-espaciais que ocorrem

¹ Rolnik et alli (1990) e Pochmann (2004).

idênticas e deram origem à oferta a semelhantes produtos imobiliários— centros empresariais, escritórios, flats, hotéis, shoppings centers, etc. - em diferentes metrópoles, mas que só podem ser compreendidos pela sua especificidade histórica. A emergência desses artefatos arquitetônicos e urbanos globalizados começou revelar e organizou uma nova maneira de segregar e discriminar a localização de grupos sociais no espaço metropolitano, indicando que o desenvolvimento imobiliário rompia com a antiga dinâmica periférica de expansão da metrópole ao de um lado, intensificar a privatização e difundir os condomínios fechados; e, de outro, ao aprofundar a perversidade nas formas de integração urbana e tornar crescente o número de moradores de rua nas áreas centrais como se esta integração perversa fosse uma alternativa aceitável para a civilização urbana. Esta transformação da urbanidade pode dar origem a um modelo de cidade tanto mais excludente, quanto menos civilizada.

Assim, aquela indagação inicial que contrapõe “crise” a “reestruturação” assume o sentido usual de crise e deixa o seu sentido clássico de transformação histórica para a palavra reestruturação. O desenvolvimento dessa contraposição e de seus argumentos condiciona a discussão deste texto; no próximo item, teceremos considerações sobre a reestruturação imobiliária tendo em vista privilegiá-la como noção mediadora dos processos de globalização e desenvolvimento imobiliário. E na conclusão se reforça a importância desta mediação para observar as tendências globais e compreender as do desenvolvimento local como reestruturação imobiliária.

2. O que é reestruturação imobiliária?

Na discussão dos processos recentes já não se trata de novidade denominar alguma transformação ou um conjunto delas como sendo reestruturação. Por isso, não cabe determo-nos nessa primeira etapa da discussão, sendo suficiente lembrar que a noção de reestruturação esta sendo muito bem aceita como interpretação científica da maioria dos processos que estamos vivendo. A palavra reestruturação produtiva é normalmente associada aos processos globais indicando uma nova inserção das empresas na economia mundo e a generalizada percepção de que estamos vivendo uma época de forte transformação da sociedade e da cidade, quase sempre associadas a mudanças profundas e estruturais. Daí o uso freqüente e adequado do nome reestruturação; mas, porque reestruturação imobiliária?

Primeiro, porque é conceito mediador. O adjetivo *imobiliário* permite um entendimento amplo da reestruturação, atribuindo-a simultaneamente um sentido social e espacial. Algo que poderia estar nesse duplo sentido da adjetivação imobiliária da reestruturação seria, por exemplo, efeitos que aparecem separados quando se fala da reestruturação social e da reestruturação espacial, mas poderiam ser condensados na única palavra: imobiliário. Assim, ofereceria maior precisão a denominação *reestruturação imobiliária* como um conceito abrangente e articulado do social e do espacial tomando um sentido que precisa diferentes efeitos dos processos de reestruturação: produtiva; industrial, metropolitana, urbana, etc. Note-se que a reestruturação produtiva e reestruturação industrial além de estarem na dimensão do global estaria próxima dos fenômenos que denominamos sociais, enquanto que reestruturação metropolitana e reestruturação urbana, pela ênfase na dimensão local, estariam mais próximas dos fenômenos que conceituamos espaciais ou de expansão da metrópole contemporânea. Aqui propomos a utilização de reestruturação imobiliária no sentido de identificar a mediação global-local como processo sócio-espacial do momento atual da globalização ou da metropolização recente. Assim, se procura compreender o sentido do que seria o espaço produto contemporâneo e o específico da produção social desse espaço atual, como essa enorme expansão metropolitana de São Paulo, sob essa intensa globalização que estamos vivendo.

A denominação reestruturação imobiliária seria uma mediação do que indevidamente se separa o espacial e o social, ele serviria para reconstruir a unidade desses processos.² A reestruturação imobiliária unificaria a compreensão unitária das dimensões do processo sócio-espacial e enfatizaria a articulação entre o espacial e o social por um terceiro termo: o imobiliário. Nesse sentido, a reestruturação imobiliária estaria se referindo tanto a reprodução industrial da cidade como à sua reprodução urbana e seria indicativa de reestruturação metropolitana que

² “O erro do entendimento, [...], não é o de criar essas oposições. Muito ao contrário: essa é a sua função. Seu erro está unicamente na *paralisação do movimento*, no momento em que o movimento pára e em que os opostos ou contraditórios, fundados naturalmente em suas oposições ou contradições, conservavam-se isolados, separados; na verdade, a análise deles deveria oferecer precisamente a ocasião para captar sua unidade racional.” (Lefebvre: 1979, 233) (grifos do original)

estaria ocorrendo em diferentes campos e dimensões. Por exemplo, na produção e no consumo da metrópole, reestruturação imobiliária estaria se referindo a emergência de novas formas de produção ou de incorporação na construção imobiliária estariam resultando em novos artefatos arquitetônicos e urbanos representativos da expansão da metrópole.

Assim, reestruturação imobiliária abrange, de um lado, com a noção de reestruturação produtiva, entendida como mudanças dizendo respeito à produção imobiliária, introdução de elementos novos e reorganização da incorporação imobiliária determinante da indústria da construção civil e, de outro lado, estaria se afinando com os produtos arquitetônicos e urbanos, como artefatos novos e determinantes da reestruturação urbana introduzindo, por exemplo, mudanças na habitação. Há poucas dúvidas de que estejamos assistindo ao surgimento de novas soluções e alternativas habitacionais para as famílias das mais variadas classes sociais, que modificam a maneira de morar tanto das famílias mais ricas como das mais pobres. Quanto à habitação reconhece-se, muitas vezes, que esta ocorrendo uma verdadeira polarização social: para uns, o condomínio fechado ou o vertical num extremo, para outros, sobra o insólito e a alternativa para o extremo mais pobre, fica sendo as ruas. Tudo isso indica que estamos vivendo um momento de verdadeira reestruturação do processo de reprodução capitalista, em todos os níveis e em toda a sua estrutura a partir do qual se constitui uma nova fase.³

3. Reestruturação imobiliária: uma nova tendência na construção da metrópole.

Em São Paulo, denominar o atual momento como uma reestruturação imobiliária não parece abusivo para dizer que houve mudança na construção da cidade. Todos reconhecem essa transformação mesmo quando se reconhece que na prática a função da estrutura continua a mesma; ou seja, que a nova estruturação espacial é apenas uma nova forma de operar a atual a estrutura social, cuja reprodução social e urbana continua acontecendo em termos capitalista.

Mas, até que ponto a chamada reestruturação produtiva ou mesmo a noção de reestruturação industrial não indicam uma nova organização do trabalho em que antigas se estruturas de acumulação se desfazem, mas se remontam para continuar operando a acumulação de capital. Tanto que a palavra estruturação, significa estruturar de novo. Mas, o significado da palavra reestruturação não se tolhe como o entendimento de estrutura ou estruturação, onde uma estrutura fechada é apreendida como um sistema acabado. Na idéia de reestruturação imobiliária procura romper com a paralisação do movimento numa totalidade fechada e busca recuperar a totalidade dos processos sociais e espaciais, para evidenciar que a estruturação imobiliária não pode ser compreendida como uma de suas partes ou apenas como a somatória delas, porque tal totalidade como estrutura em processo contém predicados, qualidades e produtos, que vão além e diferem do de suas partes. Embora seja cada uma delas que seja disputada, apreendida e privatizada como valor, mas um valor que só é compreendido como tal, por ser parte do todo da cidade e da totalidade da riqueza social.

Da mesma maneira pensamos que a compreensão da propriedade e das formas do processo de reestruturação imobiliária transcende as propriedades das partes e das determinações que articula. Não só porque essa reestruturação é processo, e produto de um momento da história. Nesse sentido a reestruturação imobiliária, no tempo e no espaço, incorpora e se afina com outras reestruturações presentes, tanto do tempo passado que se presentificam (apesar de não se constituírem em formas modernas de propriedade), como novas formas de propriedade que anunciam um tempo futuro (seria este o caso do time-sharing, copropriedade, multipropriedade que se verificam, por exemplo, em flats, shopping-centers, condomínios fechados, etc.) . Em outros termos, há na reestruturação imobiliária a combinação de processos que não foram alcançados pelas análises da reestruturação social e nem da produção industrial, embora estejam também contidas nas estruturas da indústria imobiliária e poderiam revelar uma dinâmica diferenciada ainda que sempre percebida pela convivência com o passado e pelo que se mostra envelhecida. Mas, na reestruturação imobiliária já esta, também, o surgimento da forma nova não só da produção, mas emergência de um novo tipo de espaço, de uma cidade que esta se constituindo e sendo percebida pelos (novos) artefatos imobiliários com outras dimensões e monumentalidade arquitetônicas e urbanas.

Isso significa que a compreensão da reestruturação imobiliária não pode ter como referência uma totalidade fechada; até porque presentifica uma lógica histórica em que a sua constituição sócio-espacial precisa ser

³ Esta aumentando o número de pesquisadores que estão respondendo afirmativamente à questão de que se estaríamos vivendo uma nova fase, regime ou estágio no capitalismo. Vide, por exemplo, Chesnais et al. (2003).

apreendida como estruturante da expansão metropolitana. Essa lógica é a da dinâmica imobiliária e compreensão geohistórica dessa lógica (em sua contemporaneidade) tornou-se fundamental para se entender o nexo que se monta na articulação dos processos de reestruturação da produção (e do consumo) do espaço. Não é apenas a questão da apreensão de seu duplo aspecto – produção e consumo urbano – mas da necessidade de apreensão do conjunto dos elementos dessa totalidade sócio-espacial: simultaneamente, globalizada e metropolitana.

Em suma, e valorizando a transformação da metrópole pela adjetivação da reestruturação, com o termo imobiliário. Para se compreender a atual expansão metropolitana de São Paulo tem que se colocar a reestruturação imobiliária em seu devido lugar; ou seja, entendida como uma estruturação da produção e do produto imobiliário que se impõe por se associar às forças antigas (por isso poderia ser considerada uma forma de poder do atraso) mas que, simultaneamente representa forças que são germes de um futuro da cidade. Deve se pensar, pois a reestruturação imobiliária como uma totalidade e não parte isolada de algo sistêmico; mas um processo não acabado, porque constantemente renovado pela articulação das dimensões social e espacial. Nunca um campo de conhecimento passível de ser isolado - como industrial ou como urbano-; mas, algo que se origina e desdobra da duplicidade social e espacial dos processos de industrialização e de urbanização.

4. A guisa de conclusão

Assim, contrapondo “crise” e “reestruturação” estamos diante da discussão de uma fase do capitalismo na qual a metamorfose da forma social da produção industrial se gesta *na e com* a metamorfose na forma espacial da cidade. Gottdiener (1993) em seu livro sobre a *Produção Social do Espaço* ressalta como já se foi a época em que a relação entre a forma social da produção era a fábrica e a forma espacial do urbano era a cidade industrial com seus limites claramente demarcados pela concentração industrial e de trabalhadores. Essa relação entre fábrica e cidade, teve seu modelo importante e acabado na cidade industrial européia surgida a partir da urbanização associada ao capitalismo industrial e aos grandes estabelecimentos fabris do século XIX. Na urbanização latino-americana a forma das cidades no século XX, como notamos (Pereira, 2003), foi menos beneficiada pela concentração industrial e a cidade se fez extensa: uma mancha urbana espalhada e dispersa sobretudo para otimizar condições de exploração do trabalho. Nessas condições ao arcar com os materiais, o trabalho e outros custos de construir, o trabalhador só poderia morar nas áreas menos urbanizadas e distantes, como tipifica chamado padrão periférico de crescimento urbano da cidade de São Paulo. Mais recentemente, desde o último quartel do século esse padrão entra em crise (Rolnik et alli, 1990) e tanto a expansão metropolitana de São Paulo como a áreas centrais da metrópole se transformam manifestando os primeiros sinais da reestruturação imobiliária ainda em curso. (Pereira, 2004)

Desde o final do século, não só em São Paulo, mas em várias metrópoles, emergiram as empresas corporativas multinacionais associando-se às novas centralidades, o que fazia crescer os subúrbios reforçando o papel policêntrico da metrópole. Discutindo esta configuração espacial do caso de São Paulo, Milton Santos fala de um novo fenômeno metropolitano.

“A enorme expansão dos limites territoriais da área metropolitana construída, a presença na aglomeração de uma numerosa população de pobres e a forma como o Estado utiliza os seus recursos para a animação das atividades econômicas hegemônicas em lugar de responder às demandas sociais conduzem à formação do fenômeno a que chamamos de *metrópole corporativa* e considerando os demais como questões residuais.” (Santos: 1990, 95-97) (grifado no original)

Identifica, assim, o momento em que emerge a forma sócio-espacial dominante do capitalismo contemporâneo que se sobrepõe à cidade antiga do capital. A estrutura espacial nova segue materializando as condições de trabalho capitalistas, mas privilegia a função necessária para as empresas e São Paulo tendeu a se reestruturar expandindo-se para o interior do Estado formando um enorme aglomerado, cuja sede lhe empresta o nome.

São Paulo trata-se, agora, de resultado de um processo metropolitano que diz respeito à reestruturação imobiliária, que atinge tanto a produção como os produtos arquitetônicos e urbanos que se tornam os motores do processo imobiliário e emulam as mudanças. Por isso, essa reestruturação tanto intensifica a centralização do capital, como intensifica a internacionalização da atividade imobiliária; ao se fazer acompanhar de formas novas onde se metamorfoseia o urbano e a arquitetura. Assim, se metropolização incorpora novos espaços ao

processo, a metrópole reafirma sua primazia de centro econômico e de serviços especializados, principalmente, da gestão. A centralidade da gestão do conhecimento e da informação do capital se materializa em novos produtos imobiliários: centros empresariais, escritórios, shopping-center, etc. A segregação residencial no interior das cidades e nas diferenças entre elas da origem a edge-cities, condomínios fechados, conjuntos habitacionais, etc.

Assim, vemos que processos da globalização e da metropolização se correlacionam na emergência de formas sócio-espaciais estruturantes da contemporaneidade capitalista. A duplicidade desses processos pode ser intermediada pela reestruturação imobiliária, que apesar da descontinuidade que representa ela só acontece pela continuidade da função que desempenha na estrutura emergente: acumular capital, ainda mais. E é a partir desse entendimento da reestruturação imobiliária como processo mediador que propomos seguir discutindo a especificidade histórica da emergência de um novo tipo de cidade ou de modelo de metrópole, que tende a emergir da expansão metropolitana de São Paulo.

Bibliografia

CHESNAIS, François et alli. UMA NOVA FASE DO CAPITALISMO? São Paulo: Xamã, 2003.

GOTTDIENER, Mark. A PRODUÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO. São Paulo, Edusp, 1993.

LEFEBVRE, Henri. LOGICA FORMAL, LÓGICA DIALÉTICA. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979.

_____. A CIDADE DO CAPITAL. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

MARICATO, E. A PRODUÇÃO CAPITALISTA DA CASA (e da Cidade). São Paulo: Alfa-Omega, 1979

MASSEY, Doreen. SPATIAL DIVISIONS OF LABOUR. London: Macmillan, 1985

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

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. “Reestruturação e Expansão Metropolitana: a reestruturação imobiliária e a emergência de um novo modelo de metrópole na América Latina.” In *Anais do VIII Seminário Internacional da Rede Ibero Americana de Investigadores sobre Globalização e Território*. Rio de Janeiro: IPPUR, 2004.

_____. “Exclusão Espacial e Exclusão Social: Metamorfose urbana dos processos de exclusão: O caso da periferia em São Paulo.” In *Anais do 51 ICA Congreso Internacional de Americanistas*. Santiago do Chile: PUC, 2003.

_____. “Metrópole e exclusão: a dinâmica dos processos sócio-espaciais em São Paulo.” in *Anais do 7 Encontro Nacional da ANPUR*. Recife: UFPE, 1997.

POCHMANN, Márcio. REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA: perspectivas de desenvolvimento local com inclusão social. Petrópolis, RJ: Vozes, 2004.

ROLNIK et alli. SÃO PAULO, CRISE E MUDANÇA. São Paulo: Brasiliense, 1989.

SANTOS, Milton. METRÓPOLE CORPORATIVA FRAGMENTADA. O caso de São Paulo. São Paulo: Nobel, 1990.