ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **IRCyKOpUMi5Z** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

SEGREGAÇÃO ESPACIAL URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO NO FINAL DO SÉCULO XX: A Cidade formal e os Enclaves fortificados como representação hegemônica do espaço urbano (1986- 1995).

Autores:
Luma de Sousa Yoshioka - Pontifícia Universidade Católica SP - lumayoshioka@gmail.com

Resumo:

No final do século XX, as cidades brasileiras passaram por intensas transformações sociais e econômicas que, resultaram em um período de instabilidade financeira e política, modificando o acesso à moradia e transformando os espaços urbanos da cidade de São Paulo. A segregação espacial urbana foi o resultado das articulações entre o Estado e o Mercado imobiliário que, através da instituição de políticas públicas perversas, precarizaram o acesso à moradia e a infraestrutura urbana pela população vulnerável, e fomentaram a especulação imobiliária do território, transformando a fisionomia da cidade, e invertendo a lógica do público e privado, para criar espaços de admissão e exclusão altamente segregados. Foi nesse contexto de recessão econômica que, a habitação passou a ser fortemente associada a um investimento altamente seguro e rentável. Dessa forma, a propriedade privada vinculada a produção capitalista do espaço, tornou-se a única forma segura de acesso a cidade formal e legalizada, com condições adequadas de habitabilidade, segurança e infraestrutura urbana.

SEGREGAÇÃO ESPACIAL URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO NO FINAL DO SÉCULO XX:

A Cidade formal e os Enclaves fortificados como representação hegemônica do espaço urbano (1986-1995).

POLÍTICAS URBANAS: ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO

INTRODUÇÃO

A segregação sócio espacial urbana na cidade de São Paulo, se constituiu ao nível da existência de territórios separados e diferenciados para cada classe social. As intervenções Estatais, aliadas a iniciativa privada, tiveram importante papel na construção da segregação espacial urbana, uma vez que, o direcionamento dos investimentos públicos em infraestrutura, aliados à conjunção legislativa urbanística, ao parcelarem a cidade, abriam espaço para a valorização do solo, e para o capital imobiliário especulativo. O fechamento do BNH (Banco Nacional da Habitação) em 1986, foi o resultado de uma política pública, que inverteu o direcionamento dos investimentos em habitação social no país e fomentou o *boom* imobiliário vertical das classes médias e altas na cidade de São Paulo. Foi nesse período, de instabilidade financeira e política, que um novo modelo de habitação foi lançado, justificado no medo da violência e insegurança, começaram a ser implantados na cidade de São Paulo, os complexos imobiliários verticais, empreendimento fechados em condomínios, que ofereciam segurança, *status* e lazer, segregados para a elite paulistana. Esses complexos, fazem parte de um conjunto maior, que ocupam os espaços das cidades, denominados, pela autora Teresa Pires do Rio Caldeira, como enclaves fortificados.

> Eles, estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas das classes médias e altas vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre classes. (...) Todos os tipos de enclaves fortificados, compartilham algumas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é aberto na cidade. São fisicamente isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõe as

> regras de inclusão e exclusão. (...) Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade, e com o que pode ser chamado de espaço público aberto a livre circulação. (CALDEIRA, 2013, p. 258 e 259).

Os enclaves fortificados, são um conjunto de grandes construções, com características de alto isolamento e segurança. Possuem sistema de acesso restrito, e são fisicamente cercados, por esses motivos, criam uma nova fisionomia para as cidades que ocupam, pois, suas características arquitetônicas, são representativas da sua ideologia. Esses enclaves, invertem os espaços públicos e privados da cidade, uma vez que, possuem a capacidade de isolar espaços de uso coletivo, que geralmente estão no âmbito público, dentro da sua propriedade. Os enclaves residenciais, possuem ruas, praças, áreas de lazer, áreas arborizadas, playgrounds, piscinas, saunas, etc. Equipamentos de uso coletivo, em espaços privados e privilegiados. São propriedades, com alto índice de infraestrutura urbana, próximas a vias de acesso, a centros comerciais e parques públicos, que muitas vezes chamam de "extensão do seu quintal". Devido a sua localização privilegiada, usufruem de infraestrutura pública, de modo quase que privado, pois são espaços segregados para um grupo social homogêneo, onde demais grupos não tem permissão para circular. São locais privilegiados e seguros, que promovem alto *status* social.

Pode-se perceber, na cidade de São Paulo, a ampla demanda por esses enclaves em formato de condomínios residenciais, através da análise da grande imprensa paulistana no período pós-fechamento do BNH. Marco importante para o setor imobiliário, devido ao encerramento de um banco de financiamento público de habitação social, que foi um dos principais responsáveis pela verticalização acelerada para as classes médias e altas na cidade, durante mais de vinte anos de vigência. A instabilidade financeira e política, que resultaram no fechamento do BNH, não interromperam o lançamento de empreendimentos imobiliários verticais em São Paulo, pelo contrário, auxiliaram no desenvolvimento de um novo tipo de imóvel, altamente equipado com sistemas de segurança e tecnologia, para proteger seus investidores da violência, associada ao elevado índice de migração nordestina, criminalidade, e da crise que se enunciava para o setor imobiliário. É nesse contexto, que a habitação começa a ser associada a um investimento altamente seguro e rentável, onde todos os níveis de segurança física, de privilégios e financeira, começam a fazer parte do escopo principal dos anúncios dos classificados imobiliários, que circulam nos jornais da grande imprensa paulistana.

Durante esse período de incertezas do setor imobiliário na cidade de São Paulo, de queda e ascensão do mercado, que a habitação, exercerá importante papel na construção dos espaços da cidade, e na promoção da segregação espacial urbana. Uma vez que, a casa, ao perder seu caráter de moradia e adquirir valor de investimento, transforma a valorização da terra e da propriedade na mais alta moeda de troca. São as propagandas imobiliárias e suas consequentes transformações, em dez anos de classificados periódicos, que nos darão indícios dessas alterações do mercado imobiliário, e das intenções da construção de habitação na cidade, no final do século XX, através da análise da articulação entre as políticas públicas instituídas pelo Estado e o Mercado Imobiliário. A segregação espacial urbana, promovida pela verticalização na cidade de São Paulo no final da década de oitenta, adquire uma nova tipologia. Grandes complexos imobiliários verticais, segregados por muros,

grades, sistemas de segurança e tecnologia, condomínios fechados, espaços para a elite paulistana, locais privilegiados, com altos níveis de conforto e lazer, anunciados em centenas de páginas de classificados imobiliários mês-a-mês, como o novo oásis da elite paulistana.

A grande imprensa desse período, exerceu importante papel, na promoção desses empreendimentos. Nas páginas de classificados dos jornais *Folha de São Paulo* e O *Estado de São Paulo*, - periódicos selecionados como documento dessa pesquisa, devido a sua grande circulação na capital paulistana - é possível perceber, a elevada quantidade de apartamentos anunciados, com características de enclaves fortificados. A palavra "elite" e "espaço privilegiado", são utilizados nesses classificados, - que muitas vezes ocupam páginas inteiras do jornal ou até mesmo nos pequenos anúncios[1], onde o número de palavras é reduzido - caracterizando a intenção de evidenciar, que esses lançamentos tinham um propósito e um público muito bem delimitado.

As transformações ocorridas, em dez anos de classificados (1986-1995), apresentam-se como importante análise, para compreendermos os movimentos Estatais e do Mercado Imobiliário, na promoção da segregação espacial urbana, na cidade de São Paulo. Utilizando da infraestrutura de regiões já planejadas, os condomínios verticais, ocupam e segregam os espaços da cidade. Influem, principalmente no direcionamento dos novos investimentos em saneamento básico, aparatos sociais e vias públicas, transformando a fisionomia da cidade e invertendo a lógica do público e privado, criando espaços de admissão e exclusão, altamente segregados.

CONDOMÍNIOS VERTICAIS: REALIZAÇÃO UTÓPICA DO URBANISMO PROGRESSISTA

Ao observarmos, as configurações desses condomínios verticais, é possível perceber, que um certo número de atributos, fazem parte também, das práticas que caracterizam o modelo do urbanismo, ou seja, de certo modo, os condomínios realizam os ideais urbanísticos. As propostas de ordenamentos, arruamentos, o acesso a infraestrutura, a tecnologia construtiva, a homogeneização dos moradores, a aplicabilidade de saneamento básico e ideais de higiene, o afastamento das ruas e suas práticas imorais, a racionalização dos espaços, o contato com o verde e áreas de lazer, são todos elementos, que estruturam os planos urbanísticos das cidades, mas que no entanto, são perversamente planejados apenas para um certo número de pessoas, que somente através da propriedade privada, teriam acesso a esses direitos. É através das práticas do urbanismo, que são geradas nas cidades, as suburbanizações pois, por intermeio da instituição de regras urbanísticas, inacessíveis a todos os sujeitos da cidade, que a subcidadania é criada.

O termo urbanismo, segundo Choay, está imbricado de ambiguidades da linguagem, que podem defini-lo, tanto pela atividade do gênio civil, quanto pelos planos de cidades e formas urbanas. O termo, como conhecemos hoje, é a resposta de uma nova ordem criada, pelo processo de adaptação da cidade, as transformações das estruturas sociais, dos meios

[1] Os pequenos anúncios serão tratados nessa pesquisa, como aqueles que apresentam uma reduzida quantidade de palavras e não possuem em seu corpo imagens representativas.

de produção e transporte, e das emergências das novas funções urbanas, que ocorreram pós revolução industrial. (CHOAY, 2013).

> Pode-se definir essa ordem nova por um certo número de características. Primeiro: a racionalização das vias de comunicação e abertura de grandes artérias e a criação de estações. Depois, a especialização bastante ativada dos setores urbanos (quarteirões de negócios do novo centro, agrupados nas capitais em torno da Bolsa, a nova Igreja; bairros residenciais na periferia destinados aos privilegiados. (CHOAY, 2013, p. 4).

Os estudos das cidades, do século XIX, assumem para a autora, dois aspectos diferentes. Por um lado, são descritivos; tenta-se ordenar os fatos observados, de modo quantitativo. Esses estudos[2], procuram entender o fenômeno da urbanificação[3], situando-o em uma rede de causas e efeitos. Comprometem-se em dissipar, um certo número de preconceitos, que incidem sobre a vida urbana, tanto no desenvolvimento físico, como no nível moral de seus habitantes. Sentem, as grandes cidades, como processos patológicos, e criam para designá-la, as metáforas do câncer e do tumor. (CHOAY, 2013). Esse suposto estado de deterioração, física e moral do proletariado urbano, com o apoio de fatos e números, são alvos, principalmente, da denúncia de médicos e higienistas. (BEGUIN, 1977; CHOAY, 2013; BRESCIANI, 2001).

O outro Grupo de polemistas, enunciado por Choay, é constituído, por pensadores políticos[4], que se reúnem para denunciar as condições precárias e o *habitat* insalubre das classes trabalhadoras, frequentemente comparadas pela sociedade, a covis, delimitadas, por grandes distâncias, que separam os locais de trabalho da habitação, e a ausência de jardins públicos, nos bairros populares. Constatam, o contraste dos bairros habitados pelas diferentes classes sociais. (CHOAY, 2013). Semelhante análise, é feita por Lucio Kowarick (1979), na cidade de São Paulo, quando trata da espoliação dos trabalhadores dos centros, para as regiões mais afastadas da cidade, distantes do acesso a infraestrutura básica, meios de transporte, educação e saneamento. Esse movimento de expulsão dos trabalhadores, caracteriza uma das principais diferenças entre bairros elitizados e regiões populares, assinalado pelo acesso a equipamentos urbanos básicos. Enquanto os condomínios fechados são o centro da infraestrutura, tecnologia e lazer, as demais regiões da cidade são desequipadas e desurbanizadas, resultado de um sistema de leis, que privilegia um mercado imobiliário predatório, que tenta expulsar as classes trabalhadoras, e condiciona na propriedade privada, a única forma possível de acesso a cidade legalizada.

Choay, observa, que a críticas desses pensadores, não podem se dissociar de uma crítica global da sociedade industrial. Elucida que, apenas Marx e Engels, conseguiram compreender, que o desaparecimento de uma ordem urbana determinada, implicaria o

[2] Para Choay, na França os percursores dos estudos urbanos descritivos são Levasseur e Lagoyt, que mais tarde irão inspirar nos Estados Unidos os trabalhos de Adna Ferrin Weber. (Chaoy, 2013).

[3] "Termo proposto por G. Bardet para designar o fenômeno espontâneo do desenvolvimento urbano, em oposição a expressão *organizada* que o urbanismo pretende ser." (Choay, p.5, 2013).

[4] Grupo composto, segundo Choay, por: Matthew Arnold e Fourier, Proudhon e Carlyle, Engels, Ruskin e Marx.

surgimento de uma nova ordem, e não o que o se propagou como o conceito de desordem, ou seja, a negação das transformações do processo histórico das cidades. (CHOAY, 2013).

A essa desordem, vão se consagrar dois modelos, considerados suas antíteses. “Assim veremos opor-se, a essa pseudodesordem da cidade industrial, propostas de ordenamentos urbanos livremente construídas por uma reflexão que se desdobra no imaginário.” (CHOAY, 2013, p. 7). Projeções espaciais que vão suscitar imagens da cidade futura, dimensões utópicas, que vão orientar duas direções fundamentais do tempo, - o passado e o futuro - para tomar as formas da nostalgia ou do progressismo. (CHOAY, 2013).

Desse modo, é o modelo progressista, que para autora, se propaga nas cidades desenvolvidas e subdesenvolvidas, do século XX, que tem em sua concepção, a relação do homem com a razão, e que vai determinar as propostas relativas a cidade. Assim sendo, o urbanismo progressista, ao definir um homem-tipo para projetar as cidades, nega todas as variáveis humanas, pois prevê na técnica, um ordenamento da cidade, que apesar de racional é incondizente com as reais conjunturas humanas. (CHOAY, 2013).

Segundo Choay, essa imagem do homem-tipo, analisa as necessidades humanas, no quadro de quatro grandes funções, que formulam a construção da cidade, e reproduzem-se na tipologia da habitação: trabalhar, habitar, locomover-se, cultivar o corpo e espírito. Esse quadro, vai também definir, segundo Beguin, como o “habitat se constitui, administrativa e tecnicamente, como um novo domínio de intervenção política” (BEGUIN, 1977, p. 39), pois de acordo com o autor, a “maquinaria habitação” é “alguma coisa bem diferente da construção de habitações e bem próximo de uma série de normas técnicas que definem as condições gerais de habitabilidade.” (BEGUIN, 1977, p. 39). “Esse tipo de habitação vai ser aplicado, de modo idêntico, por um espaço planetário homogêneo, cujas determinações topográficas são negadas.” (CHOAY, 2013, p. 21). Desse modo, a cidade urbana projetada, será planificada, tanto no plano conceitual, que define todos os homens com necessidades homogêneas, quanto na cidade real, que será planejada pela lógica progressista segregacionista, pois reduz a cidade, a um modelo ideal.

No entanto, ao analisar o urbanismo progressista, Choay, salienta que, uma das diferenças entre o pensamento do pré-urbanismo progressista, do século XIX, e o urbanismo progressista, do século XX, é que antes o urbanismo estava ligado a questões políticas, mas com a evolução da sociedade industrial, as sociedades capitalistas liberalizaram-se, cortando de suas raízes as propostas do pensamento socialista. (CHOAY, 2013). Logo, o urbanismo, é visto pela ótica dos progressistas, apenas como racionalização da técnica e não como um movimento político. O que a própria autora, discorda em sua conclusão, uma vez que, as propostas de planejamento do urbanismo, implicam em divisões sociais da cidade, que só podem ser instituídas no âmbito político.

Ao contrário dos pensadores do urbanismo progressista, Beguin (1977), também entende a habitação como a manifestação de uma prática política, que se reproduz em uma unidade urbana. Ou seja, as imbricações manifestas nos modos como as cidades projetadas se constroem, fazem parte de um ordenamento político. Dessa forma, o autor, ao trabalhar o urbanismo, vai pensar nas questões políticas que mecanizam as divisões sociais. De qual modo, o plano do urbanismo, através das práticas de melhoramentos, justificados nos ideais de higienismo e sanistarismo, vão expulsar dos centros das cidades as práticas consideradas

“imorais”, através da projeção de habitações. E como, a configuração de todo uma cidade, estará moldada sobre os pressupostos desse urbanismo progressista segregacionista.

Se analisados, pela ótica do urbanismo progressista, os condomínios verticais, são a representação de seu planejamento. São arquiteturas, criadas sobre um pavimento tipo, nome usual da base de um projeto arquitetônico vertical, onde uma mesma planta é reproduzida por vários andares. Por possuir uma forma tipo, define que seus habitantes sejam homens-tipo, pois preconiza que todos tenham as mesmas atividades usuais. São planejados e regrados pelo código de obras da cidade, que define quais as qualidades de ventilação, circulação, iluminação e higiene são ideais para cada cômodo do projeto. São localizados na cidade, de acordo com o Plano Diretor Vigente e as leis de zoneamento, projetos elaborados para dar diretrizes e definir as zonas, taxas e coeficientes de ocupação, e aproveitamento do terreno. Reproduzem o afastamento da rua, os índices de áreas permeáveis, as áreas de convivência e lazer. Estão localizados, em regiões com vias de acesso, próximos a centros comerciais, e distantes de áreas industriais. Os moradores, possuem a mesma classe social, pois esse é o principal critério, do mercado imobiliário, para se adquirir um apartamento, logo, são locais economicamente homogêneos, e prósperos para o progresso. Sua tipologia vertical, também representa seu alto grau de racionalização da técnica construtiva, pois exige grande desempenho de materiais tecnológicos e profissionais especializados. São a realização da técnica e racionalização dos espaços, propostos nos planos do urbanismo progressista, e representam o alinhamento entre um Estado que tem a legitimidade para instituir regras, e um mercado legal, capaz de reproduzi-las no solo urbano.

A CIDADE E A LEI: IMBRICAÇÕES DO PODER DA INSTITUIÇÃO E REALIZAÇÃO DO MERCADO

As confluências, entre mercado e Estado, fazem parte de diversos estudos sobre a valorização dos espaços das cidades. A autora, Raquel Rolnik, faz uma importante análise dessas convergências, desde o período que, a cidade de São Paulo, ainda era regrada pelo código de posturas, até o momento em que, surge o código de obras da cidade. Essas instituições reguladoras, são o mecanismo pelo qual, o Estado estabelece regras na cidade e define os espaços ocupados. O ponto, que esses estudos sobre a valorização do solo procuram analisar, refere-se ao papel do Estado, na configuração do mercado imobiliário, e como essa sinergia altera os espaços da cidade. (ROLNIK, 1997).

> Além de estabelecer fronteiras, demarcando e dissolvendo territórios, as normas que regulam a construção e o loteamento intervêm diretamente na estruturação dos mercados imobiliários. Juntamente com os investimentos em infraestrutura, a legislação configurou eixos de valorização do solo, hierarquizando e indexando mercados. (ROLNIK, 1997, p. 101).

A segregação espacial urbana, na cidade de São Paulo, foi constituída sobre um emaranhado de acordos entre o Estado e o mercado imobiliário. Segundo Rolnik, foi na virada do século XIX para o XX, na cidade de São Paulo, que o “crescimento demográfico e a diversificação econômica, (...) acirrou a disputa por localização na cidade, gerando um promissor mercado de venda de terras e aluguel de edificações.” (ROLNIK, 1997, p. 101). A

terra, que pela análise da autora, até o final do século XIX, não tinha considerável relevância econômica, foi adquirindo valor de mercado com a imigração e a contingência de assalariados nas cidades. Foi nesse contexto, que surgiu na cidade de São Paulo, um novo e especializado mercado imobiliário, que se organizava em torno do Triângulo Central, paralelamente a formação do bairro residencial exclusivo e da zona industrial popular. (ROLNIK, 1997). A análise proposta por Rolnik, da valorização no entorno do Triângulo, devido a seu alto grau de investimento em comércio, cultura e lazer, nos indica que a cidade de São Paulo, se desenvolveu sobre um núcleo central de valorização, que com a abertura de vias de acesso, teve um direcionamento sudoeste de valorização fundiária.

Percebemos, a incidência desse traçado de valorização na cidade, ao observamos os bairros anunciados nos classificados imobiliários, da *Folha de São Paulo* e do *Estado de São Paulo,* na década de 80. Isso nos sugere, que por um longo período, a cidade permaneceu vinculada, a um núcleo específico de valorização. Ou seja, a maior quantidade de investimento, esteve por quase um século, concentrada em uma única região e suas proximidades. São essas configurações originárias, que promoveram na cidade, desde o início do século, uma segregação espacial por bairros. Os próprios anúncios de apartamentos, deixam muito bem claros em seus índices e iconografias, quais são os bairros mais valorizados dentro da cidade. O nome do bairro, é incorporado a propagando do empreendimento e tratado como o maior chamariz de compradores, pois é a localização, um dos principais definidores de valorização. Podemos atribuir a esse fundamental papel exercido pela localização, como uma das principais características atribuídas a singularidade na produção de um bem imóvel.

Smolka, ao analisar o capital incorporador e os movimentos de valorização fundiária, define o terreno como um produto singular, uma vez que, esse *locus,* possui características que não são repetitivas. Os itens, caracterizados como elementos de valorização do terreno, são classificados de acordo com a sua natureza, suas condições de urbanização e acessibilidade em relação a outros itens do ambiente construído, condicionando na aquisição de um lote, todas as atribuições desse terreno e seu entorno. Logo, a terra, constitui-se como um meio de produção não reproduzível, diferente da mercadoria industrial. Dessa forma, o preço do terreno, é determinado pelo poder do proprietário em administrar sua escassez, bem como pela disposição e capacidade do usuário em remunerar o proprietário, pela aquisição do terreno. Essa escassez, é determinada pela função do estoque das terras aproximadamente substitutas, que teriam a capacidade de reproduzir determinadas necessidades de uso, para qual é requerida ou destinada. Os usuários ou compradores dessa terra, apreciam o valor do terreno, em função de suas vantagens, tanto em termos objetivos monetários, - como a possibilidade de lucro ou posterior valorização do terreno, - quanto em termos subjetivos, - como sua utilização diferencial, comparada a outros lotes disponíveis no mercado. (SMOLKA, 1987).

Smolka, constata, que o mercado fundiário, está sujeito a três meios qualificativos importantes para a sua valorização. Primeiro, considera que o preço do terreno é definido por condições externas a ele. Ou seja, por atividades realizadas no entorno, que inferem diretamente no seu valor. Segundo, a utilização de cada terreno, altera as características de todos os terrenos ao seu redor, por exemplo, a construção de um shopping ou um parque, que podem alterar tanto sua função, como sua utilização, também gerando valor. Isso

configura, para o autor, as sinergias urbanas. Terceiro, a propriedade do lote confere a seu proprietário, uma renda derivada do seu direito contratual. Dessa forma, o preço estipulado, para que determinado lote seja negociado, envolve a realização do valor potencial, que são definidas pelas condições histórico-institucionais do mercado fundiário, e suas expectativas de valorização futura. (SMOLKA, 1987).

> Assim sendo, pretende-se introduzir a ideia da permanência ou herança de regulamentos, leis, instituições em geral ou certas práticas em particular, que facultam a orquestração de interesses dos proprietários fundiários (...) e que são traduzidas na forma de preços de monopólio não apenas para lotes específicos, mas para qualquer terreno transacionado. (SMOLKA, 1987, p. 44).

Isso significa, que o monopólio fundiário, refere-se ao controle da disponibilidade de terras e sua forma de utilização. Logo, os resultados da má distribuição de terras no Brasil como um todo, aliado a um mercado financeiro fragilizado, gerou um mercado no qual a terra tem sido privilegiada como reservar de valor. (ROLNIK, 1997; SMOLKA, 1987). O que resulta em uma escassez, artificial e socialmente criada, no volume de terras negociadas. Dessa forma, as realizações do valor potencial, são o resultado da capacidade do proprietário fundiário, em exercer influência no uso que se destina a terra, atuando sobre o processo de acumulação de capital. Sendo assim, o preço do terreno, será dado pela expectativa de valor que ele possa gerar. A grosso modo, esse valor corresponde, ao diferencial das vantagens proporcionadas pelo uso desse terreno, sobre os demais. O valor do terreno é alto, porque o valor do imóvel construído no terreno e no entorno são altos, pois esse valor, está diretamente relacionado com a construção do imóvel. (SMOLKA, 1987). Ou seja, a edificação, construída nesse terreno, também é considerada como uma das principais características de valorização, pois é a utilização do terreno, que determina qual a expectativa de valorização futura. Isso nos indica, o motivo do forte investimento em propagandas imobiliárias, e a demanda pela alta quantidade de empreendimentos lançados ano-a-ano, onde as características subjetivas desses imóveis, procuram sempre sobressair-se a seus concorrentes. No entanto, Smolka, saliente que, essas vantagens do valor diferencial que ocorrem, se modificam ao longo do tempo, pois no momento da venda do terreno ele não gera mais lucro, ou seja, seu valor subjetivo se torna ultrapassado, dando lugar a outro terreno que possa gerar valor potencial, e abastecendo a demanda por novos lançamentos.

A análise do mercado imobiliário realizada por Smolka, é importante para compreendermos, como o valor atribuído a localização, influencia na configuração dos espaços da cidade, uma vez que, o preço do imóvel, está diretamente relacionado com a sua localização. Como o próprio autor discute em sua análise, ao adquirir uma unidade fundiária, o proprietário também adquire todos os valores subjetivos intrínsecos ao terreno, como a localização e o potencial de valorização, realizado pelas construções do entorno. Isso é importante, para abrirmos uma discussão, sobre a segregação espacial urbana, gerada na cidade de São Paulo, pelas diferenças históricas-institucionais, de bairros, que já nasceram elitizados, e as regiões periféricas autoconstruídas. No contexto urbano, o espaço geográfico, é o *locus* de substanciais imobilizações financeiras, na forma de capital fixo de longa duração, que compõe o que identificamos, como o ambiente construído para a produção e o consumo. O ambiente construído, não envolve apenas as edificações privadas,

mas principalmente, os itens referidos a infraestrutura, como as ruas pavimentadas, redes de serviços públicos, áreas de lazer, etc. Meios de produção e consumo coletivos, providos pelo Estado. (ROLNIK, 1997. SMOLKA, 1987).

> As modificações no ambiente construído (produzidas por investimentos públicos e privados) envolvem significativas externalidades que implicam continuas alterações nos seus atributos, que combinados definem as vantagens locacionais de cada lote urbano. Diante desse cenário, emerge a possibilidade de se controlar o processo de valorização fundiária subordinando-o as aplicações de capital na mudança do uso do solo urbano. (SMOLKA, 1987, p. 46).

Isso só ocorre, devido aos acordo entre o Estado e o capital imobiliário, pois o terreno, adquire valor também pelas condições de infraestrutura do entorno. São essas condições históricas, que vão influenciar nas divisões futuras desses espaços. Se observarmos, o Plano Diretor Vigente, no período da pesquisa, vamos encontrar nas diretrizes de melhoramentos, indicações de quais regiões tem propensão a valorização. Algumas regiões são indicadas como áreas exclusivamente residenciais, são locais como as "Cidades Jardim" que tem coeficientes de aproveitamento altíssimos de construção, o que já nos indica, qual o padrão construtivo desses espaços. Essas áreas de zoneamento, definem também, as regiões mistas de ocupação, entre residência e comércio, ou seja, são locais que privilegiam o desenvolvimento comercial, diferente de zonas industriais, por exemplo. Essas leis de zoneamento, obedecem ao traçado originário da cidade, ou seja, não apenas criam ambientes de exclusão, mas reproduzem as segregações sociais históricas vigentes, e dão indicações, preciosas ao mercado imobiliário, de quais as regiões que tem propensão a serem valorizadas.

Ao analisar o capital incorporador, Smolka, considera que, sua definição se dá como aquele responsável, pela articulação entre os diversos setores contratados para a valorização do terreno, desenvolvimento do espaço geográfico, e organização dos investimentos públicos e privados no ambiente construído. Considera que, para a realização do empreendimento imobiliário, é necessário o envolvimento desde a compra do lote, até a contratação de construtoras e empresas responsável pela comercialização do empreendimento. Dessa forma, para o autor, a análise dos movimentos de valorização, articuladas pelo capital incorporador ou incorporadora, torna-se importante, para compreendermos as transformações nos espaços das cidades, uma vez que, é esse setor do capital, que está diretamente envolvido com as modificações do ambiente construído. Os movimentos de valorização, realizados pelo capital incorporador, são atribuídos pelo autor, a três momentos. O primeiro, refere-se à alteração do preço de aquisição original do terreno, ao ser negociado, para repasse ao incorporador. A depender, do acordo entre o proprietário e o incorporador, esse não precisaria dispender de nenhum recurso financeiro na aquisição do terreno. O segundo e o terceiro momento de valorização, que para o contexto dessa pesquisa, são os mais importantes, fazem menção a: o momento dois, refere-se à "valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão, isso é, ao reequipá-lo" (SMOLKA, 1987, p. 48). É no momento dois que ocorre a construção do imóvel, onde são atribuídos valores subjetivos a construção e onde ocorre a articulação com o Estado, para beneficiamento imediato de provisões de serviços públicos. "Trata-se aqui de

criação de vantagens localizadas" (...), e "as condições de criação do solo de características dadas, como a acessibilidade." (SMOLKA, 1987, p. 53). Já o momento três, refere-se a negociação dos valores subjetivos atribuídos ao terreno, assim sendo, ao ser anunciado um imóvel por determinado valor, ele não está sendo vendido pelo seu valor de uso, mas sim pelo seu valor de troca, pois o comprador, ao despender determinada quantia por um imóvel, está pagando pela possibilidade de valorização do empreendimento, e é nesse momento, que a propaganda imobiliária, vai exercer um papel fundamental na valorização do terreno. (SMOLKA, 1987).

"IMÓVEL, MOEDA FORTE": O PAPEL DA GRANDE IMPRENSA PAULISTANA NA DIFUSÃO DA MORADIA COMO RESERVA DE VALOR

Ao observamos, as transformações dos classificados imobiliários, nas páginas dos jornais *Folha de São Paulo* e *O Estado de São Paulo*, percebemos que, no período onde a crise financeira se anunciava, esses classificados, se especializaram cada vez mais, em publicações imobiliárias. A *Folha de São Paulo,* começou a publicar o Caderno "Classifolha Imóveis", no ano de 1983, dada a importância do mercado imobiliário no final da década de setenta, e nos períodos de estabilidade e queda dos financiamentos imobiliários, da década de 80. Antes do "Classifolha Imóveis" ser um caderno especializado em imóveis, os anúncios imobiliários, encontravam-se no caderno "Classifolha", junto com diversos outros anúncios. Aos poucos, as demais categorias de anúncios dentro dos classificados, foram ganhando também sua autonomia, indicando a importância das agências de publicidade no jornal. As separações desses cadernos nos índices do jornal, aconteciam da seguinte maneira, durante a semana, era publicado o caderno "Classifolha", que tinha em sua primeira página um índice próprio, já separando os classificados imobiliários dos demais. Até o início dos anos 90, o caderno "Classifolha Imóveis", era publicado aos sábados, pois havia uma rixa com as publicações do jornal *O Estado de São Paulo*, que priorizava a publicação do caderno de Imóveis, aos domingos. Algumas páginas da *Folha*, eram dedicadas inclusive, a fazer comentários sobre sua vanguarda, em lançar classificados imobiliários, aos sábados, e não atrapalhar o futebol de domingo dos seus leitores, ao contrário do seu concorrente. No entanto, já nos anos 90, ambos os jornais publicavam os classificados imobiliários aos domingos. Por esse mesmo motivo, foi priorizada a análise, dos classificados, que se concentravam no final de semana, aos sábados e domingo, na *Folha,* e aos domingos, no *Estado*. A princípio, foram analisados, todos os dias da semana dos classificados imobiliários, do mês de janeiro e junho, porém, ao perceber, que no final de semana esses classificados, eram todos amalgamados em um classificado específico de imóveis, mesmo no *Estado*, quando ainda não havia um caderno específico, decidiu-se por concentrar a pesquisa no final de semana.

Para melhor localização do leitor, os classificados, publicavam um pequeno índice para auxiliar na escolha do imóvel, mesmo quando, eles ainda eram analisados durante os dias da semana. Era priorizado nesse índice, a localização do empreendimento imobiliário, e a sua classificação em: "lançamentos", "aluguel", "casas", "terrenos" e "litoral". Em ambos os jornais, a maior quantidade de anúncios, concentrava-se na parte de lançamentos, na região sul e sudoeste, a depender do período analisado. Essa relevância, dada aos lançamentos,

também era evidenciada, na qualidade do anúncio, pois, alguns deles vinham acompanhados da implantação, da planta dos apartamentos e de textos explicativos sobre o imóvel, incluindo entre eles o Título/ Nome do empreendimento. Essas plantas, nos primeiros classificados analisados, eram representações simples desses espaços, continham apenas as divisões dos ambientes arquitetônicos, algumas vezes representavam a hachura de pisos, layout de mobiliário e possuíam a metragem indicada para cada ambiente. Acompanhando essa planta, vinha um pequeno texto, com algumas informações importantes sobre o lançamento. Geralmente, aparecia primeiro e em letras maiores, indicado o nome do Empreendimento, onde, um grande número desses imóveis, tinham um nome internacional ou que evocasse algo relacionado a um "título de nobreza". Dificilmente, eram encontrados apartamentos com nomes nacionais.

O bairro, onde seria localizado esse lançamento, ou acompanhava o Título do empreendimento, ou vinha logo em seguida ao título, também com letras maiores que os demais. A questão do bairro, era evidenciada, em diversos aspectos desses anúncios, primeiro, já existia um índice indicando os bairros, depois o bairro vinha anunciado de forma representativa no anúncio, seguido de informações sobre sua qualidade e infraestrutura comentada nos textos que acompanhavam o anúncio, também havia uma representação da implantação desse prédio no bairro e por fim, quando o nome da rua era significativo para a localização do empreendimento, e de fácil associação com o nome do bairro, também era anunciada em letras destacadas.

Ao lado da planta de arquitetura, vinha um texto explicativo, sobre as características do empreendimento. Por um lado, era comentado sobre a própria infraestrutura do terreno, e as características da planta arquitetônica. É nesse local, onde eram vendidas as características que privilegiavam um empreendimento em detrimento de outro, que corresponde ao momento II de valorização imobiliária da análise feita por Smolka (1987). São anunciados os espaços de lazer, como: "piscinas", "playgrounds", "salão de festas", "churrasqueira", "parques", "jardins", "vista privilegiada da cidade", "saunas" etc. Por fim, as características construtivas do empreendimento, como: a metragem quadrada, a quantidade de vagas na garagem, a quantidade de dormitórios, a quantidade de dormitórios de empregadas, e a qualidade dos materiais do acabamentos e revestimentos.

Por outro lado, era comentado sobre as questões de segurança que envolviam o terreno. É nesse local, onde são anunciadas as estratégias de cada empreendimento para se proteger do entorno. São retratadas as tecnologias de segurança, como: "sistemas de interforne", "guarita 24 horas", "cartões de acesso", "gradil", etc. que protegem o imóvel.

Junto com esses textos explicativos, sobre as características do imóvel e as representações da arquitetura e implantação, vinham as condições de pagamento e financiamento do apartamento anunciados, com a moeda vigente no período, seguido da indicação das empresas responsáveis pela incorporação, venda, construção e financiamento do imóvel.

É importante destacar, que esses grandes anúncios[5], apesar de apresentarem um escopo em comum, - título do empreendimento, nome do bairro, características construtivas, sistemas de segurança, representações arquitetônicas, condições de pagamento, empresas responsáveis pela venda, construção, incorporação, comercialização e financiamento - não tinham a ordem desse escopo padronizada, apesar de haver uma hierarquização das informações. Por exemplo, nem sempre o título do imóvel vinha primeiro, às vezes, a depender do bairro, seu nome era o título. A forma como essas informações eram organizadas graficamente nos anúncios, eram particulares de cada lançamento, apesar de os destaques serem os mesmos. A organização gráfica desses anúncios, dependiam sobretudo, do que seria mais relevante representar, de acordo com as necessidades recorrentes de cada período do jornal.

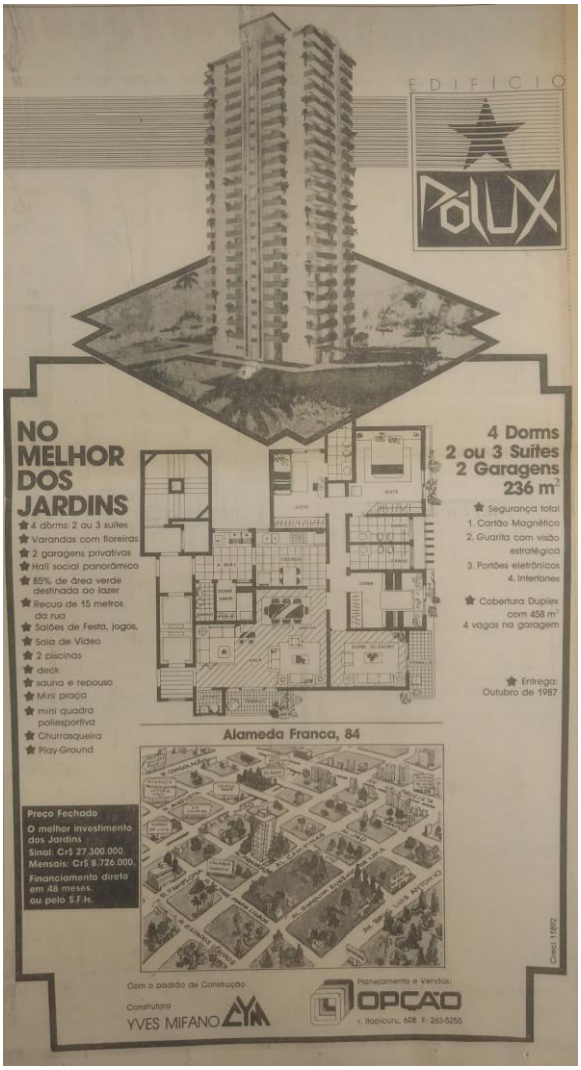

Figura 1 - Edifício Polux

Fonte: Hemeroteca da biblioteca Mário de Andrade – O Estado de São Paulo, página 91, 23/02/1986.
Foto: Autor.

[5] Os grandes anúncios serão tratados nessa pesquisa, como aqueles que contemplam, além de textos explicativos sobre os imóveis, representações arquitetônicas como: plantas, ruas do bairro, perspectivas dos prédios e apartamentos, fotografias, etc.

Podemos observar no anúncio da figura 1, publicado no *Estado de São Paulo*, em janeiro de 1986, as hierarquias dadas a cada informação. Primeiro, no centro do anúncio, existe uma imagem imponente de uma perspectiva representativa do imóvel, ao lado de uma estrela acima do título "Polux", nome, que possivelmente homenageia uma das estrelas da constelação de gêmeos. Abaixo, uma frase dividida pela representação da planta arquitetônica, com os dizeres: "No melhor dos Jardins", evidenciando o bairro onde está localizado o empreendimento. Seguido pela informação, - na coluna da direita, também em letras destacadas em negrito - das características construtivas do imóvel, representando a imponência dos seus 263m² de área, 4 dormitórios, 2 ou 3 suítes e 2 vagas na garagem. Na primeira coluna, a esquerda, é mais uma vez falado sobre a quantidade de dormitórios, quantos deles podem ser suítes, e o número de vagas na garagem, nos evidenciando que, a quantidade e a qualidades desses dormitórios, junto com a quantidade de vagas na garagem, são um dos atributos mais importantes de valorização do imóvel, tanto que, nesse anúncio, além de eles aparecem de forma destacada, também recebem uma estrela. Ainda nessa primeira coluna, mais alguns itens recebem uma estrela, como: as "varandas com floreiras", "o hall social panorâmico", os "85% de área verde destinadas ao lazer", o "recuo de 15 metros da rua", o "salão de festas e jogos", "o salão de vídeo", as "2 piscinas", o "deck", a "sauna e repouso", a "mini praça", a "mini quadra poliesportiva", a "churrasqueira" e o "play-ground". Podemos perceber que, todos esses itens, fazem parte de um conjunto, que são de utilização coletiva do condomínio, pois estão situados fora das unidades dos apartamentos.

Alguns desses itens mencionados, referentes a figura 1, nos remetem a espaços que encontraríamos de forma pública nas cidades, como por exemplo a "mini praça", a "mini quadra poliesportiva" e o "play-grond". Nos indicando essas imbricações de significados de lugares públicos e privados, pois mesmo que esses espaços sejam de uso histórico coletivo, encontram-se, quando em condomínios, cercados para o uso privado. Outros itens como a "piscina" e a "sauna", por exemplo, apesar de serem de uso coletivo, não são encontrados para o acesso público nas cidades, geralmente estão concentrados em clubes ou locais especializados, isso nos sugeres que atributos nessa categoria, representam as atividades privilegiadas que esses condomínios dispões a seus moradores. Itens como: "85% de área verde destinadas ao lazer" e "recuo de 15 metros da rua", nos sugerem características construtivas, relacionadas tanto a questões de segurança, como o afastamento da rua, como questões relacionadas ao cumprimento de regras institucionais, como as diretrizes dos códigos de obras da cidade, que vão legislar sobre a área permeável de cada construção. No final dessa primeira coluna, destacado em uma caixa preta, está indicado as condições de pagamento e financiamento do "Melhor Investimento dos Jardins", ou seja, ao adquirir esse empreendimento, o comprador poderá também ser um investidor.

Na segunda coluna, a direita, encontramos mais um item estrelado no anúncio, a "Segurança total" do empreendimento, seguido dos seus atributos: "cartão magnético", "guarita com visão estratégica", "portões eletrônicos" e "interfone". Isso nos indica, que a segurança, também se apresenta como um dos atributos de valorização do imóvel, pois apesar de não aparecer graficamente com letras destacadas, ela recebe uma estrela e tem seus itens decupados. Outro item que também recebe uma estrela, é uma unidade de apartamento que tem valor diferenciado das demais, devido a sua localização na construção

e algumas vezes devido a sua maior metragem quadrada, que é a cobertura do prédio, que no caso desse empreendimento é um duplex.

Na coluna central do anúncio, podemos perceber, uma certa divisão hierárquica gráfica do empreendimento, primeiro a imagem do prédio, que ocupa um terço do anúncio, abaixo a planta do empreendimento, que mesmo que ainda em preto e branco, tem seu layout trabalhado, com a disposição de mobiliário e representação de pisos. Ao lado da planta, estão distribuídos os itens que caracterizam tanto o imóvel quanto o condomínio. Abaixo da planta, em letras destacada, está o nome da rua onde está localizado o imóvel: "Alameda Franca, 84". Rua importante do bairro da Cidade Jardim, devido a sua localização privilegiada no mapa de acesso da cidade, próximo a Av. Paulista, ao parque Trianon, ao MASP, a colégios particulares, ao parque Ibirapuera, as ruas de acesso ao centro da cidade, a centro comerciais, ao Conjunto Nacional, todos os locais que foram considerados importantes nas proximidades foram representados na imagem da implantação do empreendimento. Nessa figura, podemos observar todos esses itens e todas as ruas importantes que dão acesso a Alameda Lorena, e no centro de tudo de isso, o "Edifício Polux". Ou seja, além de tudo que esse lançamento promete como potencial de diferenciação, ele está no centro do mapa de acessibilidade da cidade, assegurado pelo padrão construtivo da empresa "Yves Mifano", comercialização da empresa "Opção" e credenciado no CRECI-SP (Conselho Regional de Fiscalização do profissional Corretor de Imóve). Nomes das empresas responsáveis pelo empreendimento, que aparecem na coluna central do anúncio.

Do ano de 1986 até o ano de 1995, os classificados demonstraram uma intenção de promover os valores associados a infraestrutura do bairro, como o mapa de acessibilidade a cidade, as características do entorno, os atributos construtivos dos empreendimentos, e os privilégios promovidos pela aquisição de determinado imóvel. A localização, é um dos quesitos mais importantes nos anúncios, tanto que, o próprio índice dos classificados, é formulado de acordo com o bairro do empreendimento. As questões de segurança, também emergem nesses anúncios, visto que é dado destaque a essas tecnologias, como o posicionamento estratégico da guarita, os sistemas de interfones, etc. A segurança, no decorrer dos anos analisados, aparece cada vez mais como destaque gráfico nos anúncios. E é nesse período também, que o imóvel, começa a cada vez mais ser anunciado como um investimento, tanto que, no ano 1989, começaram a aparecer anúncios de páginas inteiras falando das vantagens de se investir em um imóvel.

Como podemos observar, no anúncio da figura 2, do Caderno de Imóveis de *O Estado de São Paulo*, o anúncio: "Imóvel, moeda Forte", aparece duas vezes na mesma página, escrito em destaque, com letras em caixa alta, caracterizando o forte valor de moeda de troca associado ao imóvel. No primeiro anúncio, situado a direta da página, abaixo da frase "Imóvel, moeda forte", aparece um gráfico exemplificando a "Valorização média (%) dos imóveis em S. Paulo (área útil), comparada a outros investimentos" (O Estado de São Paulo, 11/06/1989, p. 37), elaborada pelo próprio jornal *O Estado de São Paulo*. Ao lado de diversos investimentos, como o dólar e a bolsa de valores, o imóvel, é o mais rentável e seguro de todos eles. O próprio anúncio diz: "Ninguém perde dinheiro com imóvel, ao contrário só ganha." (*Ibidem*), ou seja, o imóvel é um bem que teria potencial de valorização futura. E continua: "Imóvel é um bem à prova de roubo, de inflação e crise. Veja o gráfico, imóvel é o melhor negócio." (*Ibidem*), é nesse período da imprensa, tanto na *Folha* quanto no *Estado*

que existe uma baixa nos classificados, nos indicando que, o mercado imobiliário, está sofrendo uma queda, pois antes, classificados que ocupavam uma média de 50 páginas no jornal, começam a ocupar em média 10 páginas.

Figura 2 – Propaganda imobiliária.

Fonte: Hemeroteca da biblioteca Mário de Andrade – O Estade de São Paulo, página 37, 11/06/1989.
Foto: Autor.

Na segunda metade da página do *Estado*, o anúncio reitera, em letras maiores e mais destacadas que o primeiro, o *slogan* “Imóvel, moeda forte”. Logo em seguida, faz publicidade

do CRECI, órgão regulamentador da profissão de Corretor Imobiliário Regional. E faz menção a função do CRECI ser legalizada, indicando mais uma vez, através de anúncios imobiliários, o papel desse acesso “legal” a cidade.

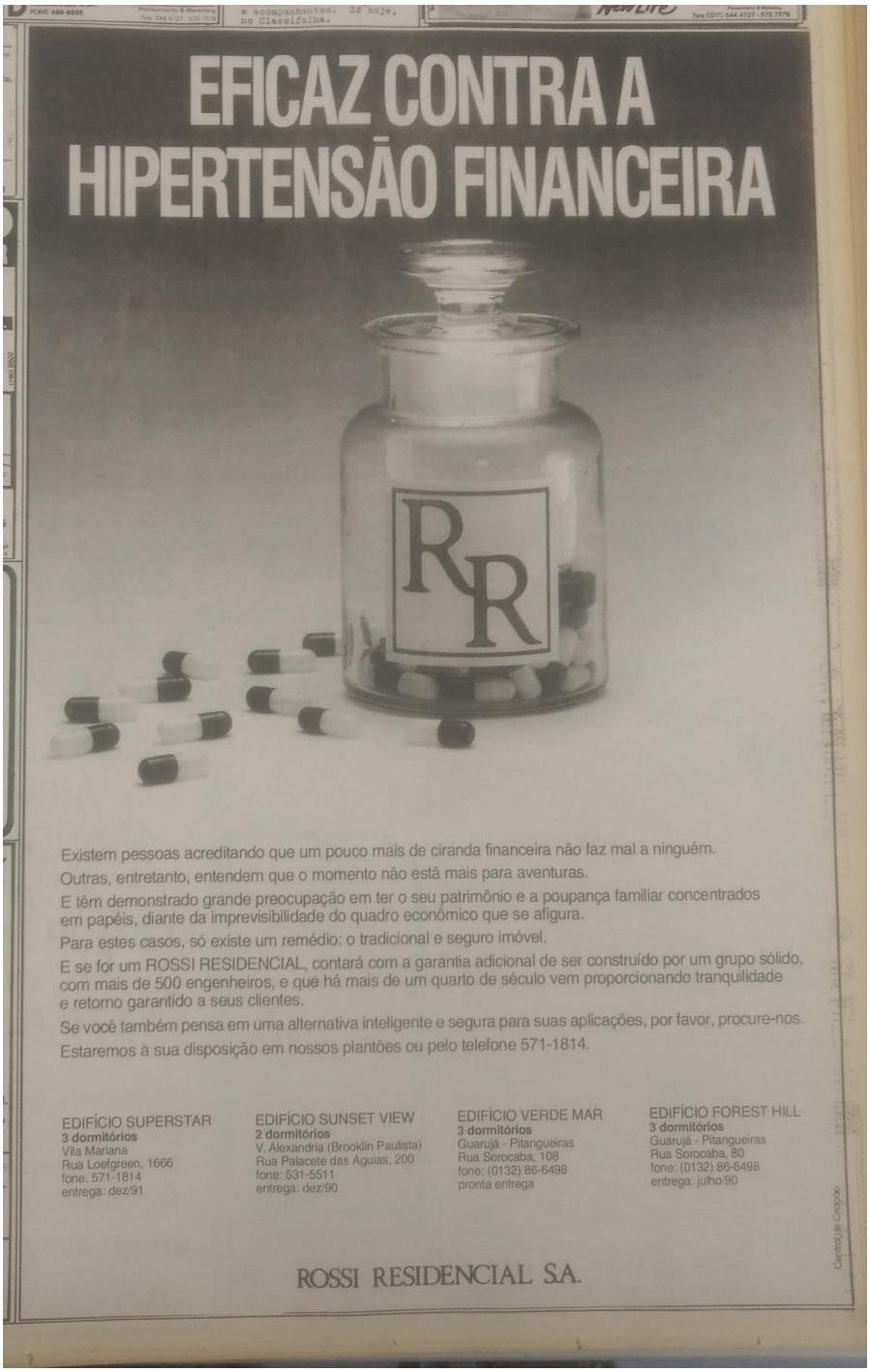

Figura 3 - Propaganda Imobiliária

Fonte: Hemeroteca da biblioteca Mário de Andrade – Folha de São Paulo, página I-9, 19/01/1990.
Foto: Autor.

A *Folha de São Paulo*, também apresenta, diversos anúncios, enfatizando a importância do investimento em um bem imóvel na cidade, e principalmente, nos indicando a existência de uma crise eminente, que só seria bloqueada através da aquisição de um empreendimento. O título do anúncio, da figura 3, apresentado acima: "Eficaz contra a hipertensão financeira" e a imagem central do frasco de remédio, nos sugere que, o imóvel é considerado nesse período, o mais forte remédio contra a inflação. O texto, logo abaixo da imagem do remédio: "Existem pessoas acreditando que um pouco mais de ciranda financeira não faz mal a ninguém. Outras, entretanto, entendem que o momento não está mais para aventuras. E têm demonstrado, grande atenção em ter seu patrimônio e a popança familiar concentrada em papéis, diante da imprevisibilidade do quadro econômico que se afigura. Para esses casos, só existe um remédio: o tradicional e seguro imóvel" (Folha de São Paulo, 19/01/1990, p. I-9), nos indica, a intenção do anunciante em demonstrar que, a pessoas não devem mais confiar em investimentos concentrados em elementos intangíveis, mais sim na própria construção de um bem imóvel, ou seja, um investimento seguro, pois um imóvel não pode ser facilmente diluído.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Analisando a intencionalidade dos anúncios, dispostos nos classificados imobiliários de apartamentos, tanto do jornal *Folha de São Paulo* como *O Estado de São Paulo*, é possível distinguir três elementos principais, que vão representar a segregação espacial urbana na cidade de São Paulo. O termo segregação, tema fundamentador dessa pesquisa, nos classificados dos jornais, é expresso através de termos como: conforto, segurança e investimento. O conforto enunciado nos classificados, torna-se um elemento segregador dos espaços da cidade, quando associado ao privilégio de morar nesses imóveis. Quando o privilégio é um elemento determinante na composição de um espaço, ele nos indica que, se existe uma área privilegiada, existe uma área sem privilégios e em condições precárias de habitabilidade. Como já elencado nesse artigo, esses imóveis, estão situados em regiões com alto grau de infraestrutura urbana, próxima a vias de acessos e regiões centrais da cidade de São Paulo. São espaço altamente segregados, pois valorizam o que é privado e subvalorizam o que é público. Por estarem em regiões financeiramente planejadas, concentram os investimentos tanto público quanto privado, ou seja, tem prioridade no acesso a infraestrutura básica. Além de todo o conforto proporcionado pelas características do entorno e do acesso a infraestrutura, esses enclaves fortificados, nessa pesquisa tratados no âmbito residencial dos condomínios fechados, apresentam para dentro de seus portões, espaços de autonomia da cidade. Possuem praças, playgrounds, arborização, piscinas, áreas de lazer em geral, que são de uso coletivo, porém estão presentes nesses espaços privados, ou seja, para valorizar o espaço privado, trazem para dentro de suas fronteiras instrumentos de uso público. O conforto e o privilégio de morar em um condomínio fechado, são anunciados tanto nos títulos como no corpo do anúncio, que retratam seus futuros investidores, como uma "elite" privilegiada.

A ênfase dada a segurança, apresentada nos anúncios, nos indicada um outro fator determinante na segregação, promovida pelos empreendimentos apresentados nos classificados imobiliários. Nesse período, de instabilidade financeira e política, que a cidade de São Paulo vai receber um alto índice de migração nordestina. É nesse contexto, que a autora Teresa Pires do Rio Caldeira, vai analisar a segregação espacial urbana, impostas pelos

condomínios, justificada no medo da violência. Ou seja, a arquitetura de muros, vai criminalizar as ruas e a classe trabalhadora, que não tem acesso financeiro a esses empreendimentos. Os anúncios imobiliários, vão assumir o papel de assegurar que, esses condomínios fechados, estão protegidos pela mais alta tecnologia de sistema de segurança, tem acesso facilitados a postos policiais, estão protegidos por muros, grades e tem guarita 24 horas.

Por fim, é o valor dado ao investimento no bem imóvel, que vai inundar os classificados imobiliários da década de 90. Como apresentado nesse artigo, esses condomínios fechados, não representam apenas um local privilegiado e seguro para morar, mas asseguram um investimento que tem potencial de rentabilidade, e que abrem as portas do mercado imobiliário para os proprietários desses empreendimentos. Dessa forma, as propagandas imobiliárias, indicam que, a aquisição de um bem imóvel, tornaria o proprietário um investidor no mercado financeiro. De acordo com Rolnik, em sua análise dos diversos territórios construídos, é a propriedade imobiliária que vai desempenhar a mais poderosa fronteira da expansão do capital financeiro. Pois a crença na autorregulação do mercado imobiliário, vinculados ao financiamento do espaço construído, é que levou as políticas públicas de habitação e urbana, a abandonarem o conceito de moradia como um bem social, e a transformarem em um "mecanismo de extração de renda, ganho financeiro e acumulação de riqueza". (ROLNIK, 2015, p. 15).

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Sérgio e RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz orgs. *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação a reforma urbana.* Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

BAUMAN, Sygmunt. *Confiança e medo na cidade.* São Paulo: Zahar, 2013.

BALTRUSIS, Nelson**.** *A valorização fundiária da propriedade urbana.* Disponível em: < https://www.researchgate.net/publication/228627543_A_valorizacao_fundiaria_da_propriedade_urbana> Acesso em: 01 de junho de 2016.

BEGUIN, François. *A maquinarias inglesas do conforto.* Tradução: Jorge Hajime Oseki. Revisão: Suzana Pasternak. Revista Recherches – n. 29, dez. 1977.

BONDUKI, Nabil. Os pioneiros da habitação social - volume 1: cem anos de políticas públicas no Brasil. São Paulo: Editora Unesp: Edição Sesc São Paulo, 2014.

BRESCIANI, Maria Stella. *Melhoramentos entre intervenções e projetos estéticos: São Paulo (1985-1950).* Palavras da cidade / organizados por Maria Stella Bresciani. Porto Alegre: Ed. Universidade/ UFRGS, 2001.

A cidade: objeto de estudo e experiência vivenciada. R. B. ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS - v.6, n.2 / novembro de 2004

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2. Ed.* São Paulo: Edusp, 2003.

CARPINTÉRIO, Maria Varanda Teixeira. CERASOLI, Josianne Francia. *A cidade como história.* História: Questões & Debates, n. 50, p. 61-101. Curitiba: Editora UFPR, jan./jun. 2009.

CARPINTÉRIO, Marisa Varanda Teixeira. *A construção de um sonho: os engenheiros arquitetos e a formulação da política habitacional no Brasil (São Paulo – 1917/1940).* Campinas: Ed. Da UNICAMP, 1997.

CAPONI, Sandra*. Entre miasmas y microbios: la vivienda popular higienizada.* Rio de Janeiro: Cad. Saúde Pública, 2002.

CERASOLI, Josianne Francia. *História, arquitetura e cidade: viagem à Europa como estudo no início do século XX. Campinas:* OCULUM ENSAIOS 14, 2001.

CHOAY, Françoise**.** *A regra e o modelo: sobre a teoria da arquitetura e do urbanismo.* São Paulo: Perspectiva, 1985.

O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia. São Paulo: Perspectiva, 2013.

COBOS, Emilio Pradilla**.** *La ciudad capitalista em el patrón neoliberal de acumulación em América Latina.* Cadernos Metrópoles / Observatório das Metrópoles – n.1 (1999) – São Paulo: EDUC, 1999.

DAMATTA, Roberto. *A casa e a rua* - 5ª Edição. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.

DEDORB, Guy. *A sociedade do espetáculo. Comentários sobre a sociedade do espetáculo.* Trad. Estela dos Santos Abreu – São Paulo: Contraponto, 2016.

DÉDALUS. *O Bairro de Moema transformação e verticalização: causa e efeito*. Disponível em:<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/moema_1285687682.pdf> Acesso em: 05 de março de 2015.

FORTY, Adrian. *Objetos de desejo: design e sociedade desde 1750.* São Paulo: Cosac Naify, 2007.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço.* São Paulo: Annablume, 2016.

KOWARICK, Lúcio. *Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil.* São Paulo: Editora 34 Ltda., 2009.

Escritos Urbanos. São Paulo: Ed. 34, 2000.

São Paulo: crise e mudança. eds. Raquel Rolnik, Nadia Somekh e Lucio Kowarick. São Paulo: Brasiliense, [1991?]

A Espoliação urbana. São Paulo: Paz e Terra, 1979

*As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente***.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. *BNH: outras perspectivas***.** Disponível em: < http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20pespectiva.pdf> Acesso em: 01 de junho de 2016.

MOYA, Maria Encarnación. *Os estudos sobre a cidade: quarenta anos de mudança nos olhares sobre a cidade e o social.* São Paulo: novos percursos e atores (sociedade, cultura e política) / Organização de Lúcio Kowarick e Eduardo Marques. São Paulo: Ed. 34, 2011.

PORDEUS, Maria Santa Cruz. *Habitação de interesse social: Breve análise dos programas de habitação popular no Brasil.* ARCHITECTON – Revista de Arquitetura e Urbanismo – v. 3, n. 4, Recife, 2013.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 1. Ed. São Paulo: Boitempo, 2015

O que é Cidade. 4. ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 2012.

São Paulo. São Paulo: Publifolha, 2003

A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

História Urbana: história na cidade. In Cidade e História: Modernização das cidades brasileiras nos séculos XIX e XX. Organizadores: Ana Fernandes e Marco Aurélio. Ed. Seminário de História Urbana, 1, Salvador, 21-23 de novembro de 1990.

RYBCZNSKI, Witold. *Casa: pequena história de uma ideia***.** Tradução de Betina Von Staa. Rio de Janeiro: Record, 1999.

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira.* São Paulo: HUNITEC, 1994.

SMOLKA, Martin Oscar. *O capital incorporador e seus movimentos de valorização.* In. Cadernos PUR/UFRJ. Ano II, nº1 – jan/abril 1987 – Rio de Janeiro: IPPUR, 1987.

SODRÉ, Nelson Werneck. *História da imprensa no Brasil.* São Paulo: Martins Fontes, 1983.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A Identidade da Metrópole: verticalização em São Paulo.* São Paulo: HUNITEC; EDUSP, 1994.

TOLEDO, Rodrigo Alberto de. *As concepções urbanísticas que impulsionaram o desenvolvimento do capitalismo e a reprodução da forma de trabalho em São Paulo: Sanear e Excluir***.** Revista Espaço de Diálogo e Desconexão – v. 6, n.2. Araraquara: 2013.

VELHO, Gilberto. *Um antropólogo na cidade.* Rio de Janeiro: Zahar, 2013.

VERAS, Maura Pardini Bicudo. *Segregação e alteridade na metrópole: novas e velhas questões sobre cortiços em São Paulo.* In. Pluralidades Urbanas. Organizadores: Lucio Kowarick e Heitor Frugóli Jr. São Paulo: Editora 34, FAPESP, 2015.

VERÍSSIMO, Francisco Salvador e BITTAR, William S. M. *500 anos da casa no Brasil: as transformações da arquitetura e da utilização do espaço da moradia.* Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.