

**A INTEGRAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E FINANCEIRO NA PRODUÇÃO DA
CIDADE FRAGMENTADA***

**LA INTEGRACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y FINANCIERO EN LA
PRODUCCIÓN DE LA CIUDAD FRAGMENTADA**

**THE INTEGRATION OF REAL ESTATE MARKET AND FINANCIAL IN
THE FRAGMENTED CITY PRODUCTION**

Paulo Fernando JURADO DA SILVA

Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Geografia
da FCT (Faculdade de Ciências e Tecnologia), UNESP
(Universidade Estadual Paulista) de Presidente Prudente.
pfjurado@uol.com.br

Resumo: O texto tem como objetivo principal analisar o processo de integração do mercado financeiro ao imobiliário e vice-versa, tomando como recorte prioritário o Brasil e interpretando as repercussões desse processo no âmbito socioespacial da cidade, pelo seu processo de fragmentação. Não se trata evidentemente de um texto com apoio em investigação empírica e exploração de dados primários, mas de uma análise teórica acerca do assunto, baseada especialmente no entendimento da realidade latino-americana e, sobretudo, brasileira. Tal empreitada será desencadeada, portanto, tendo em consideração a leitura e revisão bibliográfica do assunto e tomará como ponto de apoio o debate e diálogo sobre a questão com alguns pesquisadores do assunto. Para tanto, serão discutidas a produção de um “capital financeiro imobiliário”, bem como a noção de fragmentação no contexto da cidade. Assim, o resultado dessa avaliação demonstra que há uma íntima relação entre fragmentação, expansão territorial da cidade e as transformações decorrentes da vinculação do mercado imobiliário ao capital financeiro.

Palavras-chave: Cidade; Espaço Urbano; Mercado imobiliário; Capital financeiro; Fragmentação socioespacial.

Resumen: El texto tiene como objetivo analizar el proceso de integración del mercado financiero al inmobiliario y viceversa, tomando como corte prioritario Brasil y la interpretación de las implicaciones de este proceso en el ámbito socio-espacial de la ciudad, por su proceso de fragmentación. No es evidentemente un texto con apoyo en la investigación empírica y la exploración de datos primarios, sino un análisis teórico sobre el tema, especialmente fundamentado en la comprensión de la realidad latinoamericana, y principalmente la brasileña. Tal tarea se realizará, por lo tanto, teniendo en consideración la lectura y revisión de bibliografía sobre el asunto y tomará como apoyo la discusión y diálogo con algunos investigadores del tema. Con este fin se discute la producción de un “capital financiero inmobiliario”, así como la noción de fragmentación en el contexto de la ciudad. El resultado de esta evaluación demuestra que existe una relación estrecha entre la fragmentación, la expansión territorial de la ciudad y los cambios derivados de la vinculación del mercado inmobiliario al capital financiero.

Palabras clave: Ciudad; Espacio Urbano; Mercado inmobiliario; Capital financiero; Fragmentación social y espacial.

* Texto proveniente de trabalho desenvolvido junto à disciplina “Urbanização e Produção do Espaço”, oferecida pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT), UNESP (Universidade Estadual Paulista) de Presidente Prudente, no ano de 2011.

Abstract: The present text has the objective of analyzing the integration process of financial market to real estate and vice versa, taking as priority theme Brazil and interpreting the implications of this process within the social and spatial aspects of the city, through its fragmentation process. It is not obviously a text supported by empirical research and exploration of primary data, but a theoretical analysis about the subject, especially based on understanding the Latin American reality, and notably the Brazilian reality. Thus, the study will be carried out by reading and proofreading texts on the subject and by taking oral discussion with some researchers of the issue as support. We discuss the production of a "real estate financial capital" as well as the notion of fragmentation in the context of the city. The findings of this study show that there is a close relationship between fragmentation and territorial expansion of the city and the changes resulting from linking the housing market to financial capital.

Key words: City; Urban Space; Real Estate Market; Financial Capital; Social and spatial fragmentation.

1. Introdução

A cidade atual como forma espacial que assume o processo de urbanização é expressão das contradições do capitalismo. Pode-se afirmar, portanto, que são cidades econômicas que apresentam desigualdades, fenômenos de exclusão, segregação e mais recentemente de fragmentação socioespacial.

Cidades essas que são produzidas por diferentes agentes sociais e que em sua configuração espacial se mostram cada vez mais reticuladas, cortadas por muros, fraturadas, segmentadas e corporativas, especialmente, tratando-se dos grandes e médios centros, embora, haja de se convir que o fenômeno da segregação e da desigualdade também possa ser percebido no ambiente das cidades pequenas por diferentes ângulos (JURADO DA SILVA, 2011).

Diante disso, como a economia se mostra cada vez mais articulada e interligada a globalização insere na produção do espaço e na cidade novos conteúdos e práticas socioespaciais na "era informacional" (CASTELLS, 1999). Há, nesses termos, a tendência ao isolamento de grande parte da população em fragmentos específicos da cidade com a produção de espaços residenciais fechados, *shopping centers* e de outros empreendimentos que modificam e transformam a estrutura da cidade, dando a ela contornos de segregação, separação, apartamento e afirmando a diferença socioespacial.

Tais alterações são acompanhadas por descontinuidades no tecido urbano com a produção acelerada de empreendimentos em áreas distantes da área central das cidades. Com isso, esses locais de expansão econômica representam, muitas vezes, fronteiras para a reprodução do capital e neles também são implantados condomínios e loteamentos fechados de alto padrão, estabelecimentos comerciais importantes, bem como sedes de representação comercial e financeira das grandes corporações.

Nesses termos, a cidade como "projeção da sociedade no espaço" (CASTELLS, 1983, p. 146) é vista atualmente pela ideia do contraste, da divisão, da desigualdade e da descontinuidade e, assim: "O fragmento nos embarça. A história da cidade moderna, como aquela de toda a

modernidade, entre o Renascimento e o século XX, foi dominada pela figura da continuidade [...]” (SECCHI, 2007, p. 124) e, portanto:

[...] Separar e afastar transformou-se no grande paradigma de toda moderna política urbana, produziu bairro, hospitais, escolas e universidades, teatros e estádios, como lugares de alta especialização. Fragmentando a cidade, as transformou em ilhas [...] (SECCHI, 2007, p. 125 e 126).

Se antes, poderia se verificar que as cidades apresentavam um padrão de continuidade em termos de tecido urbano, hoje já não se pode mais afirmar isso com precisão como demonstrou Secchi (2007). Nesse contexto, torna-se fundamental frisar que essa lógica tem como pano de fundo modificações profundas na forma de se entender a própria natureza do capital imobiliário e a sua íntima relação com o capital financeiro, além obviamente de se relacionar com os avanços da ciência, revolução dos transportes e na forma como a sociedade se apropria e aplica a técnica.

Já não se separa mais capital financeiro do imobiliário e vice-versa. Dessa integração são potencializadas as formas de expansão territorial das cidades, bem como a produção, comercialização e consumo de produtos imobiliários, dando-se maior fluidez ao capital e à reprodução de uma cidade mais desigual e segmentada.

Como os agentes que produzem a cidade são muitos e a relação estabelecida a partir de sua ação nesse jogo é assimétrica percebe-se, então, um enorme desafio aos estudiosos do tema sobre a questão. Não se trata de enxergar esses processos de maneira determinista e de naturalizá-los, mas de atentar criticamente para uma realidade complexa e em transformação. Nesse universo, não se pode negar o papel do Estado ao longo da história e nem muito menos descolar as distintas lógicas de valorização espacial, impetradas pela iniciativa privada para a conformação dessa cidade fragmentada.

A fundamentação desse texto perderia força caso não assumisse essa postura e identificasse que as estratégias utilizadas na produção do espaço são diversas e variam de acordo com a ação dos agentes que participam dessa dinâmica. Melazzo (2010), por exemplo, ao escrever sobre o mercado imobiliário e a estruturação intraurbana das cidades de porte médio auxiliou no processo de investigação do assunto ao lançar luz sobre o papel dos negócios fundiários e imobiliários quando destacou que:

[...] A produção do espaço urbano na lógica da valorização fundiária, da diferenciação de áreas/bairros, tipos e qualidades de produtos imobiliários, na seletividade de investimentos privados, seja na abertura de novos loteamentos, na verticalização, oferta de condomínios/loteamentos fechados, as variações de preços da terra e da habitação, as permanentes transformações de usos do solo etc. produzem processos de ampliação das desigualdades sociais e de diferenciação sócio-espacial. Em muitos casos, a fragmentação do tecido urbano e o avanço de

processos de segregação redesenham o urbano como um mosaico de espaços da inclusão e da exclusão social [...] (p. 3).

Com isso, a ideia a ser defendida, nesse texto, é que a integração entre capital financeiro e imobiliário colaborou, em grande parte, para a promoção das recentes transformações nos tecidos das grandes cidades e que levam, em última instância, à conformação de uma cidade fragmentada. Não se trata evidentemente de negar o papel da revolução dos transportes e da técnica nesse processo, mas de realçar o significado da relação entre capital financeiro e imobiliário como elemento da ação capitalista que possibilitou a expansão territorial e imobiliária da cidade. Lembrando que fragmentação não é sinônimo de segregação e diferenciação, embora esse processo seja acompanhado da presença dessas duas noções e represente a perda da unidade do conjunto da cidade que se dá tanto em termos espaciais quanto sociais (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2001)

Salgueiro (1998, p. 42), por exemplo, vai, além disso, e considera que “[...] a cidade fragmentada substitui a cidade segregada [...]”, mas, isso, por outro lado, “[...] não quer dizer que desapareçam as situações de segregação socioespacial [...]” (Idem). Nesse caso, é válido ressaltar que a segregação se refere, grosso modo, à “[...] tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 1983, p. 201). Por isso, nesse texto, optou-se em trabalhar com a fragmentação porque ela representa, na atualidade, a expressão mais pertinente para exemplificar os processos de fratura no tecido urbano em íntima relação com a financeirização da economia e do mercado imobiliário; compreendendo-se que esta:

[...] se emplea para analizar un fenómeno cada vez más frecuente en la gran metrópolis latinoamericana, la proximidad de ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos partes de la ciudad [...] (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2001, p. 39).

Tendo como base esse raciocínio, o objetivo principal do texto será analisar o processo de integração do mercado financeiro ao imobiliário e vice-versa¹, tomando como recorte prioritário o Brasil (embora outras realidades sejam mencionadas a exemplo da latino-americana) e interpretando as repercussões desse processo no âmbito socioespacial da cidade, pelo seu processo de fragmentação. A postura teórica pautar-se-á no sentido de afirmar que não é possível avaliar a produção da cidade a partir de uma reflexão econômica que não leve em conta as transformações ocorridas no contexto do mercado imobiliário e a sua crescente integração com o capital financeiro e que tem implicação direta na conformação da cidade fragmentada.

¹ Esta distinção é importante dada à natureza dos agentes e a assimetria de suas “forças” para que não se venha a proferir uma leitura reducionista da realidade.

Além disso, é válido frisar que a ideia adotada nesse artigo é a de integração do capital imobiliário ao financeiro na produção da cidade fragmentada, ou seja, no sentido de sua incorporação e integralização, em uma visão ampla de sincronização.

Assim, em termos estruturais o texto está organizado em três blocos principais, ou seja: I) “Introdução” que trata de apresentar o tema, o objetivo, os procedimentos metodológicos e o recorte temático a ser desenvolvido; II) “A financeirização do mercado imobiliário e do imobiliário ao financeiro na produção da cidade fragmentada” que aborda a crescente integração desses segmentos a partir das recentes transformações na economia e os impactos dessa dinâmica na cidade; e, por último, as III) “Considerações finais” que buscarão realçar algumas das ideias centrais trabalhadas ao longo do texto.

Para tanto, adotar-se-á como procedimento metodológico básico a leitura de textos relacionados ao assunto², bem como os debates promovidos a partir da reflexão com diferentes pesquisadores e que se configuraram como materiais e recursos de apoio para a sistematização dessa proposta. Ademais, esse documento não se constitui em um texto com fundamentação empírica e coleta de dados primários avançada, mas em uma proposição teórica de avaliação do assunto. A contribuição do texto é, portanto, de realizar uma leitura analítica em forma crítica de revisão bibliográfica, visto que esta interpretação ainda é pouco abordada de forma integrada por grande parte dos autores da Geografia Urbana e áreas afins.

Como referências elementares na execução do artigo citam-se no caso da discussão do mercado imobiliário e financeiro autores como Fix (2011), Paiva (2007), Botelho (2007a, 2007b), Cano (2010) e Campos (1989) e no universo da fragmentação investigadores como Prévôt-Schapira (2001), Botelho (2007a) e Prévôt-Schapira e Pineda (2008). Além dos mencionados foram também incorporados outros autores que se fizeram necessários para a discussão da temática da produção do espaço e da urbanização como Sposito (2004), entre outros.

Botelho (2007a, p. 24 e 25), por exemplo, destacou que: “O circuito imobiliário foi durante muito tempo um setor subalterno, subsidiário, e paulatinamente foi se convertendo em um setor paralelo, destinado a inserir-se no circuito de reprodução capitalista [...]”, mas este também pode “[...] tornar-se o setor principal se o circuito de reprodução capitalista, baseado na ‘produção consumo’, se vê interrompido (Lefebvre, 1976:56) [...]” (Idem).

Com isso, o setor imobiliário é elemento fundamental da reprodução capitalista e se outrora era relacionado a uma perspectiva arcaica, patriarcalista e mercantil, hoje pode ser associado por diferentes motivações ao quadro de financeirização da economia; promovendo movimentos de

² Parte das referências e encaminhamentos teóricos desse trabalho foi sugerida pelo Prof. Dr. Everaldo Santos Melazzo e pela Profa. Dra. Maria Encarnação Beltrão Sposito, docentes do Programa de Pós-Graduação em Geografia da FCT/UNESP de Presidente Prudente. O autor agradece pelas contribuições na leitura do documento inicial.

valorização e desvalorização na economia. Nesse contexto, Cano (2010, p. 5) traz subsídios teóricos para melhor caracterizar a expressão do capital mercantil e seu relacionamento na produção imobiliária, interpretando que esse tipo de capital:

Muitas vezes, além de manter suas antigas e arcaicas formas, ele assume parcialmente outras, travestido de industrial, de bancário, de financeiro, mantendo sua ambiguidade. Além dessa forma moderna e mais progressista, manterá muitos dos traços anteriores que lhe garantem sua participação no poder (local, regional ou nacional). Ou ainda, e visto de forma distinta, manterá estruturas ambíguas de ativos, onde a propriedade fundiária se destaca. Sua metamorfose, nas regiões de maior atraso, será assim, quase sempre incompleta, mantendo formas mais reacionárias na economia e no poder. Suas diversas frações apresentam variados modos de manifestação, porém, na essência, são os mesmos capitais mercantis de antes e que passam a adquirir, digamos, certa expressão moderna, constituindo parte da burguesia nacional industrial e financeira [...].

Nessa perspectiva, vale ressaltar que a passagem histórica do imóvel para a condição de um ativo imobiliário possibilita, sem sombra de dúvidas, a maior obtenção de lucro sobre o uso do bem e, por isso, é preciso elucidar que:

Quando nos referimos ao capital imobiliário estamos discutindo um importante circuito de acumulação de capital, cujo processo de valorização ocorre através da apropriação de diversos tipos de renda urbana, derivados da produção e da circulação do ativo imobiliário (exploração via venda, locação ou arrendamento). Essa definição mostra a complexidade do problema em procurar identificar o “inimigo”, pois poderá ser a grande construtora, as empresas proprietárias de grandes áreas comerciais, os bancos, as instituições de crédito, os loteadores, as incorporadoras, o grande empreiteiro de obras públicas, os proprietários rentistas, o corretor de barracos nas favelas, o traficante, enfim, qualquer agente econômico que exerça a função especulativa com a propriedade fundiária e imobiliária (PAIVA, 2007, p. 139).

Dessa forma, é preciso ter em mente que a integração do mercado imobiliário ao financeiro é interessante porque proporciona o consumo de clientes que antes estavam impedidos de adquirirem um produto imobiliário pela ação de oferecimento de crédito, elevando ainda mais a perspectiva de rendimentos, gerando carteiras de financiamento e se posicionando como alicerce para edificação do mercado de investimentos futuros no setor imobiliário. Ingressam, nesse esquema, tanto as pessoas comuns que querem comprar suas residências próprias até mesmo grandes investidores e fundos de pensão (BM&FBOVESPA, 2012).

Essas recentes transformações no mercado imobiliário e financeiro possibilitaram que determinadas cidades expandissem o seu tecido urbano de forma acelerada e dispersa, gerando descontinuidades entre as diferentes partes que as constituem. Por conseguinte, são criados cada vez mais novos produtos imobiliários na periferia dos grandes centros com a especulação e a incorporação de áreas distantes do núcleo original (SPOSITO, 2004).

Esse cenário, por sua vez, tem demonstrado, em termos geográficos, constante diferenciação de conteúdo e de práticas socioespaciais desempenhadas na cidade; movimentos de segregação socioespacial, possibilitando a separação das pessoas por diferentes estratos sociais, culturais e econômicos e, no seu extremo, produzindo e alimentando processos de fragmentação socioespacial com a perda da unidade da cidade, isto é, que passa agora a ser vista por diferentes fragmentos.

2. A financeirização do mercado imobiliário e do imobiliário ao financeiro na produção da cidade fragmentada

O capital financeiro já não é mais somente a associação entre capital industrial e bancário, como debateram Hilferding e Hobson no final do século XIX e início do XX. O capital deve ser entendido como a fusão de distintas formas de riqueza, não sendo em caráter restrito somente capital monetário, mas que se valoriza produtivamente e financeiramente (PAIVA, 2007).

No período atual é possível afirmar que tanto o capital financeiro quanto o imobiliário estão articulados de modo a potencializar a reprodução do capital; favorecendo com que bens de baixa circulação possam sê-los negociáveis, além de ampliar a possibilidade de securitização de ativos imobiliários. Para Paiva (2007, p. 143), nesse caso, não haveria capital imobiliário e financeiro entendidos em campos analíticos distintos, mas um “capital financeiro imobiliário” que resumiria essa discussão. Nas palavras desse autor:

Essa capacidade de comandar, ainda que por períodos bem definidos, o processo de acumulação de capital e de sincronizar os movimentos cíclicos dos preços dos ativos numa dimensão internacional, torna o capital financeiro imobiliário uma modalidade exponencial do capital no âmbito de um padrão de acumulação financeirizado (PAIVA, 2007, p. 143).

Já o capital imobiliário deve ser entendido, por sua vez, no circuito de acumulação do capital, gerindo de diferentes maneiras processos que atuam diretamente na dinâmica de acumulação e expansão do capital, apropriando-se de rendas econômicas provenientes especialmente da produção e consumo de ativos imobiliários. Ademais, os agentes que atuam nessa dinâmica têm expectativas de valorização diferentes de acordo com os papéis que desempenham no chamado circuito imobiliário que envolve, grosso modo, a produção, circulação e o crédito.

Na realidade, esse quadro é bastante amplo e complexo, abrangendo capitais individuais que se apropriam das rendas produzidas decorrentes do processo de reprodução do capital imobiliário. Para o estudo dessa dinâmica, nas palavras de Paiva (2007, p. 139), poderiam ser levado em conta agentes como:

[...] a grande construtora, as empresas proprietárias de grandes áreas comerciais, os bancos, as instituições de crédito, os loteadores, as incorporadoras, o grande empreiteiro de obras públicas, os proprietários rentistas, o corretor de barracos nas favelas, o traficante, enfim, qualquer agente econômico que exerça a função especulativa com a propriedade fundiária e imobiliária.

Acompanhando ainda essa interpretação, é válido ressaltar que o capital imobiliário não pode mais ser tratado somente na forma mercantil, embora esse também coexista com outras formas de capitais na atualidade. Não se deve considerá-lo apenas pela produção do espaço urbano nas modalidades de parcelamento, loteamento, construção, incorporação, financiamento, venda e ação de capitais individuais que se colocam de modo mercantil imobiliário. Por conseguinte, há um prejuízo teórico se tomarmos essa posição de forma exclusiva para explicar relações econômicas na esfera da produção imobiliária que se tornam cada vez mais complexas.

Mas, é da ação integrada entre capital financeiro e imobiliário – destaque para os incorporadores –, investidores institucionais e Estado que se apresenta uma nova ideia explicativa para interpretação desse processo, ou seja, a noção de “capital financeiro imobiliário” (PAIVA, 2007). No Brasil, essas relações foram sendo alteradas ao longo do tempo e contou com diferentes condicionantes, combinando sempre o novo ao velho e produzindo uma síntese de múltiplas relações. O velho nem sempre é eliminado, mas tende a produzir uma síntese contraditória com a adição do novo, mesclando, atritando, combinando os conteúdos pré-existentes aos implantados recentemente, em termos socioespaciais e setoriais.

Antes no Brasil o mercado imobiliário apresentava características distintas das atuais e não tinha ampla ligação com o mercado financeiro. Isso era percebido por meio do volume de transações, pela forma da negociação e da produção dos imóveis. Além disso, o mercado de terras apresentava uma natureza diferente e uma indústria de construção civil que não tinha a capacidade, o tamanho e a ação territorial que possui no momento. Isso porque até então não havia uma política que definisse as formas de financiamento imobiliário em termos claros.

A partir dos anos 1940 o Estado brasileiro começa a agir no direcionamento de recursos concentrados, na produção e aquisição de moradias e no surgimento de grandes edifícios para fins comerciais e residenciais nos centros de maior porte. Incoerente era afirmar de que não havia um mercado de terras, embora o mesmo só fosse mais impulsionado na década de 1960.

Daí por diante se passa a pensar em uma política de habitação nacional com a criação de um Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de um Banco Nacional de Habitação (BNH). Assim, é preciso não perder de vista que o Estado por si só não cria o mercado, mas pode ser o indutor e estimulador do seu processo de formação.

Isso não beneficiou diretamente a população miserável, mas favoreceu a criação de projetos voltados, sobretudo, à classe média do país. A crise de acumulação dos anos 1980, a dependência que o SFH e o BNH tinham em razão da captação de recursos junto às poupanças e ao FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) levaram a um padrão de esgotamento de crédito imobiliário, o que induziu ao fim desse ciclo de investimentos em 1986 com a extinção do BNH. Sobre esse cenário Sanfelici (2010, p. 4) trouxe argumentos para exemplificar esse processo quando descreveu que:

A dependência que o SFH possuía em relação aos recursos oriundos do FGTS e das cadernetas de poupança fez com que a crise de acumulação dos anos 1980 produzisse reflexos imediatos na capacidade de dar continuidade ao financiamento à habitação e à urbanização. Isso porque, à medida que a crise se agravava e que o desemprego aumentava, o Sistema Financeiro Habitacional era solapado nas duas pontas: de um lado, os recursos do FGTS e da poupança escasseavam; de outro, a inadimplência dos mutuários atingia níveis elevados, comprometendo a remuneração do capital financeiro. Em outras palavras, o que ocorreu foi que a instável compatibilidade entre os horizontes temporais de investimentos de curto e longo prazo entrou em colapso, o que culminou com a dissolução do BNH em 1986 (MELO, 1990; ARRETCHE, 1990; ROYER, 2008).

Paulatinamente vai sendo desmantelado o sistema de crédito público de habitação no país e ao mesmo tempo sendo colocado em curso o processo de inserção dos países latino-americanos na globalização e no neoliberalismo. As cidades latino-americanas foram sensivelmente “[...] Sacudidas a fines de los años ochenta por los estallidos sociales em Buenos Aires, los saqueos en Brasil y el caracazo em Venezuela, estas ciudades están minadas en la actualidad por la desintegración social” (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2001, p. 34) e, por conseguinte, “[...] Todo hace pensar que los Estados que estuvieron tan presentes en el destino de estas grandes metrópolis renuncian ahora al control del urbano [...]” (Idem).

Nessa década, segundo ainda essa autora, a população passa por um processo de pauperização ao mesmo ritmo em que são produzidos também empreendimentos voltados às classes mais abastadas da cidade nas periferias dos grandes centros, na forma de condomínios e loteamentos fechados. Com isso, no outro sentido, a cidade latina resultado da ação de diferentes agentes sociais e da postura política do Estado leva, em geral, à expulsão das populações miseráveis para espaços cada vez mais distantes e descontínuos do tecido urbano original da cidade.

Tais espaços apresentam o preço dos terrenos mais baratos e são quase que invariavelmente desprovidos de serviços básicos e da infraestrutura mínima necessária para o atendimento de demandas inadiáveis da população. Por conseguinte, no espaço urbano, os processos de separação entre pessoas são seguidos pela exclusão e marginalização social que são representados, sobretudo, pela expressão de uma cidade dual (SASSEN, 1991), onde a exclusão é entendida como: “[...]”

categoría o como representación social, de algo que incluye a la vez una dimensión cognitiva de representación (de que modo se problematiza lo social) y una dimensión de acción (cómo se pretende actuar sobre lo social) [...]” (AUTÈS, 2004, p. 15).

Por sua vez, essa “cidade dual” é mais bem visualizada nas esferas social e espacial dos centros de maior porte demográfico, onde as evoluções econômicas promovidas a partir da oferta de serviços avançados e de comando das grandes corporações, ligadas ao processo de globalização, produzem queda na qualidade de vida da classe média (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2001). Nesse contexto, faz todo sentido frisar que esse processo encontra-se em andamento, animado em diferentes momentos pela oferta de crédito e desestimulando-o em certos momentos de crise econômica. Na Argentina, por exemplo, isso é facilmente detectado segundo Prévôt-Schapira e Pineda (2008) em Buenos Aires, onde o fenômeno da globalização e da crise econômica tem levado ao empobrecimento de parcela da população, bem como a mudanças substanciais no espaço urbano e na economia da capital.

Já no Brasil o quadro de crise de crédito imobiliário irá se estender até meados da década de 1990. Tais fluxos de capitais só foram renovados por volta de 1997 com a instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), a alienação fiduciária e outros mecanismos de controle de crédito. Nesse bojo, também são implementadas políticas de ajuste fiscal, controle inflacionário e privatizações de empresas estatais. Mas, isso não resolveu evidentemente os problemas sociais e econômicos nas cidades que continuaram ainda sofrendo com má distribuição de renda, ocupações irregulares e com a ampliação dos processos de segregação e fragmentação socioespacial.

Nessa década, segundo Botelho (2007b) surgem também os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) que fazem parte nitidamente do processo de reestruturação do financiamento habitacional do país. Através da Lei 9514 em 1997 se estabeleceu a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e instrumentos de securitização imobiliária foram colocados em curso como Fundos de Investimento Imobiliário, bem como os Certificados de Recebimento Imobiliários sendo também criada a Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários. Tais mecanismos expandem o acesso ao financiamento e à captação de recursos. Fundos de pensão como a Previ, Petros, Funcef somados aos investidores institucionais são alguns dos principais investidores no FIIs (BOTELHO, 2007b, p. 20).

Assim, Botelho (2005) ao analisar o papel dos CRIs e FIIs na economia dá o devido suporte teórico para a sua interpretação no quadro da financeirização do mercado imobiliário, destacando que:

Ambos são formas de *securitização* de ativos imobiliários, cujo sentido é a conversão de ativos de pouca liquidez em títulos mobiliários de grande liquidez,

passíveis de serem absorvidos pelo mercado financeiro. Esses ativos possuem como lastro os imóveis que foram *securitizados*, tendo suas receitas baseadas nos fluxos de caixa proveniente, seja de juros sobre empréstimos, seja de outros recebíveis (Vendrossi, 2002) (Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-18.htm>>. Acesso em 11 ago. 2012).

E, em outro trecho, elucidando melhor essa discussão quando expôs que:

O mecanismo da securitização amplia as possibilidades de captação de recursos e acesso a financiamento aos *originadores* desses créditos (as empresas que produzem os ativos a serem securitizados, como as incorporadoras, construtoras etc.), dando acesso direto ao mercado de capitais, reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação. Também a securitização possibilita um giro maior do capital das empresas, que receberiam dos investidores os recursos e repassariam para estes seus créditos representados pelos ativos. Por exemplo, uma incorporadora, após vender as unidades de um edifício por ela construído, pode securitizar as dívidas dos adquirentes e vendê-las no mercado. Receberia, assim, de volta, o capital utilizado para financiar os compradores, e poderia reinvestir esse capital em outra atividade ou outro empreendimento. Os investidores, que compraram os títulos, por sua vez, passariam a receber os juros e a amortização das dívidas diretamente dos adquirentes. Dessa forma, a incorporadora não necessita esperar o vencimento da dívida dos mutuários, pode acelerar o tempo de rotação do capital imobilizado (Idem).

Ainda segundo Botelho (2005), os projetos que envolvem os FIIs são diversos, abrangendo *shoppings centers*, hospitais, parques aquáticos, edifícios com representações comerciais de alto padrão, entre outros. Já os CRIs configuram-se como título de créditos nominativos com lastro em crédito imobiliário utilizados como debêntures e, portanto, “[...] Além de ser fonte de financiamentos, os CRI’s podem, com a formação de um mercado secundário de negociação desses créditos, se transformarem em uma nova fonte de ganhos com especulação com papéis, elemento fundamental da nova configuração do capitalismo contemporâneo [...]” (Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-18.htm>>. Acesso em 11 ago. 2012). Assim, tanto os FIIs quanto os CRIs representam também uma questão crucial para a compreensão da produção de um capital financeiro imobiliário e que terá também repercussão na produção da cidade fragmentada no Brasil.

Nesse contexto, é a partir da década de 1990 que as empresas do segmento imobiliário ganham maior musculatura, atuando em variados mercados e levantando recursos financeiros rapidamente. Posteriormente, há a abertura acelerada de capital na bolsa de valores com a estratégia das incorporadoras de adquirirem empresas regionais e locais do segmento e/ou mesmo firmar parcerias locais.

Tais empresas atuam em diversos pontos do território, mas há de se ressaltar que concentram seus projetos em determinadas áreas onde a lucratividade é maior e, por conseguinte, produzem uma maior valorização espacial, especialmente, em proximidade às rodovias e grandes eixos de

circulação urbana e regional como nas cidades médias e grandes. Conseqüentemente, os preços dos terrenos se elevam e a dinâmica imobiliária é alterada, inclusive com a expansão da especulação e maior concorrência na venda de novos produtos imobiliários. Nesse quadro fica cada vez mais difícil negar a associação do imobiliário ao financeiro e do financeiro ao imobiliário na produção da cidade.

Companhias como a Even que antes só atuavam na capital paulista agora passam a atuar em várias partes do país e outras como a Cyrela e Rossi têm captado centenas de milhões de reais com a venda de ações no mercado financeiro (SALOMÃO; CAETANO, 2006), sendo que nesse universo:

[...] A Gafisa foi uma das empresas que aproveitaram a oportunidade de capitalização via bolsa de valores. Com capital disponível, há poucos dias a empresa comprou por 200 milhões de reais 60% do controle da Alphaville Urbanismo, líder na área de condomínios residenciais para a classe média alta. Apenas na cidade de São Paulo foram lançados, no período de outubro de 2005 a setembro deste ano, 250 condomínios de prédios com cerca de 24 000 apartamentos. (SALOMÃO; CAETANO, 2006. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/0879/noticias/aposta-nos-moveis-m0114482>>. Acesso em 12 dez. 2011).

Além da Gafisa poderia se mencionar o caso da Helbor que tem ganhado milhões com seus empreendimentos, agindo em capitais importantes do país e em cidades como Taubaté, Uberlândia, Joinville, bem como a Direcional que concentra suas atividades nas regiões Norte e Centro-Oeste do país, sendo uma das pioneiras a vender apartamento na planta em Manaus, por exemplo (SEGALLA, 2010).

Nesse sentido, o Brasil tem se mostrado como um dos países mais atraentes para investimentos na área imobiliária, embora, na prática isso represente muito pouco no Produto Interno Bruto da federação se comparado à Europa, Estados Unidos e até mesmo a países como Argentina e Chile na América do Sul. De acordo com Fix (2011, p. 55 e 56), esse cenário de expansão do mercado imobiliário e financeiro foi estimulado ainda mais com políticas de crédito voltadas ao setor da construção civil nos governos Lula e Dilma Rousseff, a exemplo dos programas “Minha Casa, Minha Vida” e com obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que possibilitaram a renovação e a ampliação do mercado, trazendo a abertura de novos financiamentos e oferecendo produtos imobiliários diversificados.

Nessa interpretação, assume-se que é o crédito farto a juros baixos e prazos longos para pagamento o objeto que tem facilitado o acesso ao financiamento da casa própria, especialmente pela classe média do país. Mas, isso só foi possível também pelo movimento de captação de

recursos das empresas, dando a estas maiores possibilidades para ampliarem suas atividades de produção imobiliária.

Esse movimento de crédito farto no mercado possibilitou a produção de diversos empreendimentos imobiliários nas periferias das cidades, onde o valor da terra e do lote é menor. O resultado desses programas de crédito e financiamento tem sido, portanto, a elevação considerável do preço médio do metro quadrado dos grandes e médios centros, favorecendo a especulação imobiliária em diferentes estratos de renda, a expansão territorial da cidade e os processos de fragmentação e segregação ao possibilitarem cada vez mais a construção de espaços residenciais fechados para a classe média brasileira, o que confirma, portanto, a necessidade de estudos que se apoiem nas relações entre capital financeiro e imobiliário para a compreensão da produção de uma cidade fragmentada.

Com isso, hoje se torna praticamente impossível negar a integração entre capital financeiro e mercado imobiliário na produção da cidade fragmentada. O incorporador imobiliário ao lançar um determinado empreendimento possibilita rapidamente a apropriação da renda fundiária e imobiliária. Nesse contexto, se tem a compra do terreno, aprovação da obra pela prefeitura, registro da incorporação, construção do imóvel e negociação/venda ao consumidor do produto imobiliário, porém também uma valorização atribuída e produzida pelo capital financeiro, em suas diversas formas de circulação e especulação.

Há, portanto, diferentes formas de capitais que circulam pelo capital imobiliário das quais se destacam o capital da indústria de construção civil que produz obras diversas voltadas ao serviço público e à iniciativa privada; capital comercial que se dedica à venda do produto imobiliário a exemplo de imobiliárias; capital agrário detentor de parcela expressiva de terras que circundam as cidades; capital patrimonial decorrente das pessoas físicas em suas aplicações de poupança, herança e loteria; e pessoas jurídicas ligadas ao comércio e a indústria que também se utilizam da produção imobiliária de forma ocasional e/ou planejada de acordo com seus interesses objetivos de lucratividade. Mas, é, sem sombra de dúvidas, o capital financeiro o que tem maior poder de ação sobre os demais capitais e que, em geral, tem possibilitado os maiores ganhos oriundos da produção imobiliária, integrando os demais capitais, numa visão ampla (PAIVA, 2007).

A criação do produto imobiliário terá como consequência a reprodução da força de trabalho, a realização do consumo e também a reprodução do capital, podendo se dar aos imóveis usos simultâneos. Os consumidores de imóveis usufruirão, por sua vez, de seu valor de uso, viabilizando igualmente o valor de troca do imóvel, em caso de venda e/ou em outras formas de exploração como aluguel. Essa produção imobiliária é realizada pelos mais diferentes agentes que possuem padrões assimétricos de poder, incluindo proprietários fundiários; empreendedores nas modalidades

de promotores, incorporadores, corretores, imobiliárias, construtoras; instituições financeiras; moradores de ocupações ilegais que produzem suas casas; movimentos sociais; e o Estado que é tanto legislador, provedor, tributador, empreendedor de diversos programas habitacionais, bem como de obras voltadas à produção de equipamentos e serviços nas cidades.

No processo de expansão territorial do espaço urbano o campo é absorvido, modifica-se o uso do solo e interfere-se diretamente na produção e estruturação do núcleo urbano. O sítio urbano com seu conjunto de características hídricas e topográficas também contribui em partes para a maneira com a qual a cidade será apropriada e produzida. Nesse cenário, os investimentos que serão realizados para a incorporação de terras é um elemento que pesará no preço pago pela terra e a sua definitiva incorporação.

Não se negligencia nessa interpretação a ação dos demais agentes, mas há de se ressaltar que a magnitude e o volume de transações dessas corporações são superiores se comparada aos demais agentes produtores da cidade. Portanto, há de se frisar que o solo urbano não é só valorizado como mercadoria por meio de suas qualidades intrínsecas relacionadas à acessibilidade (transportes, vias de circulação etc.), benfeitorias urbanas (proximidade de determinadas infraestruturas, serviços e equipamentos urbanos), mas também pela forma como se relaciona com o capital financeiro na atualidade. Essa dinâmica favorece, por sua vez, a expansão territorial da cidade e também o seu processo de fragmentação socioespacial em ampla relação com o processo de globalização, havendo certa “intercambialidade” entre diferentes frações do espaço, sendo essa:

[...] conseguida através do fracionamento e homogeneização de parcelas crescentes do espaço (a produção de células praticamente intercambiáveis). Nesse sentido, a propriedade fundiária (e suas metamorfoses em direção à transformação do título de propriedade em uma ação negociável no mercado financeiro) assume importante papel na circulação capitalista, sendo a garantia contratual de intercambialidade entre compradores e vendedores, bem como a garantia legal de extração da renda fundiária (BOTELHO, 2007a, p. 24).

Dessa forma, não é preciso forte exercício de abstração para verificar essa realidade, embora se tenha autores como Cano (2010) que preferam analisar o fenômeno a partir de outros ângulos e não aceitar a integração entre capital financeiro e imobiliário numa economia que é cada vez mais dinâmica e complexa. As crises econômicas demonstraram ao longo da história essa íntima vinculação e expuseram, em diferentes contextos, que não é possível dissociar tais segmentos em blocos não intercambiáveis e estanques.

Os empreendedores ao imobilizarem somas significativas de terras têm em vista a valorização futura de suas propriedades e acabam por auferirem rendas econômicas a partir dos investimentos realizados, distintamente da forma como o capital mercantil mobilizava suas somas e agia no mercado de modo tradicional e pouco inovador. Isso porque antes o capital mercantil tinha

o comando dos processos de financiamento, comercialização da produção, além do controle da terra. Esse processo fazia “[...] a perpetuação do atraso e do seu poder político e econômico.” (CANO, 2010, p. 8). Raramente esse tipo de capital dispunha-se a modernizar-se, mas hoje em diferentes contextos “O capital moderno, seja público ou privado, vai penetrar neste espaço, ‘expulsando’ dali o velho capital mercantil [...]” (CANO, 2010, p. 9).

Esse movimento de renovação da economia tem propiciado a formação de “estoque de terras” e ampliado, por outro lado, a capacidade de produção, consumo e negociação de diversos produtos imobiliários. Nessa perspectiva, pode-se descrever que essa passagem histórica possibilitou a aceleração da venda de imóveis ainda na planta, viabilização de novos empreendimentos imobiliários, entre outras modalidades financeiras que são postas em andamento rotineiramente e contribuem para a produção do espaço urbano, expansão territorial da cidade e para ampliar e/ou favorecer a tendência a gerar processos de segregação e fragmentação socioespacial, uma vez que as leis de disciplinamento para uso do solo são ainda “frouxas”, dando brechas aos produtores imobiliários para expandirem seus lucros na base da criação de empreendimentos que são na prática irregulares do ponto de vista do respeito à legislação, tornando a cidade, por sua vez, mais espraiada, fraturada e fragmentada com a criação acelerada de novos espaços residenciais fechados e de outros projetos.

Com isso, os estudos sobre fragmentação socioespacial são importantes porque possibilitam o levantamento de realidades empíricas muito diversas, considerando que tais análises também podem se aplicar ao estudo de realidades não metropolitanas, como o estudo de loteamentos fechados e de novos *habitats* urbanos em cidades médias (SPOSITO, 2004). A crescente instalação e ampliação de grandes muros na cidade são a prova da segmentação e transformação do espaço urbano, no que diz respeito às práticas socioespaciais de sua população.

A capitalização das grandes construtoras, a expansão do mercado de crédito no Brasil, somadas as novas condições de vida e ganho da população tem colaborado para a aprovação de diversos projetos habitacionais, favorecendo a expansão territorial da cidade e grandes transformações na paisagem. Cada vez mais é comum ver no horizonte dos grandes centros novos projetos imobiliários que são construídos em curto espaço de tempo para atender as mais variadas classes, segundo faixas de consumo específicas.

Nesse cenário, houve a aceleração da produção de novos produtos imobiliários, a exemplo de condomínios e loteamentos fechados, escritórios comerciais, *shopping centers*, edifícios empresariais e residenciais, condomínios horizontais e verticais. Torna-se notório, portanto, afirmar que as grandes incorporadoras e construtoras canalizam cada vez mais somas consideráveis de recursos para produção de novos empreendimentos, bem como para a montagem e veiculação de

peças publicitárias, no sentido de forjar representações de prestígio e bem estar perante o público de novas áreas que serão incorporadas e comercializadas *a posteriori* ou ainda na planta.

Mas, é claro que não se pode restringir essa discussão à capacidade das peças publicitárias de promoção comercial de novos produtos imobiliários, já que o mais importante nesse jogo é explorar analiticamente a lógica espacial e econômica de valorização desses capitais; o que gerará certamente contribuição do ponto de vista geográfico para o assunto. Nesse contexto, elucida-se que “A dinâmica imobiliária capitalista pode ser definida pela articulação entre as decisões de investir e a dimensão espacial das decisões de investir no passado (estoque real) [...]” (CAMPOS, 1989, p.67) e, com isso:

Ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização), ou, como tem ocorrido mais recentemente pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro, tornando-se cada vez mais capital fictício. (BOTELHO, 2007a, p. 21 grifo do autor).

Nessa compreensão³, proliferam-se extensas localidades destinadas à incorporação imobiliária de condomínios e loteamentos fechados que são seguidos pela abertura de redes de hipermercado, *shoppings*, centros empresariais em espaços cada vez mais distantes do tecido urbano original da cidade; o que carece necessariamente do uso do transporte pelas pessoas para a circulação e consumo do espaço. Essa dinâmica alimenta cada vez mais o processo de fragmentação socioespacial com a construção de “fraturas” no tecido urbano de áreas metropolitanas e dos grandes centros que apresentam periferias com forte investimento.

Também é importante frisar que a revolução tecnológica desencadeada nos transportes foi uma das influenciadoras nesse processo de transformação das cidades, possibilitando a ampliação de fluxos e de interações espaciais segmentadas. Em metrópoles como São Paulo essa relação é ampliada para o uso de helicópteros e jatinhos; favorecendo cada vez mais a redução de contato de pessoas com alto poder aquisitivo com partes da cidade que apresentam moradores com menor poder aquisitivo.

Nesse sentido, o jornal britânico The Guardian possibilitou melhor descrever esse quadro em recente artigo quando elucidou que:

[...] que só na cidade de São Paulo há 420 helicópteros, que podem ser vistos cruzando os céus noite e dia. São pelo menos 70 mil vôos de helicópteros sobre o

³ Neste nível de abstração, é importante frisar que o que se ganha apreendendo essa lógica se perde na leitura da diversidade urbana do Brasil e de como o novo se articula ao velho de diversas maneiras, com resultados variados. Tal argumentação se faz necessária para explicar que o autor tem lucidez ao enxergar a questão, mas que concentrará seus esforços na leitura geral do processo em razão dos objetivos dessa proposta e que se circunscreve a dimensão desse texto.

centro da cidade a cada ano e 420 helipontos em São Paulo, o que representa 75% dos helipontos no Brasil e 50% a mais do que em todo o Reino Unido. (Disponível em: <<http://noticias.uol.com.br/bbc/reporter/2008/06/20/ult4904u599.jhtm>>. Acesso em 10 jan. 2012).

E, portanto, no:

[...] mundo da era espacial onde equipes de noticiários voadoras viajam pelo céu para seu próximo furo de reportagem e ricos executivos transitam sem esforços entre condomínios de luxo, balneários na praia e reuniões de negócios; embaixo, o caos congestionado onde a vasta maioria dos moradores se espremem juntos em uma orgia de engarrafamentos e acidentes de moto. (Disponível em: <<http://noticias.uol.com.br/bbc/reporter/2008/06/20/ult4904u599.jhtm>>. Acesso em 10 jan. 2012).

Para esse jornal São Paulo se aproxima e muito da cidade futurista dos desenhos animados da família “The Jetsons”, produzida por Hana Barbera. Nesse desenho a cidade do futuro é descrita por meio de “carros” voadores, espaços suspensos, aparelhos eletrônicos modernos e robôs que funcionam como serviçais dos humanos. O contato, portanto, entre pessoas é seletivo, segregado e a cidade é representada pela sua fragmentação, não diferindo muito da cidade de São Paulo e de outras no Brasil e no mundo.

De fato, há uma nítida separação e apartamento das pessoas, onde a São Paulo do “alto” representa as classes sociais mais abastadas e que pouco ou quase nunca mantém contato com a São Paulo do “chão”, diretamente relacionada ao congestionamento, saturação e onde convivem classes sociais de poder aquisitivo mais baixo. Essa condição, por exemplo, representa a fragmentação em seu sentido mais profundo em termos das práticas socioespaciais desempenhadas pelos diversos agente sociais.

Consequentemente, essa dinâmica socioespacial tem levado, em última instância, a população a um consumo segmentado e seletivo da cidade; havendo uma dissociação das partes em relação ao conjunto do espaço urbano. Enquanto há o caos dos constantes engarrafamentos na parte terrestre das cidades, em seu espaço aéreo há mobilidade e fluidez, permitindo aos usuários desse espaço a circulação às diversas partes da cidade de forma rápida e prática por meio da instalação crescente de helipontos no alto dos edifícios e em outras partes da cidade.

A ampliação da frota de jatinhos e helicópteros coincide justamente com a maior difusão do termo fragmentação, associada à ideia de crise urbana e também ligada à nova forma de regulação política e gestão metropolitana na década de 1990. Junto a esse panorama econômico, foi impetrada uma verdadeira onda neoliberal nos países latino-americanos pelos governos locais sob a tutela de organismos internacionais que foi responsável, em grande parte, por modificações profundas nos processos de integração das cidades, levando ao empobrecimento de segmentos da população e assim o termo fragmentação:

[...] se emplea para analizar um fenómeno cada vez más frecuente em la gran metrópolis latino-americana, la proximidade de ricos y pobres, pero en espacios hermeticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos partes de la ciudad. San Pablo, que vio nacer desde los años setenta el inmenso barrio privado de Alphaville, aparece en muchos aspectos como el caso emblemático de la “metrópolis corporativa y fragmentada” (SANTOS, 1990). La materialización cada día más visible de los procesos de separación, de aislamiento – exclusión y archipelización – mediante muros, rejas, barreras, “aduanas privadas”, há contribuído ampliamente a la banalización del término (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2001, p. 39).

Há, nesse quadro, tendência à concentração de condomínios e loteamentos fechados, densificação de bairros tradicionais, expansão do processo de verticalização. Consequentemente, surgem diversas centralidades na borda das cidades, traduzindo-se na intensificação da presença de núcleos corporativos, atividades de serviços, comerciais, bancárias e financeiras. Desse modo, a ideia de mosaico tem sido a mais empregada no campo da cartografia para explicar essa configuração espacial que assume a cidade fragmentada, onde “la fragmentación del tejido urbano y la cristalización de sus fronteras por medio de vallas y de servicios de seguridad privados manifiestan un cambio en la relación de la ciudad con sus habitantes [...]” (PRÉVÔT-SCHAPIRA; PINEDA, 2008, p. 83).

Da complexidade dessa relação pode-se afirmar que se colocam novas formas de segregação e diferenciação na cidade e que de certa maneira apontam em termos qualitativos para uma fragmentação no plano espacial e social, onde a possibilidade de convivência entre diferentes é reduzida. A área central passa por um processo de transformação e antigos bairros residenciais se desvalorizam e/ou mesmo sofrem um esvaziamento com a alteração de seus conteúdos.

Esse processo de fragmentação da cidade está diretamente relacionado às novas práticas socioespaciais dos agentes que consomem a cidade. Tais práticas são dirigidas cada vez mais para o uso menos frequente, abandono dos espaços livres públicos e implementação de novas atividades em espaços fechados, privados e restritos ao seu grupo social; o que impossibilita o maior contato dessa parcela da população com o exterior e com classes sociais distintas. O tecido urbano se torna mais espalhado e menos contínuo, alterando, por seu turno, o conteúdo tanto espacial quanto social das partes que compõem as cidades.

Há, nesses termos, a interpretação de um isolamento social e espacial das pessoas onde a intercambialidade das peças do mosaico é dada de modo seletivo em seus diversos fragmentos constitutivos. Para Saravi (2008) o caso da cidade do México é exemplar para descrever a fragmentação do ponto de vista social ao retratar que esse fenômeno deve ser apreendido tanto pela dimensão objetiva quanto subjetiva da realidade. Nas palavras do autor:

En el caso de la Ciudad de México, la coexistencia de mundos aislados es posible en gran medida debido al aislamiento que los caracteriza recíprocamente, el cual no puede medirse o expresarse sólo en términos objetivos, sino que debe entenderse necesariamente a partir de la dimensión simbólica de la segregación urbana. Esta última constituye un factor clave en la fragmentación de la ciudad, que es consistente con la fragmentación social, y que los indicadores objetivos de segregación nos muestran sólo parcialmente. Sin la dimensión simbólica que nos permite reconocer una ciudad con múltiples espacios vacíos y zonas prohibidas, con fuertes estigmatizaciones territoriales, con diversas lógicas, percepciones y experiencias de la ciudad, no es posible tener una completa comprensión del aislamiento que caracteriza a los mundos en coexistencia. Es decir, la sociabilidad urbana, la forma en que se procesa el encuentro o desencuentro con el otro, está permeada por ambas dimensiones (objetiva y simbólica) de la segregación (SARAVI, 2008, p. 108).

Nesse cenário, a cidade fragmentada também é relacionada a um modelo de cidade segregada e apartada, onde a implantação de novas áreas de consumo causa, em determinado sentido, o declínio do centro e o seu menor consumo em relação ao nascimento e expansão de novas centralidades.

A cidade é, portanto, compreendida como produto da ação de distintos agentes sociais, pela ação do Estado e por transformações no capital financeiro imobiliário que tem produzido, então, cada vez mais uma cidade descontínua, contraditória, expandindo-a territorialmente, reproduzindo o capital e possibilitando a maior acumulação de lucros, bem como a desigualdade e exclusão social no outro extremo. Assim, milhares de pessoas são expulsas para a borda das cidades em habitações precárias e irregulares, desprovidos muitas vezes de infraestrutura básica, emprego e de serviços básicos, sem conseguir acessar por financiamentos legais para a obtenção da casa própria em programas governamentais.

Nesse sentido, a precariedade e a qualidade de vida aquém do desejado é percebida pela ausência ou mesmo deficiência de hospitais, escolas, universidades, estabelecimentos industriais, atividades comerciais, serviços bancários, saneamento, energia, telefonia e de transporte público suficiente e adequado às necessidades da população. Tal fenômeno, em geral, também é acompanhado nessas localidades pela intensificação do comércio informal, desemprego e do acesso ilegal (isto é não pago e realizado de forma clandestina pelos moradores) aos serviços de primeira necessidade como água, telefone e energia elétrica. São áreas insalubres que apresentam padrão de ocupação em morros, fundos de vales, sendo essas pessoas também produtoras da cidade ao edificarem suas residências por meio da autoconstrução e ocupação de áreas ociosas.

No outro extremo, há uma tendência à privatização da cidade. Surgem espaços de acesso controlado, murados, cercados eletricamente, monitorados por câmeras e vigilantes, em nome do combate à chamada insegurança urbana; o que tem gerado na cidade a presença elevada de enclaves fortificados e segregados na forma de condomínios e loteamentos fechados. Por conseguinte, o

sentimento de “estar entre os seus” é o termo que aparece com mais frequência e representa, em última instância, a tentativa de separar-se do outro, torná-lo alheio, distante; havendo nesse extremo a perda da experiência urbana da cidade e fortalecendo a desintegração social. As incorporadoras e empresas do ramo da construção civil são as que mais se beneficiam desse processo ao lançarem constantemente novos empreendimentos para as classes média e alta que se concentrarão nesses espaços.

Com isso, as possibilidades de encontro entre classes sociais distintas se tornam cada vez mais reduzidas e a mobilidade espacial é prejudicada. Mais do que uma constatação isso representa uma prática socioespacial e contemporânea, numa economia capitalista marcada pela desigualdade e pela diferença.

3. Considerações finais

Como se pôde demonstrar ao longo da construção desse texto é impossível dissociar no período contemporâneo o capital financeiro do mercado imobiliário, havendo um constante entrelaçamento entre tais segmentos, o que permite, por sua vez, a sua designação de “capital financeiro imobiliário”, conforme apontou Paiva (2007). Não se trata mais de visualizar mercado imobiliário de forma separada do financeiro e vice-versa, expondo, desse modo, as contradições do processo de produção da cidade e dos agentes que participam dessa dinâmica de diferentes maneiras ao longo do tempo.

Assim, o fortalecimento da construção civil e das grandes corporações ligadas a esse setor, possibilitaram cada vez mais a realização de distintos projetos imobiliários nas cidades, propiciando a expansão e o crescimento dos grandes e médios centros; agindo no sentido de construir cada vez mais novos produtos imobiliários, a exemplo de espaços residenciais fechados, *shoppings*, centros corporativos etc.

O tecido urbano perde a sua unidade em detrimento de lógicas de valorização espacial e econômica de agentes imobiliários diversos, favorecendo a perda da unidade do conjunto do espaço urbano. Nesse extremo, convive a desigualdade social; a pobreza e a riqueza; o nascimento de novas centralidades e periferias; a exclusão e a inclusão social; a miséria e a ostentação; o condomínio fechado e a favela.

Por fim, esse mosaico cada vez mais espreado tem produzido diferentes práticas socioespaciais em distintos *habitats urbanos* e o encontro entre diferentes classes sociais tem se tornado cada vez menos frequente. A sociedade caminha, portanto, para além da ficção dos “The

Jetsons” do “The Guardian”, mas para um modelo de cidade fechada, fragmentada, diferente do modelo de cidade livre, democrática e justa socialmente.

Referências bibliográficas

AUTÈS, M. Três formas de desligadura. In: KARSZ, S. (Org.). **La exclusión**: bordeando sus fronteras. Barcelona: Gedisa Editorial, 2004, p. 15-53.

BM&FBOVESPA. Informações sobre o mercado financeiro. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/Pdf/merccap.pdf>>. Acesso em 10 jan. 2012.

BOTELHO, A. Relações entre o financiamento imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação e fragmentação espaciais, **Scripta Nova**, Barcelona, v. 9, n. 194, 2005. Disponível em: < Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-18.htm>>. Acesso em: 11 ago. 2012.

_____. **O urbano em fragmentos**. São Paulo: Annablume, 2007a.

_____. A produção do espaço e da moradia através das práticas do setor imobiliário: três casos paulistanos, **Cidades**, Presidente Prudente, v. 4, n. 6, p. 11-43, 2007b.

CAMPOS, P. A. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano 1989. p. 47-70.

CANO, W. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil**. Texto para discussão. IE/UNICAMP n. 177, maio 2010.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

_____. **A sociedade em rede**. A era da informação: economia, sociedade e cultura. 4. ed. Tradução de Roneide Venâncio Majer. São Paulo: Paz e Terra, 1999. v. 1.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 588 f. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia, UNICAMP.

JURADO DA SILVA, P. F. **Cidades pequenas e indústria**: contribuição para a análise da dinâmica econômica da região de Presidente Prudente-SP. 2011. 282 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

MELAZZO, E. S. Dinâmica imobiliária e processos de estruturação intra-urbana em cidades de porte médio: hipóteses e propostas de trabalho. ENCONTRO NACIONAL DE GÉOGRAFOS, 2010, Porto Alegre. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre: UFRGS, 2010. Disponível em: <<http://www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=4500>>. Acesso em: 5 ago. 2011.

PAIVA, C. C. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no contemporâneo: a irracionalidade em processo**. 206 f. 2007. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Universidade Estadual de Campinas, Campinas.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M. F. Fragmentación especial y social: conceptos e realidades. **Perfiles Latinoamericanos**, dez. n. 19, FLCS, DF, México, p. 33-56, 2001.

PRÉVÔT-SCHAPIRA, M. F.; PINEDA, R. C. Buenos Aires: la fragmentación em los interstícios de la sociedad polarizada. **Eure**, v. 34, n. 103, p. 73-92, dez. 2008.

SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado, **Revista Território**, ano 3, n. 4, p. 39-53, 1998. Disponível em: <http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04_4_salgueiro.pdf>. Acesso em 17 ago. 2012.

SALOMÃO, A.; CAETANO, J. R. Aposta nos imóveis. **Exame**, São Paulo, 19 out. 2006. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/revista-exame/edicoes/0879/noticias/aposta-nos-imoveis-m0114482>>. Acesso em 12 dez. 2011.

SANFELICI, D. M. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras, **Revista da Anpege**, v. 6, n. 6, p. 17-28. Disponível em: <<http://anpege.org.br/revista/ojs-2.2.2/index.php/anpege08/article/viewArticle/67>>. Acesso em: 21 set. 2011.

SARAVI, G. Mundos aislados: segregación urbana y desigualdade en la ciudad de Mexico. **Eure**, v. 34, n. 103, p. 5-26, dezembro, 2008.

SASSEN, S. **The global city**: New York, London, Tokyo. Princeton: Princeton University Press, 1991.

SECHI, B. A cidade contemporânea e seu projeto. In: REIS FILHO, N.; PORTAS, N.; TANAKA, M. **Dispersão urbana**. Diálogo sobre pesquisas Brasil-Europa. São Paulo: FAU, 2007, p. 111-139.

SEGALLA, A. Os jovens milionários da construção. **Isto é dinheiro**, São Paulo, 21 mai. 2010. Disponível em: <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/23618_OS+JOVENS+MILIONARIOS+DA+CONSTRUCAO>. Acesso em: 18 ago. 2012.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil, **Investigaciones geográficas**, Distrito Federal, México, n. 54, p. 114-139, ago. 2004. Disponível em: <<http://redalyc.uaemex.mx/pdf/569/56905408.pdf>>. Acesso em: 13 out. 2011.

UOL NOTÍCIAS. Helicópteros transformam SP em 'cidade dos Jetsons', diz 'Guardian'. Disponível em: <<http://noticias.uol.com.br/bbc/reporter/2008/06/20/ult4904u599.jhtm>>. Acesso em 10 jan. 2012.

Recebido em: abril de 2012

Aceito para publicação em: agosto de 2012