

O Mercado Imobiliário na Reestruturação do Espaço Metropolitano

O presente trabalho tem como base o projeto de pesquisa iniciado em 2006, o qual procura compreender o movimento da reestruturação da metrópole paulistana. Entende-se por reestruturação o processo pelo qual o capital, com seus ritmos e intensidade diversos vêm mudando sua estratégia de circulação, ampliação e acumulação (Harvey, 1990). A reestruturação teve início na década de 1970 e foi descrita por Harvey, como o movimento pelo qual o capital intervém no espaço urbano, ao buscar novas formas de obtenção de lucro, caracterizado por um maciço investimento territorial, e realizando uma forte expansão urbana e inaugurando uma nova fase da economia.

Essa reestruturação atravessou a crise dos anos 80. Essa crise, segundo CSABA (2004), anunciava o esgotamento do estágio de acumulação extensiva no Brasil. Nesse novo estágio da acumulação brasileira continuava a permanência da sociedade de elite – vista como distinta da *burguesa* –, pois, a acumulação foi se reproduzindo sem ruptura desde a época colonial. Assim, as questões urbanas foram sempre condicionadas à tal acumulação – conceituada pelo autor supra citado, como acumulação entravada – enquanto estágio de desenvolvimento específico de reprodução social desde a Independência até o fim dos anos 1970. No processo urbano, a manutenção da expatriação e a acumulação desimpedida trouxeram uma involução das forças produtivas inibindo a reprodução ampliada e o processo tecnológico, que, dialeticamente, aumentou a produtividade do trabalho, ao mesmo tempo em que encareceu a subsistência da força de trabalho.

No processo de estruturação da cidade como metrópole, acentuamos que essa estruturação começa se formar a partir da década de 1930, com a construção de grandes avenidas radiais que levavam ao centro e depois com as canalizações de rios e córregos que acentuaram essa configuração. Tomamos como definição de estrutura o conceito elaborado por Flávio Villaça que por sua vez se apóia em Roger Bastide, para designar estrutura –

“um todo constituído de elemento que se relaciona entre si a tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais elementos e todas as demais relações. Observa

*que as estruturas são dotadas de **movimento** (grifo nosso) e que o grande desafio intelectual consiste em desvendar a fonte desse movimento". (VILLAÇA,1998,12)*

Segundo Villaça, a estruturação da metrópole pode ser caracterizada pelos seguintes elementos:

- centro principal
- Subcentro de comércio e serviço (aglomerações diversificadas)
- Bairros residenciais segundo classes
- Áreas industriais
- Sistema de transporte e saneamento

A estrutura territorial de São Paulo pode ser identificada pelo **Mapa 1**. Essa estrutura espacial está articulada a outras não territoriais, como a econômica e a política, e todas dominadas pela ideologia.

A reestruturação, como um processo em movimento, não se dá de forma homogênea na metrópole como um todo. Há bairros onde a dinâmica urbana é bem menor do que em outros bairros. O urbano está perpetuamente em movimento, e esse movimento está diretamente ligado aos interesses do mercado imobiliário e do Estado, que por sua vez, estes atendem a uma imposição da classe dominante. Os bairros relegados (desprezados e esquecidos) pela classe dominante são os estagnados. Aqueles que obtêm investimentos ou que foram objeto de uma “renovação urbana” são chamados de “desenvolvidos”. Esse constante movimento produz no espaço uma segregação socioespacial na metrópole reafirmada na prática, na ideologia exercitada pela ação do planejamento urbano. Assim, os bairros deteriorados fazem parte da mesma reestruturação que renovou ou embelezou outros. Eles são frutos da mesma estratégia. É uma relação combinada, mas desigual.

O centro da cidade ao longo dos últimos anos vem sendo objeto de vários planos de renovação, com a finalidade - dita pelos planejadores - (porta vozes da política e da elite) de recuperar as áreas deterioradas. O que aconteceu na verdade foi que na década de 70, a elite deixou de ter interesse pelo centro e intensificou a concentração dos investimentos públicos e privados apenas para o vetor sudoeste de São Paulo. Esses investimentos fazem parte de um circuito imobiliário do capital, sujeito a diversos capitais, ora do comércio, ora da indústria e ora do setor financeiro ou destes em conjunto. É o processo de acumulação do capital vendo a cidade como meio de produtividade, como negócio. Quanto maior a deterioração, maior será o lucro. O desenvolvimento é uma necessidade para o processo de revalorização.

Mapa da Estrutura de São Paulo

Legenda

- Distritos Municipais
- Distritos com renda > 10 sm
- Sistema Viário Estrutural 1
- Sistema Viário Estrutural 2
- Linha Metrô
- Linha Ferrea

0 4 8 12

3

Sempre há espaços degradados e a especulação espera a desvalorização para poder capitalizar e revalorizar. O urbano vai guardando áreas deterioradas para garantir o rendimento. A deterioração é uma estratégia da acumulação e expansão do capital. Como diz Phillip Gun:

A reprodução do capital é vista então como uma busca de formas novas de valorização que envolve novos padrões de mobilidade com resultados também na desvalorização de capital fixo em lugares específicos (GUNN, 1985, 40).

Portanto, para compreender o movimento da reestruturação da estrutura é necessário compreender seus movimentos e escolher uma ou mais categorias de análise que traga um corte no processo de pesquisa e proponha uma relação de qualidade na investigação. A categoria fundante no movimento da formação social do capitalismo é a propriedade privada da terra e no caso em questão, a propriedade imobiliária pode ser agregada. Daí, a importância de compreender a ação do mercado imobiliário e sua relação com a reestruturação do espaço metropolitano.

Dentro dessa premissa escolhemos um bairro, considerado deteriorado, para compreender como se dá essa reestruturação. O bairro é o Pari, localizado em área contígua a região da Sé. O Distrito do Pari já pertenceu à administração Regional da Sé e hoje está inserida na Subprefeitura Mooca. Essa posição é repudiada pelos moradores que não enxergam essa relação estreita com a Mooca, eles continuam reconhecendo sua ligação com o centro e a Sé.

Após dois meses de pesquisa “in loco”, chegamos a uma percepção da relação social e da apropriação de seus usos pela população. Percebemos que internamente ao bairro, os diversos usos convivem sem conflito aparente e que a segregação social não é tão explícita como em outros lugares da cidade. Não há separação entre os diversos níveis de residência e os desníveis sociais convivem entre si de forma cortês. Portanto, partimos de duas premissas: que o desprezo do mercado não atrapalha a vida dos moradores e que a negligência do Estado permite um convívio sem grande disputa entre seus moradores.

Ao partir dessas premissas, e acrescentando que a propriedade imobiliária urbana não existe sem a propriedade do solo, procuramos compreender como se desenvolveu a história da propriedade na metrópole paulistana, ao analisar a situação específica do mercado imobiliário desse bairro, para desvendar o movimento da reestruturação da metrópole.

Consideramos que a história da propriedade privada da terra no município de São Paulo é pouco estudada. A partir das pesquisas efetuadas, podemos afirmar que tudo iniciou em 1850, com a lei de terras, que tornou a terra, que era concessão da Coroa, em mercadoria. A importância, de estudar o problema fundiário está no cerne da questão, já que foi a partir desse determinado momento, que o país passa a entrar no mercado global e a se modernizar. Acentuamos que a terra é o suporte sobre o qual a cidade se estabelece, e colocá-la em discussão é intensificar o combate para a superação do atraso (MÔNACO, 2005). O principal conteúdo dessa lei pode ser descrita a seguir:

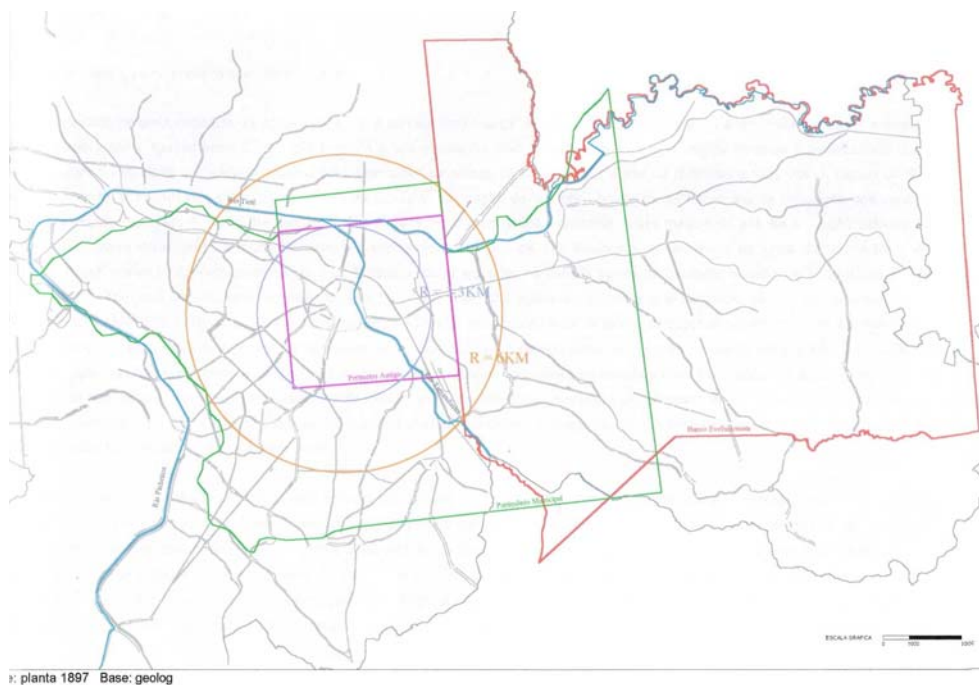
“O conteúdo da Lei de Terras se organiza a partir de dois elementos estruturadores: a regulamentação da propriedade privada da terra legitimando posses independentes de suas dimensões ou tempo de ocupação e a imigração. Fica ainda definido, o papel do Estado cabendo-lhe promover a imigração; demarcar as terras devolutas para posterior venda em lotes com 500 braças de lado (1100 m) e na direção dos pontos cardeais na área rural e lotes de dez braças de testada (22 m) por 50 braças de profundidade (110 m) nos núcleos urbanos e reservar terras devolutas para colonização”. (Mônaco, 2005, 41)

A legitimação da terra no município paulistano foi executada por determinação de lei municipal. Para pedir a legitimação da terra pleiteada, solicitava-se por meio de um requerimento à Câmara, no qual se justificava o pedido e se especificava o local requerido; outra maneira, ainda, de legitimar as terras foi por comprovação de posse. Por meio de um fiscal da Câmara, a terra era liberada para seu registro em cartório. Lembramos que o cartório é uma invenção portuguesa, e que em outros países a efetivação da propriedade é executada por órgãos municipais que cobram taxas condizentes com a situação municipal. Essa situação pode parecer secundária, mas não o é, pois, sem a regulação pelo poder público e a gratuidade ou uma taxa simbólica para legalizar as terras, fez do mercado de terra um negócio entre particulares com visão especulativa e nunca social.

Os limites sobre os quais poderiam ser efetuadas tais transações eram definidos pela administração municipal, os quais eram denominados de *rossio*. No caso de São Paulo eram determinados por um círculo em quilômetros que tinha como centro a Praça da Sé. Esse círculo ia se modificando à medida que houvesse demanda de pedidos. **(Mapa 2)** Como a lei de terras estabeleceu um prazo de cem anos para efetuar as legitimações, podemos afirmar que a ocupação do território paulista se deu pela criação de títulos de terras de acordo com a relação de poder, de apadrinhamento, amizades, favores ou até

para aliviar a consciência de alguns senhores que conseguiam títulos aos seus ex-escravos (bem longe de suas terras e do centro, logicamente).

Mapa 2 – Os limites para expansão da legalização de terras, progressiva no tempo.



Fonte: MONACO (2004, 58)

Essa criação de títulos e parcelamento de terras não poderia ser efetuada sem um intermediário, em geral um advogado, e sem uma empresa que a urbanizasse, ou seja, convertesse a gleba em pedaços alienáveis. Portanto, a presença do empresário sempre foi de grande importância na legalização das terras da capital, já que a diversificação de seus negócios passava por especular com terrenos, além do comércio de materiais de construção, serrarias, olarias. Além de serem fazendeiros, deputados ou exercer algum cargo público. O acesso à terra foi produzido por um mercado fundiário marcado por uma profunda especulação; permitindo que o patrimônio público fosse transformado em um estoque privado das terras por onde a cidade podia estender-se, de forma que o controle desse processo de expansão acabava por concentrar-se muito mais no domínio privado que no propriamente público (BRITO, 2000).

No caso da nossa área em questão, não há, ainda, clareza como essas terras foram legalizadas. Por ser um bairro muito antigo de chácaras onde se criavam galinhas de angola, muares e cabritos, além de ser uma área de pescadores. Por sinal, o nome do bairro advém do processo primitivo de captura de peixes por meio de uma cerca de taquara,

No entanto, podemos observar que, como seus terrenos são de baixa altitude, por serem várzea dos rios Tietê e Tamanduateí, existiam nessa área muitas terras devolutas advindas, primeiro da retificação do rio Tamanduateí, em 1870 e depois com a retificação do rio Tietê na década de 1930.

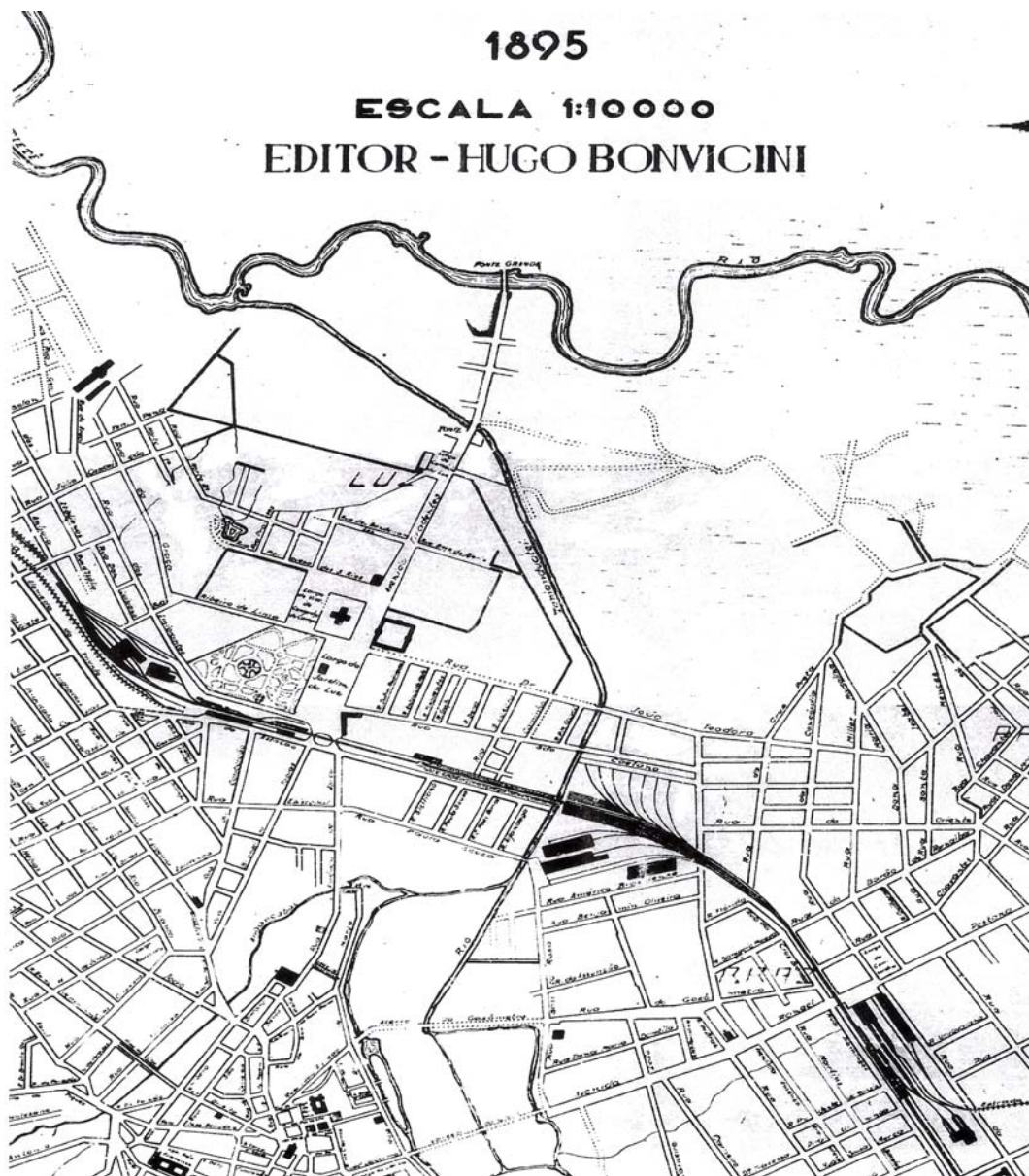
MAPA 3



7

Em outro mapa de 1895, já aparece o rio Tamanduateí retificado, a rua João Teodoro, algumas outras poucas ruas e o começo do Brás. **(Mapa 4)**

MAPA 4



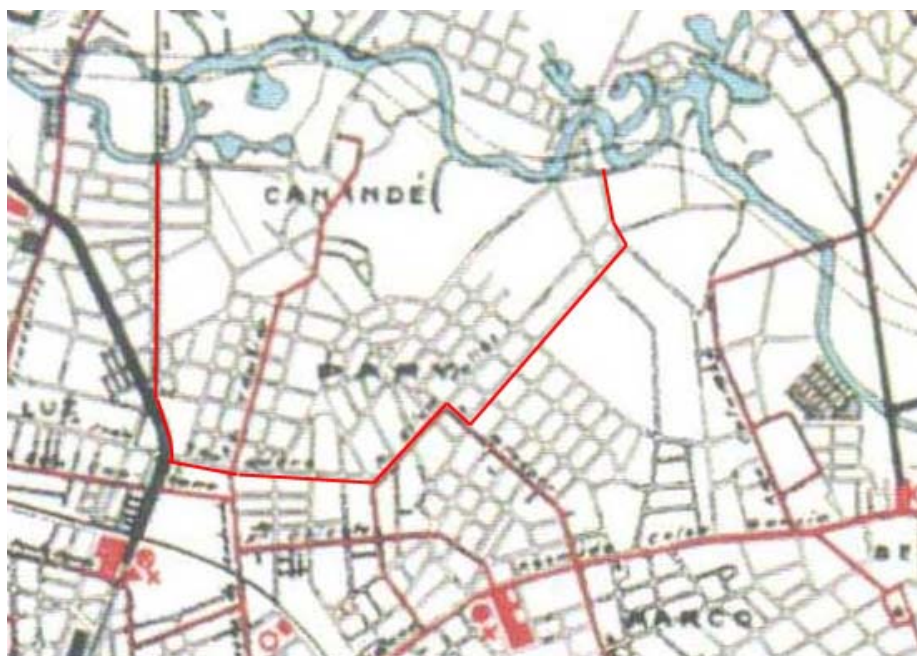
Fonte: Arquivo Histórico Municipal, SMC, PMSP.

No mapa de 1916, a área já se encontra muito mais urbanizada e em 1930, está praticamente como é hoje, com exceção das terras lindeiras ao rio Tietê, as quais sofreram o projeto de retificação nesse período. **(Mapas 5 e 6)**

MAPA 5 – 1916 – (fonte: SMC – DPH) escala original – 1: 20.000

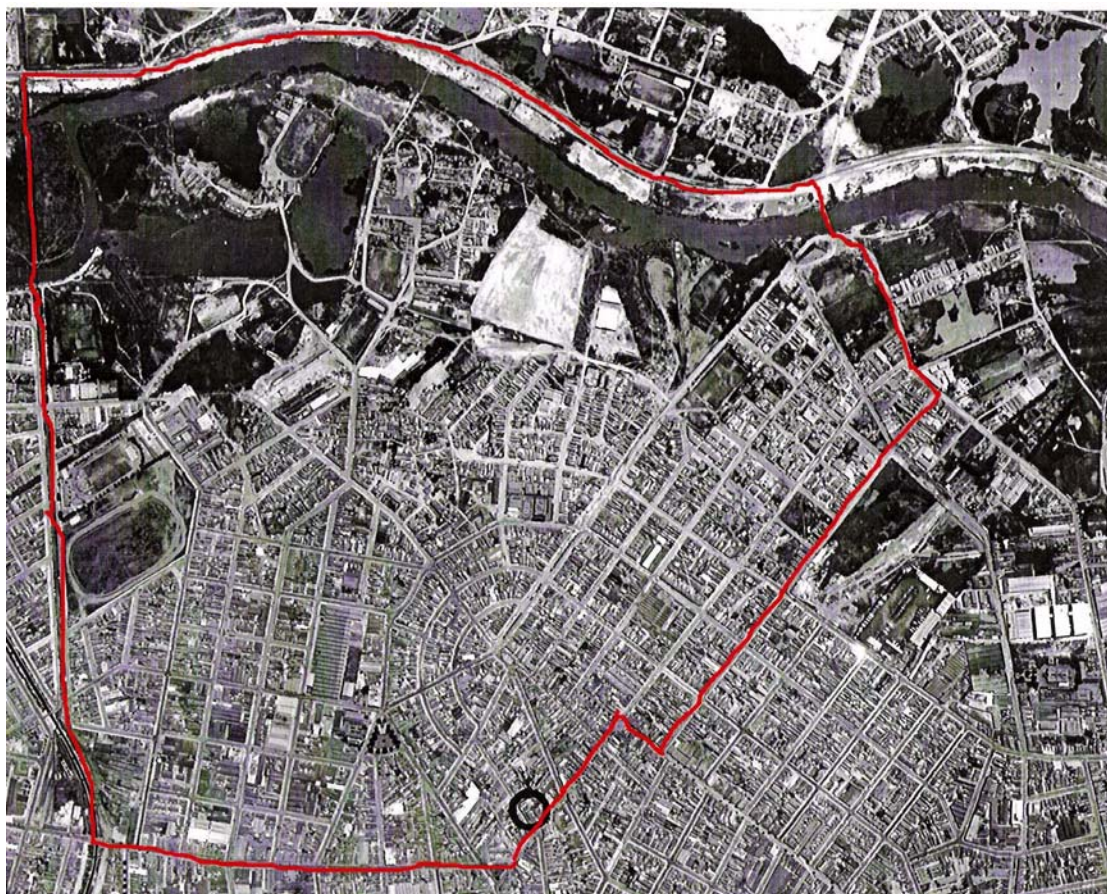


MAPA 6 – 1930 (fonte: SMC – DPH) escala original – 1: 20.000



Na foto aérea (Vôo VASP, 1952), notamos como os meandros do rio Tietê não foram totalmente canalizados. Permanece, ainda, um grande braço de rio, antes da foz do rio Tamanduateí, local que hoje está inserido o shopping D. Como o shopping foi construído na década de 1980, fica a questão: como uma área devoluta, pois todas as áreas ao seu redor assim o eram, passaram ao domínio particular?

Foto Aérea vôo VASP 1952 – escala original – 1: 8.000.



fonte: LABCART- Departamento de Geografia – FFLCH – USP.

As áreas devolutas da retificação do rio Tietê foram repassadas ao município por lei municipal nº.3859/1950 e regulada pelo decreto nº.3579 de 1957. Hoje, as atividades desenvolvidas, nessa área - mais conhecida como Canindé -, mas, pertencente ao distrito do Pari são quase totalmente públicas com exceção feitas aos clubes, que são áreas cedidas por tempo determinado e o Shopping D, que é uma incógnita a ser investigada.

Essas considerações sobre as terras devolutas e as primeiras formas de urbanização da cidade foram executadas principalmente por ações privadas, pois só em 1886 houve o primeiro Código de Postura do Município que foi a primeira norma (Villaça, 1991 apud Nery 2002) de zoneamento em São Paulo. Entre as posturas adotadas, proibia a construção de casas populares e operárias no perímetro de comércio da cidade (Nery, 2002), ou seja, nos lugares onde a elite se movimentava. Em 1923, a lei nº.2.611 estabeleceu regras para abertura de loteamentos, depois em 1929 o Código Arthur Sabóia (lei nº. 3.427) estabeleceu regras de excepcionalidade como restrição de altura de edifício (idem). Depois a lei nº.7.805 de 1972 veio normatizar o uso e ocupação do solo, a qual sofreu inúmeras alterações ao longo dos anos.

Mas, a legislação paulistana sempre veio *a posteriori* da efetivação dos loteamentos e da cidade. Não foram leis que vieram para fazer a urbanização, vieram para organizar o mercado imobiliário cheio de disputas. Por isso, no processo de urbanização em São Paulo não se pode deixar de verificar qual a função, o papel das companhias urbanizadoras, ou seja, do mercado imobiliário, organizador da estruturação da cidade que permanece até hoje. Entendemos como mercado imobiliário as atividades que compreendem o parcelamento, a construção de infraestrutura, a incorporação, a construção dos imóveis, e sua comercialização e venda. Assim, a atividade do urbanismo na cidade de São Paulo teve mais relação com o setor privado que com o setor público. O setor público viabilizou as intenções privadas. Como descreve Lefèbvre:

O urbanismo deve ser considerado como uma estratégia de manutenção de ganhos da classe capitalista no setor imobiliário, encobrindo as operações realizadas pelo setor o público como forma de auxílio à reprodução do capital (Lefèbvre, 1979 , 147)

A estruturação de São Paulo é caótica, porque o planejamento foi executado pela empresas urbanizadoras que conscientemente construíram essa cidade dessa forma com uma finalidade precípua para a acumulação e expansão do capital. Como diz Brito:

“Não há acaso e muito menos falta de planejamento. Foi conveniente para o capital se expandir em outras frentes esse crescimento da cidade desordenadamente” (BRITO, 2000, 131).

Uma crítica ao modelo adotado:

Apesar de hoje, na mídia falada e escrita, ser senso comum, aparecer que o poder público municipal não fez planejamento correto da cidade, sempre houve estudiosos como Langenbuch (1971), Pierre Mombeig (1941) e Caio Prado Junior (1957) que afirmavam a importância do papel da iniciativa individual, ao explicar a localização de vários loteamentos isolados e o caos da urbanização paulistana.

A pesquisa mostra um caminho no qual a ação da iniciativa privada concretizou a estrutura paulistana e o Estado desempenhou o papel para viabilizar a estratégia de um planejamento segregador e excludente. A especulação legitimou as formas economicamente dominantes da propriedade privada e fez com que a significação da propriedade fosse aceita pela sociedade como um bem o qual qualquer crítica seja interpretada como uma ameaça à estabilidade política. A propriedade é o poder, a capacidade de controlar e de impor a própria vontade, com uma característica de exclusividade. A propriedade configura-se como uma estrutura e instrumento de poder econômico.

O ponto chave da questão fundiária no Brasil e, por conseguinte do problema do solo urbano vem de tempos anteriores à própria consolidação da cidade em si. A questão fundiária sempre foi uma questão social e política. A lei, na verdade, é a expressão política e social mais nítida e escancarada da luta de classe. É o instrumento pelo qual a dominação da sociedade é realizada.

Para transformar essa cultura absolutista da propriedade é necessário colocar a discussão dessa questão em pauta. As limitações que o direito foi impondo à propriedade decorreram da luta para o reconhecimento de que a terra não é uma mercadoria como outra qualquer, pois contém uma função social. As leis atuais até exigem do proprietário obrigação social, por meio do cumprimento da função social da terra. Mas, no Brasil, a compreensão da propriedade como um direito limitado é bastante frágil e a noção da propriedade da terra como um bem social tem sido construído historicamente. Portanto, a questão da propriedade da terra, seja ela urbana ou rural, é construída ideologicamente desde que se descobriu o seu valor e a possibilidade de acumulá-la. E isto, aconteceu, não porque o país é capitalista, simplesmente. Aconteceu por particularidades de atitudes dos donos do poder. E esse processo é refletido na conformação das cidades.

Bibliografia

- BRITO, Mônica – *A Participação da Iniciativa Privada na Produção do Espaço Urbano - São Paulo, 1890 –1911* – dissertação de mestrado, FFLCH da USP, Departamento de Geografia, São Paulo, 2000.
- CARVALHO, Eduardo Guimarães de – *O negócio da Terra* –, editora UFRJ, Rio de Janeiro 1991.
- DÉAK, Csaba – *Globalização ou Crise global?*- in Schiffer, Sueli (org.) – *Globalização e Estrutura Urbana* – Editora Hucitec, São Paulo, 2004.
- GUNN, Philip - *Espaço, Estado, Território: uma contribuição à análise da organização em São Paulo e no Brasil* - Tese de doutoramento, FAUUSP, São Paulo, 1986.
- HARVEY, David – *Los Limites Del capitalismo y la Teoria Marxista* – Fondo de Cultura Económica, México, 1990.
- LANGUENBUCH, Jurgen R. - *A estruturação a grande São Paulo – estudo de geografia urbana* - Fundação IBGE, Ministério do Planejamento e Coordenação Geral. São Paulo, IBG, 1971.
- LEFÈBVRE, Henri - “*A cidade do capital*” – DP&A editora, Rio de Janeiro, 1999.
- MÔNACO, Roberto - *A apropriação das terras devolutas municipais e a formação espacial da cidade de São Paulo, a partir de 1930* -, Tese de doutorado, FAUUSP, São Paulo, 2004.
- MONBEIG, Pierre — *O Estudo Geográfico das Cidades* — in: Revista do arquivo Municipal, ano VII, vol. 73, São Paulo, 1941.
- Nery Jr, José Marinho - *Um século de Política Para Poucos – O zoneamento paulistano 1886 – 1986* - tese de doutorado FAUUSP, São Paulo, 2002.
- PRADO Jr, Caio, *A cidade de São Paulo in: Evolução Política do Brasil e outros estudos* - São Paulo, Brasiliense, 1977.
- SEABRA, Odette C.de L. – *URBANIZAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO* – tese de livre-docência do departamento de Geografia, Área do conhecimento: Geografia Urbana. FFLCH, USP, 2003.
- VILLAÇA, Flávio, *Espaço Intra-Urbano no Brasil* - São Paulo, Nobel, 1998