

Rafael A. Orsi

Professor Assistente Doutor, Departamento de Antropologia, Política e Filosofia,
Faculdade de Ciências e Letras, Universidade Estadual Paulista - UNESP - Campus Araraquara
r.orsi@fclar.unesp.br

A reprodução capitalista no setor habitacional e as transformações no espaço urbano: o caso do Jardim Letícia (Leme-SP)

Resumo

O presente trabalho discute o espaço urbano focando o setor habitacional, a reprodução capitalista e algumas das transformações nesse espaço, decorrentes da dinâmica imobiliária e dos interesses de agentes financeiros, incorporadores e proprietários/especuladores de terra urbana. As mudanças impostas às cidades valorizam o espaço abstrato em vez do concreto, o que mostra o descompasso entre os interesses dos agentes, voltados para o mercado, e os dos moradores, que vivenciam cotidianamente esse espaço. Com base nessas reflexões, foi desenvolvido um estudo de caso no bairro Jardim Letícia na cidade de Leme-SP a fim de compreender a produção e a reprodução do espaço nesse bairro, analisar alguns dos principais problemas criados para a população local e identificar alguns dos agentes envolvidos nesse processo.

Palavras-chave: Habitação, Reprodução do espaço urbano, Dinâmica urbana.

Abstract

THE CAPITALIST REPRODUCTION IN THE HOUSING SECTOR AND THE URBAN SPACE CHANGES: THE CASE OF JARDIM LETÍCIA (LEME-SP)

This paper discusses urban space focusing on the housing sector, the capitalist reproduction and some changes occurring in that space as a result of the dynamics of the real estate sector and interests of financial agents, developers and urban land owners/speculators. The changes imposed to cities value abstract spaces over concrete ones, showing the unbalance between the interests of agents, who have in view the market, and those of dwellers, who live daily in such areas. Based on these reflections, a case study was carried out in the Jardim Letícia neighborhood

in Leme city (state of São Paulo) in order to understand the space production and reproduction in that area, analyze some of the main problems faced by local people, and identify some agents involved in the process.

Key-words: Dwelling, Urban space reproduction, Urban dynamics.

1. Introdução

Parece-nos bastante evidente que a dimensão espacial constitui-se em um aspecto fundamental para a compreensão da sociedade. As relações sociais, políticas e econômicas se desenvolvem e tomam forma no espaço. A densidade de relações forma um espaço vivo carregado de significados por sua história e conflituoso como resultado dos inúmeros interesses pelo domínio e pelo controle dessas áreas. A partir dessas relações, o espaço é produzido e reproduzido pela sociedade, ao mesmo tempo em que a sociedade se reproduz a partir dele. Esse movimento não acontece de maneira harmônica, muito pelo contrário, ele se dá de maneira antagônica, conflituosa e contraditória. Há disputa de classes pela cidade, assim como de setores econômicos, grupos políticos e outras organizações que ora se aproximam, ora se distanciam umas das outras, se articulando de diferentes formas para exercer seu domínio sobre a cidade. O espaço é socialmente produzido, uma vez que ele é estruturado por um movimento dialético da sociedade. Logo, o espaço é histórico e traz as marcas de um processo socio-econômico contraditório em sua formação. Como destaca Moreira (2010):

Confundindo-se com a formação econômico-social, a formação espacial contém sua estrutura e nela está contida, numa relação dialética que nos permite, através do conhecimento da estrutura e dos movimentos da formação espacial, conhecer a estrutura e os movimentos da formação econômico-social, e vice-versa (p. 62).

O arranjo espacial como estrutura da totalidade social, como destaca Moreira (2010), mostra-nos o espaço-tempo da sociedade com suas rupturas e continuidades, tensões, articulações e toda densidade de ações e agentes em seu passado, presente e futuro.

Dentre os múltiplos agentes que disputam o espaço, aqueles diretamente vinculados à reprodução capitalista parecem ser os que mais se destacam e possuem maior poder de controlá-lo e transformá-lo. Voltando-se para o espaço urbano, sobretudo os espaços de moradia, Harvey (1980)

identifica diferentes agentes que “disputam” o espaço urbano e se reproduzem a partir dele. Assim, corretores de imóveis, proprietários, usuários de moradias, incorporadores, instituições financeiras e instituições governamentais, articulam-se de diferentes maneiras, se reproduzem e alteram de maneira profunda os valores de uso e de troca do espaço, criando, através de um movimento desigual e combinado, formas-conteúdo que nos revelam espaços da reprodução das desigualdades sociais e territoriais.

Como destaca Harvey (1980), a intervenção do estatal pode se efetivar de maneira direta ou, como é mais frequente, de maneira indireta. Neste segundo caso, a ação pública “[...] pode assumir a forma de auxílio a instituições financeiras, aos incorporadores e à indústria da construção para obter valores de troca pela ação do governo ao prover isenções de impostos, para garantir lucros, ou para eliminar o risco” (p. 142).

De fato, o Estado, através de seu arcabouço jurídico, financeiro e institucional, possui instrumentos capazes de controlar a ação dos agentes econômicos em seu território. No entanto, como salienta Harvey (2005), o Estado capitalista desempenha funções cujo objetivo básico é o de assegurar o funcionamento do modo capitalista de produção. Baseando-se em Marx e Engels, o autor supracitado destaca estratégias de dominação de classe através do uso do Estado. Assim, a imagem de autonomia e independência em seu funcionamento e a transformação de interesses privados – das classes dominantes – em interesses gerais, são meios que buscam legitimar ações estatais cujo objetivo não se direcionam para o bem comum.

A articulação entre a classe política e os agentes econômicos, políticas de atração de investimentos, pressões econômicas e outras ações deixam o espaço urbano livre para a dinâmica da reprodução capitalista. A análise do setor habitacional mostra-se bastante elucidativa a este respeito. Gottdiener (2010) defende que a articulação entre Estado e setor imobiliário é central no debate sobre as transformações espaciais. O autor supracitado, ao discutir a dinâmica espacial das metrópoles estadunidenses após a crise de 1930 e as políticas imobiliárias e financeiras nos anos seguintes (até a década de 1970), reforça seus argumentos de que as transformações espaciais estão fortemente ligadas ao Estado e ao setor imobiliário agregados ao setor financeiro. Na concepção do autor:

O fluxo de capital para o circuito imobiliário requer ao mesmo tempo um Estado intervencionista e um mercado financeiro capitalista que funcione livremente, os quais foram, ambos, firmemente desenvolvidos durante a reestruturação keynesiana do capitalismo que se seguiu à depressão. A maneira, a natureza e a especificidade situacional do investimento no circuito secundário é que controla o modo pelo qual o espaço de assentamento se desenvolve, por sua própria essência, enquanto canal de dinheiro para o setor imobiliário (GOTTDIENER, p. 243).

Tais características também se desdobram no Brasil e produzem o espaço urbano de tal forma que este não atende as necessidades da população pobre e suas demandas por habitação. Maricato (2011), ao comentar a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), evidencia a produção da cidade e a mudança no mercado fundiário, que não se direciona para a democratização do acesso à terra urbana, mas volta-se para um processo que fortalece a especulação imobiliária e os agentes capitalistas.

Neste processo, o crescimento urbano brasileiro é marcado por desigualdades socioterritoriais extremas, infraestrutura precária, degradação ambiental e outros males que o caracterizam e se desdobram em uma formação sociohistórica reprodutora de desigualdades e tensões sociais. Rolnik e Klink (2011) mostram-nos que o mercado produz cidades sem urbanidade. Ao analisar indicadores de infraestrutura básica como abastecimento de água, esgoto e coleta regular de lixo, presença de banheiro, existência de luz elétrica bem como localização e densidade do domicílio, os autores supracitados expõem um quadro geral dos municípios brasileiros que evidencia sua precariedade. De acordo com esta análise, apenas 33% dos municípios brasileiros, em 2000, encontravam-se em uma situação classificada como adequada e nenhum deles apresentava 100% de seus domicílios classificados como adequados. O município que apresentou os melhores índices possuía 87,2% dos domicílios adequados. O estudo indica uma tímida tendência de melhoria na situação, porém muito aquém das necessidades dos municípios.

Entender a dinamização do mercado imobiliário, a reprodução do espaço urbano e a reprodução social nas cidades leva-nos ao centro de uma lógica da reprodução capitalista ancorada no mercado financeiro. Se as transformações decorrentes dessa lógica são válidas para compreender as transformações espaciais e sociais nas metrópoles, como mostra-nos

Carlos (2005), considerando as devidas diferenças e proporções, também podemos fazer uma leitura similar das cidades menores.

2. O aquecimento do setor imobiliário e o mercado lemense

Nos últimos anos, sobretudo no período compreendido entre 2009 e início de 2011, o mercado imobiliário tem permanecido superaquecido. O volume de transações imobiliárias, a indústria da construção civil, os financiamentos e serviços voltados para este setor têm demonstrado uma dinâmica intensa e os valores dos imóveis e aluguéis apresentaram um aumento exponencial. Apesar do rápido e elevado crescimento em ambos, o percentual de aumento nos valores de compra e venda dos imóveis superaram em muito a elevação no preço dos aluguéis, no período analisado, tornando o primeiro mercado mais atrativo para a extração de renda pelos investidores. Segundo dados da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, através do Índice FIPE/ZAP, apresentado pelo *site* Mercado Imobiliário (2011), entre o período de julho de 2008 e julho de 2011, os preços de compra/venda e aluguéis tiveram uma alta, respectivamente, em São Paulo de 87,9% e 36,4% e, no Rio de Janeiro, de 121,4% e 81%. Este mesmo índice aplicado a outras capitais brasileiras indica um quadro de crescimento não pontual e restrito às duas maiores cidades do Brasil, mas uma valorização, com algumas variações, que atingem outras grandes cidades brasileiras.

Essa variação positiva está atrelada, ao mesmo tempo, ao fortalecimento da renda do brasileiro, à expansão dos sistemas de financiamento e aos programas habitacionais do governo federal, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que, através de subsídios do governo federal, e, em alguns casos, isenções dos governos municipais, dinamizam o setor imobiliário, sobretudo aqueles empreendimentos voltados para a população de baixa renda.

A cidade de Leme-SP não representa uma exceção a essa dinâmica de valorização imobiliária. O município, localizado no eixo da rodovia Anhanguera, a cerca de 180 quilômetros da capital paulista, possui uma população de aproximadamente 91 mil habitantes e, de acordo com os

dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), em 2010 possuía 30.816 domicílios. Desses domicílios, 1.724 estavam vagos, o que representava 5,6% de imóveis residenciais desocupados na cidade.

Neste período de crescimento acelerado dos empreendimentos imobiliário e, portanto, de aquecimento do setor, além das inúmeras construções individuais espalhadas pela cidade com financiamentos, sobretudo da Caixa Econômica Federal, com recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), foram implementados e consolidados diferentes bairros populares como Jardim Letícia, Jardim Graminha, Jardim São Rafael (em fase de implantação) e loteamento do Bairro Nova Santa Rita. Todos esses bairros e loteamentos foram implantados em áreas periféricas, espraiando a mancha urbana, criando áreas descontínuas e consolidando espaços vazios aptos à especulação.

Se, por um lado, os empreendedores buscam auferir lucros a partir de investimentos cujo público alvo é a população pobre, porém com capacidade de contrair financiamentos de longo prazo, por outro lado, o foco volta-se para uma faixa da população com renda um pouco mais elevada e que busca alguns diferenciais de moradia, os quais ela julga proporcionar condições melhores de vida. Assim, algumas características são requeridas por este grupo como: construções com maior espaço interno, a existência de áreas de lazer, maior proximidade com o centro comercial, segurança, vizinhança com bairros reconhecidamente “bons”, facilidade de acesso, enfim, elementos que agreguem maior valor à moradia. Neste caso, estamos nos referindo ao valor de uso das moradias por seus proprietários-moradores. Porém, certamente esta disposição em pagar mais por um uso “privilegiado” afetará o valor de troca, que será elevado até o limite dessa disposição de pagamento. Em uma situação de monopólio de classe, como nos apresenta Harvey (1980) em relação ao solo urbano, o excedente do consumidor será capturado, o que permite a maximização dos lucros e da renda dos empreendedores, proprietários de terras urbanas, intermediários em geral. O controle da oferta, por alguns grupos lemesenses, permite essa dinâmica na cidade.

Para atingir essa faixa da população, alguns incorporadores locais e de outras cidades desenvolveram empreendimentos que atendessem a essa demanda em Leme. Como exemplo podemos destacar a construção

de alguns conjuntos residenciais como: Residencial do Bosque, Vivenda do Bosque, Residencial Crishmara, Condomínio Cidade Jardim, Clube do Bosque, todos estruturados como condomínios fechados de padrão médio localizados em regiões menos periféricas e mais valorizadas da cidade.

Esta dinâmica do setor imobiliário envolve múltiplos agentes na produção do espaço urbano e na reprodução do capital, o que traz tensões e contradições no processo de estruturação do espaço e das relações sociais. Seria ingenuidade atribuir a um único agente os resultados dessa dinâmica, já que é da articulação entre eles que as ações avançam de uma maneira mais rápida ou mais lenta, recuam ou ficam estagnadas, mudam-se as estratégias. Este movimento não harmonioso e tampouco consensual é carregado de contradições e antagonismos entre os agentes. Como destaca Corrêa (2011),

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade (p. 43).

Corrêa identifica os agentes atuantes na produção do espaço: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos; da mesma maneira que Harvey (1980), apesar dos agentes não serem exatamente os mesmos, o autor evidencia um movimento desigual e combinado na produção do espaço urbano entre diferentes agentes que disputam e se reproduzem neste espaço.

De maneira mais ou menos efetiva esses agentes em sua multiplicidade podem ser encontrados na produção do espaço urbano lemenoense. Voltemo-nos então para o caso do Jardim Letícia, a reprodução capitalista neste espaço e algumas das transformações espaciais neste bairro.

3. Valorização dos imóveis e a reprodução capitalista

O Jardim Letícia está localizado no extremo sudoeste da cidade de Leme-SP. Até o ano de 2006, mesmo com o loteamento já regulamentado

e estruturado, pronto para comercialização e construção, sua ocupação era praticamente inexistente.

A partir de 2006, com as mudanças nas leis de financiamento de imóveis e os subsídios às famílias de baixa renda viabilizados pelo governo federal através dos recursos do FGTS, o bairro conheceu seu primeiro empreendimento imobiliário com a construção de dez casas populares por uma incorporadora, através da Caixa Econômica Federal. No projeto, o empreendimento total previa a construção de 50 casas, mas foram vendidas e construídas apenas dez, divididas em dois blocos de cinco em quarteirões distintos. Neste primeiro empreendimento, os imóveis foram constituídos em terrenos de 250m² com casas de 47m² de área construída. Os projetos não previam muros ou qualquer outra forma de delimitação ou separação dos terrenos ou garagens. O valor total do imóvel era de R\$ 33.990,00. Considerado o valor do lote de terreno, avaliado em 2005 aproximadamente em R\$ 9.500,00, o custo do metro quadrado de construção estava em torno de R\$ 521,00 e o metro quadrado do terreno R\$ 38,00.

Dois anos mais tarde, houve outro empreendimento desenvolvido nos mesmos padrões. Foram construídas outras dez casas espalhadas em blocos de cinco em quarteirões distintos novamente, não coincidindo com as construções do empreendimento anterior. Esta forma de distribuição dos imóveis pode ter facilitado a valorização mais ou menos homogênea do bairro, pois não houve concentração de um tipo de construção em um único ponto e vazios em outros. Embora as dimensões do bairro sejam pequenas a distribuição desigual das primeiras construções poderia ter causado uma valorização também desigual, sobretudo considerando-se os empreendimentos posteriores, os quais vieram a apresentar padrões inferiores de construção.

Ao mesmo tempo em que esta fase de construções se desenvolvia, próximo ao seu término, iniciava-se uma terceira, com processos e estratégias diferentes. Na primeira e na segunda fases, houve uma sequência de ações que buscaram garantir a venda dos imóveis antes de sua construção. O desenvolvimento do projeto, a triagem dos futuros compradores, a assinatura do contrato de compra e venda, o financiamento através da Caixa Econômica Federal, as assembleias com os futuros moradores, a formação de uma comissão de moradores para o acompanhamento das obras foram

etapas que antecederam a construção das casas. Somente após todo este processo é que as obras se iniciaram.

Na terceira fase, a qual ainda é um processo em andamento no bairro, tem havido primeiramente a construção das casas, por incorporadoras locais, e a venda de maneira individual de cada uma delas. Sendo que algumas têm sido destinadas ao aluguel. No total essas construções já somam cerca de vinte casas.

Neste terceiro momento, os padrões e os valores dos imóveis sofreram algumas alterações. Em relação aos padrões de construção, os lotes foram desmembrados em terrenos de 125m² (cinco metros de frente e 25 de fundos) e as casas permaneceram com aproximadamente 47m² de área construída, as quais têm sido chamadas pejorativamente de “vagõezinhos” devido a seu formato estreito e alongado (figura 1). O valor médio do imóvel, em 2011, estava em torno de R\$ 80.000,00. Considerando, em média, R\$ 27.000,00 os valores dos terrenos com 250m², chegamos a um valor aproximado de R\$ 108,00 o metro quadrado dos terrenos e R\$ 1.330,00 o metro quadrado da construção. Este é apenas um cálculo simples, no qual consideramos o desmembramento dos terrenos, portanto a metade de seu valor, mas não levamos em conta todos os custos incidentes no processo de desmembramento. De qualquer maneira, é possível perceber a rápida valorização dos imóveis e, ao mesmo tempo, a mudança no padrão do bairro, colocada em marcha a partir das transformações no mercado imobiliário.

Figura 1
CASAS EM FORMATO ESTREITO E ALONGADO CONSTRUÍDAS EM LOTES DE 125M²



Fonte: Rafael Orsi

A valorização imobiliária lemense segue a tendência apresentada em todo o quadro brasileiro. Analisando-se a tabela 1 percebemos um aumento percentual superior no metro quadrado dos terrenos em relação ao das construções. Este fato favorece os especuladores imobiliários que buscam auferir maiores rendas com a terra urbana mesmo sem efetuar qualquer tipo de transformação neste espaço. Obviamente, as construções agregam ainda maior valor ao espaço e alavancam as rendas. Mas, na impossibilidade deste investimento ou por opção do investidor, a simples propriedade do imóvel permite ganhos significativos ao longo do tempo, mesmo sem melhorias diretas.

Tabela 1
EVOLUÇÃO DOS VALORES MONETÁRIOS DO METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO E TERRENO NO JARDIM LETÍCIA - LEME-SP

Ano	Valor m ² de Terreno (em Reais)	Valor m ² de Construção (em Reais)
2005	38,00	521,00
2011	108,00	1.330,00
Valorização	184,2%	155,2%

Fonte: Pesquisa Direta (imobiliárias e vendedores autônomos)
Org. Rafael Orsi

Harvey (1980), ao discutir, com base em Marx, a relação do valor de troca com o valor de uso, destaca que “[...] a criação de valor de troca reside no processo social de aplicação de trabalho socialmente necessário aos objetos materiais (mercadorias) apropriados para o consumo (uso) pelo homem” (p. 133). O trabalho empregado em cada um dos imóveis, em seu conjunto, modifica todo o bairro. A alteração do valor de troca dos imóveis resulta, entre outros aspectos, do trabalho social difuso empregado neste espaço. Apesar de se materializar no local, este processo não se explica por si próprio. O uso do espaço pelo capital financeiro não obedece a uma lógica local, senão a uma lógica que é mundial. Mesmo que estejamos nos referindo a valores relativamente baixos, devido às dimensões da cidade e do bairro, os propósitos e os resultados dessas ações não são menos perversos. De acordo com Santos (2008):

A ordem trazida pelos vetores da hegemonia cria, localmente, desordem, não apenas porque conduz a mudanças funcionais e estruturais, mas sobretudo, porque essa ordem não é portadora de um sentido, já que o seu objetivo – o mercado global – é uma auto-referência, sua finalidade sendo o próprio mercado global. Neste sentido, a globalização, em seu estágio atual, é uma globalização perversa para a maioria da Humanidade (p. 334).

Ao lado das incorporadoras e dos agentes de financiamento que buscam ampliar seu capital através dos investimentos imobiliários e das transformações do espaço, vemos a ação de outros agentes no processo de produção e reprodução do espaço urbano neste bairro. É possível identificar, no Jardim Leticia, pelo menos outros três agentes atuantes na dinâmica e na estruturação desse espaço habitacional.

Os primeiros são os pequenos incorporadores. Na falta de uma terminologia melhor, resolvemos classificar estes pequenos investidores dessa forma. Muitos deles não possuem Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), não se beneficiam de taxas de juros especiais ou prazos de pagamento mais elásticos, não são beneficiários de subsídios e não trabalham com economias de escala. Da mesma maneira que as demais incorporadoras, buscam reproduzir seu capital de forma ampliada, porém com grandes limitações. Esses agentes compram um ou dois terrenos, normalmente contíguos, fazem o desmembramento e também constroem pequenas casas. Como o capital de giro é baixo, constroem poucas unidades e dependem da venda desses imóveis para iniciarem um novo empreendimento. Por não possuírem condições especiais de empréstimos bancários, a venda dos imóveis deve ser relativamente rápida, deixando para estes agentes pouca margem para especulação.

Diferentemente dos incorporadores (grande, médios ou pequenos), os demais agentes não buscam reproduzir seu capital de maneira ampliada através da produção do espaço. Pelo contrário, estes agentes estruturam suas moradias e têm o intuito de se reproduzir socialmente neste espaço. Para esse grupo, o bairro ganha um sentido de existência, é concreto, simbólico e possui uma identidade. Não queremos dizer com isso que as percepções são positivas, mas tão somente que há percepções, e essas podem ser negativas. Porém, existe uma leitura qualitativa desse espaço, no sentido de vivenciá-lo. Aqui o espaço ganha valor de uso para estes agentes, ao qual se sobrepõe o valor de troca.

Encontramos, portanto, construções particulares individuais feitas com recursos próprios ou através de empréstimos imobiliários no setor financeiro, cuja quantidade de recursos e prazos de pagamento são bastante variados. Essas construções, via de regra, são administradas pelo próprio proprietário, contratando os serviços de terceiros (pedreiros, eletricitas, encanadores, etc.) para a execução. No limite de sua capacidade financeira ou na disposição de despender recursos para a construção, esses agentes estão preocupados em desenvolver bons projetos (de acordo com sua concepção) e agregar qualidade ao espaço construído.

Também preocupados com a moradia e seu espaço cotidiano, encontramos os responsáveis pelas autoconstruções. Estas são particulares, individuais, feitas com os recursos próprios, normalmente sem financiamentos, devido à impossibilidade de contrair empréstimos imobiliários. Esses agentes não apresentam as garantias mínimas necessárias ao setor financeiro para terem acesso a empréstimos em montantes suficientes para executar suas construções. A irregularidade dos terrenos junto aos órgãos públicos é outro fator que em muitos casos impede esses agentes das autoconstruções de captarem recursos no sistema financeiro. Falta de registros, escrituras não transferidas, impostos em atraso ou, em alguns casos, terrenos já financiados são impeditivos para obtenção de novos financiamentos. As autoconstruções são administradas e executadas pelos próprios proprietários. Normalmente, essas construções são feitas nos finais de semana e feriados, comumente com a ajuda de parentes e amigos. Devido ao fato de os recursos e o conhecimento técnico serem precários, as casas apresentam baixa qualidade e são ocupadas de maneira precoce sem a infraestrutura e os acabamentos necessários.

A miríade de interesses sobre o espaço estabelece relações sociais tensas. No caso do Jardim Letícia uma tensão velada, já que, apesar do descontentamento dos primeiros moradores com os novos padrões de construção, sobretudo dos “vagõezinhos”, não houve qualquer tipo de articulação no sentido de barrar a consolidação desse tipo de construção.

Se os incorporadores, sejam eles grandes, médios ou pequenos, prezam pela maximização de seus lucros e pela realização de sua renda através da terra urbana, o espaço torna-se uma mercadoria pensada apenas como valor de troca. Concebe-se um espaço sem sujeito, ignora-se sua

existência e impõe-se uma dinâmica conflitante com os anseios do grupo que habita este espaço e nele desenvolve seu cotidiano. Por outro lado, os moradores do bairro veem seus espaços transformados por uma lógica estranha a sua dinâmica, a qual afeta diretamente sua reprodução social. A racionalidade na produção desse espaço cria uma estrutura deficitária, e o deixa muito aquém do que poderia ser. Dessa forma, as condições de vida se reproduzem em uma base precária.

Neste sentido, duas características contraditórias, que Carlos (2005) identifica na dinâmica da metrópole de São Paulo, também fazem parte da realidade das cidades menores, o que é possível averiguar no Jardim Letícia em Leme. Dimensionando de maneira devida, é possível se pensar em integração à lógica da economia mundial e à desintegração da vida cotidiana e, de maneira ainda mais evidente, a contradição entre o valor de troca – a produção da cidade como negócio – e o espaço como valor de uso, o local da realização da vida cotidiana.

Mesmo a valorização dos imóveis não representa um ganho de fato em seu cotidiano, a não ser que o imóvel seja vendido. Considerando que a renda só se realizará na troca, os moradores que possuem o imóvel para seu uso não se beneficiam com o aumento do valor de troca. Já o valor de uso que, para os moradores, é máximo, torna-se prejudicado e não completamente realizado devido à imposição de condições que não o permitem, pois cria-se uma estrutura abaixo das ideais para sua reprodução social. Baseando-nos em Lipietz (1988), afirmamos que o espaço social “[...] é uma das categorias da existência material da totalidade das relações sociais. [...] *na reprodução social, o espaço material aparece ora como um efeito destas relações, ora como um determinante destas relações*” (p. 26 – grifos do autor).

A partir das transformações recentes no bairro Jardim Letícia, alguns problemas podem ser identificados. Entendendo esse espaço material como resultado e condicionador das relações e reprodução social, apresentaremos alguns de seus pontos.

4. Transformações espaciais e a precarização da moradia

O espaço urbano em seu conjunto apresenta uma heterogeneidade de formas identificáveis de imediato pela observação, mesmo que esta se mostre de modo superficial. Ao captar a paisagem é possível perceber as desigualdades socioespaciais marcantes no espaço urbano, através da má distribuição dos equipamentos urbanos, dos serviços públicos e de investimentos, que evidenciam carências sobrepostas. Somam-se problemas socioeconômicos, como o menor nível de formação, salários mais baixos, desemprego e outros aspectos negativos, assim como a menor assistência de serviços públicos, como infraestrutura básica, serviços de saúde, escolas, segurança, lazer, etc. Logo, os bairros pobres são formados por pessoas pobres e infraestruturas deficitárias. Essa paisagem caleidoscópica que se apresenta é histórica e nos ajuda a desvendar os processos de sua formação. As paisagens, como define Santos (2008), “[...] exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homens e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que as anima” (p. 103). As formas possuem conteúdos e estas formas-conteúdo desempenham papel ativo na reprodução social.

O espaço e as desigualdades que apreendemos se refletem em suas formas, na distribuição dos objetos e suas articulações, em seus conteúdos e na dinâmica que implicam na reprodução social. Em uma sociedade capitalista e na busca pela ampliação de seu capital, os agentes econômicos utilizam as estruturas estabelecidas de maneira desigual, transformam e criam objetos, desarticulam relações sociais e estabelecem as condições para que suas ações sejam otimizadas. Neste movimento, o espaço é reproduzido dentro de uma lógica que atende aos interesses econômicos e se distancia das necessidades e dos anseios da população, sobretudo das camadas mais pobres. Carlos (1999) faz a seguinte referência em relação à lógica de mercado presente no espaço:

Tendencialmente o espaço produzido enquanto mercadoria entra no circuito da troca, atrai capitais que migram de um setor da economia para o outro de modo a viabilizar a reprodução. Neste contexto, o espaço é banalizado, explorado, e as possibilidades de ocupá-lo são sempre crescentes, o que explica a emergência de uma nova lógica associada a uma nova forma de dominação do espaço que se reproduz ordenando e direcionando a ocupação, fragmentando o espaço vendido em pedaços e, com isso, tornando os espaços trocáveis a partir de operações que se

realizam através e no mercado. Desde modo, o espaço é produzido e reproduzido enquanto mercadoria reproduzível (p. 66).

A observação e a análise das transformações recentes no bairro Jardim Letícia permitem-nos constatar a contradição entre o espaço abstrato, a terra urbana vista como mercadoria e vazia de qualquer significação, a não ser a econômica e financeira, e seu contraponto, ou seja, o espaço do cotidiano, da vivência, simbólico. Na medida em que os interesses mercadológicos se sobrepõem aos interesses sociais e dilapidam o cotidiano das pessoas, a produção e a reprodução desse espaço evidenciam um jogo de forças desiguais e antagônicas e explicitam uma ordem comandada pela reprodução do capital, que resulta em diferentes problemas e conflitos socioespaciais.

Não é nosso objetivo discutir a qualidade dos projetos e das construções desenvolvidas através dos financiamentos com recursos do FGTS nas duas primeiras fases de construção no bairro Jardim Letícia, mas cabe salientar que as dimensões reduzidas das casas, ao lado da baixa qualidade dos materiais utilizados, já representam um primeiro problema para as famílias que vivem no bairro. De acordo com suas capacidades, todos fizeram melhorias e ampliações em suas residências.

A partir das transformações no bairro é possível identificar quatro problemas que se acumulam e, gradativamente, deterioram a qualidade de vida de seus moradores. O *primeiro* que destacamos relaciona-se com as reduzidas dimensões de muitos dos lotes de terreno (125m²). De maneira muito clara, esta mostra-se como uma estratégia das incorporadoras para a adequação dos imóveis (lotes e construções) para atender a demanda por habitação de uma faixa da população com poder de compra reduzido, mesmo em condições de financiamento de longo prazo. Para aproveitar os subsídios governamentais criados pelo PMCMV e atingir o público alvo desse programa, as construções devem apresentar um custo baixo, para que, dentro do limite dos valores financiáveis de maneira unitária, possa-se extrair uma renda maximizada. O desmembramento dos terrenos permite essa otimização do espaço pelas incorporadoras. Em um único lote de 250m² é possível construir duas casas e, em alguns casos, ainda de forma geminada. Se, pelo lado dos moradores, este é um aspecto negativo, para as incorporadoras isto representa redução de custos e maximização dos lucros.

O *segundo* problema que identificamos são as autoconstruções. Este tipo de construção constitui cerca de 20% do bairro e altera de maneira significativa sua paisagem, resultando do baixo poder aquisitivo dessa parcela da população, somada a sua impossibilidade de buscar no sistema financeiro recursos para a construção de uma residência com padrões mínimos de qualidade. Fora do público alvo de programas governamentais para habitação e valendo-se das omissões da municipalidade, as autoconstruções são a “válvula de escape” para famílias de baixíssima renda.

Essas duas formas de construção resultam na precarização das unidades de moradia e do bairro em seu conjunto. Falta de espaço interno, impossibilidade de expansão das construções a não ser verticalmente, adensamento populacional, insegurança das autoconstruções com riscos de desabamento e outros problemas infraestruturais, aspecto estético ruim (por mais elástica que possa ser a percepção), são alguns dos problemas que aparecem no bairro Jardim Leticia, colocados em marcha a partir de suas transformações recentes, vinculadas estreitamente à reprodução capitalista neste bairro. Na figura 2 é possível observar uma autoconstrução e suas possíveis etapas de construção através das diferentes marcas em sua parede lateral.

Figura 2
VISÃO LATERAL DE UMA AUTOCONSTRUÇÃO



Fonte: Rafael Orsi

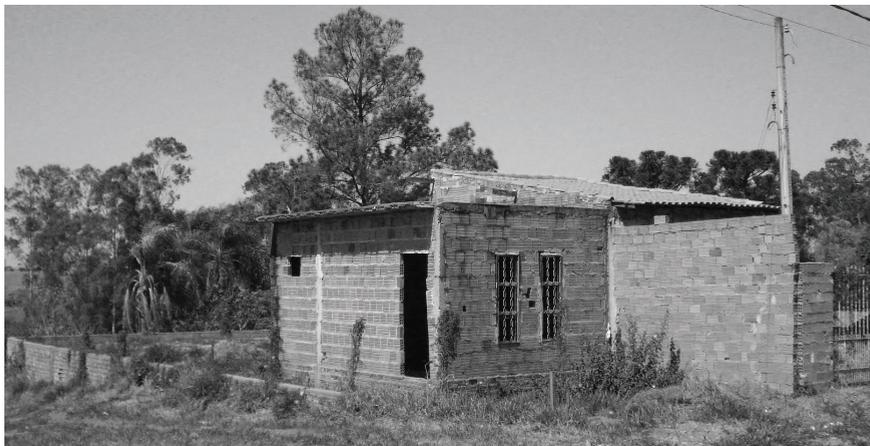
Como *terceiro* problema destacamos os terrenos baldios (nas figuras 1, 2 e 3 podemos visualizar esses espaços vazios). A ocupação gradativa e as construções pulverizadas no bairro fazem com que fiquem intercalados

terrenos vazios e construções residenciais. Como não existe qualquer tipo de fiscalização sobre a limpeza dos terrenos ou a construção de muros que os isolem, é muito comum se encontrar montes de entulhos, lixo e muito mato. Em relação a este último aspecto, no verão seu crescimento é muito acelerado e a frequência com que há capinas feitas pelo serviço municipal, quando acontecem, fica muito aquém da necessidade. Nesta situação facilita-se a proliferação de vetores transmissores de doenças como ratos, baratas, moscas, mosquitos e outros insetos e animais perigosos, como aranhas, escorpiões e cobras, os quais passam a oferecer riscos à população. Já no inverno, apesar do mato crescer de maneira relativamente mais lenta, outro problema surge, o das queimadas. Neste período, as queimadas passam ser frequentes não só do mato, mas também de lixo.

O *quarto* problema que identificamos são as construções inacabadas (figura 3). O número desse tipo de construção é bastante reduzido, mas representa preocupação para os moradores do bairro. Normalmente abertas a qualquer pessoa, podem servir a diferentes atividades ilícitas. Apesar de não ter havido – até o final de 2011 – nenhum incidente grave relacionado a estas construções, sua presença no espaço gera a sensação de insegurança nos moradores, sobretudo em suas imediações. Ainda sobre as construções inacabadas, é válido salientar que, da mesma forma com que acontece nos terrenos baldios, a proliferação de vetores de transmissão de doenças, animais e insetos perigosos torna-se facilitada.

Como é possível perceber, a produção e a reprodução do espaço, envolvendo diferentes interesses por seu uso, ocupação e valorização, são responsáveis por uma série de problemas que recaem sobre os moradores do bairro Jardim Letícia. Dadas a lógica e a natureza dessa problemática, é no âmbito político que as discussões deveriam ser tratadas. No entanto, nada indica que possa haver uma articulação dos moradores no sentido de discutir esses problemas e buscar soluções. Por mais evidentes que pareçam, os moradores, sobretudo os mais novos, não entendem as mudanças como um processo de deterioração de seu espaço e queda de sua qualidade de vida. Neste sentido, os problemas tendem a se reproduzir e se agravar, principalmente aqueles relacionados ao primeiro e segundo pontos que tratamos neste artigo.

Figura 3
CONSTRUÇÃO INACABADA



Fonte: Rafael Orsi

5. Considerações Finais

Para o capital o espaço representa mais um meio para a sua reprodução ampliada. Para além de suas formas e materialidade existe o conteúdo dessa dimensão que dinamiza a circulação do capital e proporciona maiores rendas aos detentores do capital, proprietários e controladores de grandes parcelas do espaço. Neste sentido, o mercado imobiliário apresenta-se como um setor estratégico de investimentos já que possui um grande potencial de retorno a longo prazo. O grande déficit habitacional no Brasil, estimado pela Fundação João Pinheiro (BRASIL/MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009) em cerca de seis milhões de moradias em 2007 e as transformações no mercado imobiliário em meados da década de 2010 e início desta nova década, tornam o setor habitacional bastante atraente para os investidores, já que existe forte demanda por imóveis, sobretudo nas camadas de baixa renda da população e garantias ao mercado financeiro no financiamento imobiliário de longo prazo.

A intensa dinâmica que o setor tomou neste período tem transformado os espaços urbanos e “produzido” bairros inteiros de forma rápida em

diferentes cidades brasileiras. A lógica que permeia esta ação é, sobretudo, econômica, concebendo o espaço de moradias como uma abstração, logo os agentes econômicos produtores desses espaços estão distantes das realidades sociais e alheios aos diferentes anseios da população. Dessa maneira, muitos dos espaços produzidos nas cidades apresentam uma estrutura que, do ponto de vista habitacional, está aquém das condições necessárias para uma qualidade de vida digna.

Analisando-se o bairro Jardim Letícia na cidade de Leme-SP identificamos diferentes problemas. Embora ele não apresente condições degradantes de vida, pelo contrário, existe infraestrutura bem definida e é regulamentado e legitimado pelo município, o aquecimento do setor imobiliário nos últimos anos tem imposto transformações no bairro, alterando sua paisagem e sua dinâmica e colocando em movimento um processo de deterioração desse espaço.

A partir dessa análise é possível tecer ao menos duas considerações. A primeira volta-se para a rápida valorização do espaço no bairro Jardim Letícia e, conseqüentemente, de seus imóveis. Essa valorização é coerente com o que tem acontecido em âmbito nacional e os maiores favorecidos são os especuladores imobiliários que detêm espaços vazios e diferentes construções no bairro. Incorporadores também se beneficiam através de diferentes estratégias para a reprodução de seu capital. A segunda consideração vincula a estruturação do espaço aos interesses econômicos em sua reprodução. As estratégias adotadas desenvolvem um espaço onde os problemas se acumulam e criam condições pouco favoráveis ao convívio social e à qualidade de vida, o que influenciará diretamente na reprodução social. Os quatro problemas que destacamos – desmembramento de terreno em lotes reduzidos e pequenas construções, autoconstruções, terrenos baldios e construções inacabadas – resultantes das transformações recentes no bairro Jardim Letícia, evidenciam a lógica de reprodução capitalista dissociada dos interesses sociais da população que habita esse bairro.

A pesquisa apresentada configura-se como um estudo de caso concreto e pontual, no entanto acreditamos que alguns de seus resultados possam ser generalizados a outros casos semelhantes, em relação ao uso do espaço para a reprodução capitalista no setor habitacional e aos impactos socioespaciais dessa dinâmica. Esperamos que este trabalho suscite outros estudos

que possam auxiliar na compreensão da dinâmica do mercado imobiliário, na produção e na reprodução do espaço urbano e seus resultados sobre a qualidade de vida da população.

Referências

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Déficit habitacional no Brasil 2007**. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2009.

CARLOS, A. F. A. Novas contradições do espaço. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. (Org.). **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999. p. 62-74.

CARLOS, A. F. A. A reprodução da cidade como negócio. In: CARLOS, A. F. A.; CARRERAS, C. (Org.). **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005. p. 29-37.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-51.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 2010.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE. **Primeiros resultados do Censo 2010**, 2010. Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/tabelas_pdf/total_domicilios_sao_paulo.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2011.

LIPIETZ, A. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.

MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis/RJ: Vozes, 2011.

MERCADO IMOBILIÁRIO. **Índice FIPE ZAP**, 2011. Disponível em: < http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/?gclid=CNfbgq_x_qoCFYXu7Qod_Buy0w>. Acesso em: 02 set. 2011.

MOREIRA, R. **Pensar e ser em geografia**: ensaios de história, epistemologia e ontologia do espaço. São Paulo: Contexto, 2010.

ROLNIK, R.; KLINK, J. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos – CEBRAP**, São Paulo, n. 89, p. 89-109, mar. 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002011000100006&lng=en&nr=iso>. Acesso em: 27 nov. 2011.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2008.

Recebido em: 04/09/2012

Aceito em: 25/11/2012

