

SEGREGAÇÃO ESPACIAL URBANA NA CIDADE DE SÃO PAULO **Cidade formal e os enclaves fortificados como representação** **hegemônica do espaço urbano (1986-1995)**

URBAN SPACE SEGREGATION IN THE CITY OF SÃO PAULO ***Formal city and fortified enclaves as hegemonic representation*** ***of urban space (1986-1995)***

A. Luma de Sousa Yoshioka

Pontifícia Universidade Católica São Paulo, Brasil
lumayoshioka@gmail.com

RESUMO

A pesquisa busca analisar, através dos classificados imobiliários dos jornais *Folha de São Paulo* e *O Estado de São Paulo* (1986-1995), como as articulações entre o Estado e o Mercado Imobiliário influenciaram a segregação espacial urbana na cidade de São Paulo. Assim, interessa-nos observar como esse processo se deu por meio da promoção de regiões planejadas e infraestruturadas, e da difusão da moradia como reserva de valor para as classes médias e altas no final do século XX – período de recessão econômica e crise do mercado imobiliário, que culminou no fechamento do BNH (Banco Nacional da Habitação). Da mesma maneira, busca-se relacionar, a esta questão, a emergência dos enclaves fortificados residenciais – presente tanto nas propagandas imobiliárias dos jornais que serviram de corpus para este estudo, quanto nos documentos de constituição da cidade formal – como elemento colaborador para a construção de uma visão hegemônica da cidade de São Paulo.

Palavras-Chave: segregação espacial urbana, São Paulo, imprensa.

Linha de investigação: Dinâmicas Urbanas.

Tópico: Cidades pós-crise e dinâmicas sócio-espaciais.

ABSTRACT

This research intends to analyze through *Folha de São Paulo's* and *O Estado de São Paulo's* newspaper's classified advertisements (1986-1995), how articulations between the State and the Real Estate Market influenced the spatial segregation in São Paulo city. Therefore, we are interested in observing how this process occurred through planned and infrastructure region promotion, and also by looking at the diffusion of dwelling as reservation values for middle and upper classes at the end of the 20th Century — a period of economic recession and crisis for the Real Estate Market, that lead to the closure of BNH (Banco Nacional da Habitação or National Housing Bank). In the same way, we are looking to correlate the matter of the rising number of fortified enclaves — which can be found in the newspaper's real estate advertisements that created the corpus

for this study and also in the documents of the formal city formation — as a collaborator factor to the development of a hegemonic view of the city of São Paulo.

Keywords: Urban spatial segregation, São Paulo, press.

Research line: Urban Dynamics.

Topic: Post-crisis cities and socio-spatial dynamics.

Introdução

A segregação 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, ao parcelarem a cidade, o direcionamento dos investimentos públicos em infraestrutura, aliados à conjunção legislativa urbanística, 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 do declínio 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 financeira, começaram a ser implantados, na cidade de São Paulo, os complexos imobiliários verticais: empreendimentos fechados em condomínios, que ofereciam segurança, status e lazer – segregados à elite paulistana. Esses complexos fazem parte de um conjunto maior, que ocupam os espaços das cidades. Caldeira (2003) os denomina como “enclaves fortificados”.

Segundo Caldeira (2003), os enclaves fortificados são um conjunto de grandes construções com características de alto isolamento e segurança. Estes possuem sistemas de acesso restrito e são fisicamente cercados. Por esses motivos, criam 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. Assim, essas fortificações residenciais não apenas possuem áreas de lazer, playgrounds, piscinas, saunas e etc., mas também ruas, praças e áreas arborizadas, que configurariam os elementos do domínio coletivo/público. Nos enclaves, esses itens são transfigurados em espaços privados e privilegiados. Para além disso, estas construções são propriedades com alto índice de infraestrutura urbana, próximas a vias de acesso, a centros comerciais e parques públicos, na qual muitas vezes chamam de “extensão do seu quintal”. Devido a sua localização privilegiada, usufruem de infraestrutura pública, de modo quase privado, pois são espaços segregados para um grupo social homogêneo, onde os demais grupos não têm permissão para circular. São locais privilegiados e seguros, que promovem o alto status social.

Pode-se perceber, analisando os classificados imobiliários da grande imprensa paulistana do período, a ampla demanda por esses enclaves em formato de condomínios residenciais no período que corresponde ao pós-fechamento do BNH – marco importante para o setor imobiliário, visto que o encerramento deste banco de financiamento público de habitação social foi, durante mais de vinte anos de vigência, um dos principais responsáveis pela verticalização acelerada para as classes médias e altas na cidade. Diante deste ponto, a instabilidade financeira e política que resultou no fechamento do BNH não interrompeu o lançamento de empreendimentos imobiliários verticais em São Paulo; pelo contrário, auxiliou no desenvolvimento de um novo tipo de imóvel, altamente equipado com sistemas de segurança e tecnologia para proteger seus compradores 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 começou a ser associada a um investimento altamente seguro e rentável, no qual todos os níveis de segurança física, de privilégios e financeira, começaram a fazer parte do escopo principal dos anúncios dos classificados imobiliários, que circularam nos jornais da grande imprensa paulistana.

Durante a década de 1980, período de incertezas do setor imobiliário na cidade de São Paulo, de queda e ascensão do Mercado, a habitação exerceu um importante papel na construção dos espaços da cidade e na promoção da segregação espacial urbana; uma vez que, a casa ao adquirir valor de investimento transformou, a valorização da terra e da propriedade na mais alta moeda de troca. Tendo isso em mente, foram as propagandas imobiliárias e suas conseqüentes transformações em dez anos de classificados periódicos que, através da análise da articulação entre as políticas públicas instituídas pelo Estado e o Mercado Imobiliário, nos deram indícios dessas alterações do Mercado, e das intenções da construção residencial na cidade no final do século XX. Sob essa perspectiva, é importante destacar que a segregação espacial urbana, promovida pela verticalização na cidade de São Paulo no final da década de 1980, adquiriu uma nova tipologia: grandes complexos imobiliários verticais, segregados por muros, grades, sistemas de segurança e tecnologia, condomínios fechados, espaços para a classe média e média alta 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.

1. Condomínios verticais: realização utópica do urbanismo progressista

Ao observarmos as configurações desses condomínios verticais, é possível perceber que certos números de atributos fazem parte também das práticas que caracterizam o modelo do urbanismo - explorados nos estudos de Choay (2013) e Corbusier (2017) -, 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, por fim, somente através da propriedade privada, teriam acesso a esses direitos. Dessa forma, por intermédio de regras urbanísticas – leis de zoneamento, planos diretores, etc. – inacessíveis a todos os sujeitos da cidade, cria-se uma subcidadania: uma cidadania inferior, justamente pelo não acesso a cidade e a infraestrutura urbana.

Ao observarmos as formulações do modelo de urbanismo progressista, idealizadas principalmente pelo pensamento do arquiteto Corbusier (2017), foi possível percebermos diretrizes que compunham os planos urbanísticos da cidade de São Paulo e eram representadas nos cadernos de classificados imobiliários dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo, da década de 1980 e 1990, através da idealização da construção de moradias. À primeira vista, essas idealizações concebidas a partir do pensamento urbano progressista correspondiam a demanda dessas cidades capitalistas e industriais. No entanto, como é apontado pelos estudos da Choay (2013), o modelo progressista, assim como os demais modelos do urbanismo, falhou na ordenação dessas cidades, porque previa apenas na técnica um modelo de cidade ideal. Dessa maneira, compunha, sobre pranchetas, formulações que escapavam a cidade real. Quando formalizados dentro dos planos urbanísticos das cidades, esses modelos desconsideravam as emergentes questões sociais, pois estabeleciam regras engessadas, inacessíveis de forma plena e com igualdade as classes sociais. Esses modelos fundamentaram, principalmente, a criação da cidade formal como representação hegemônica dos espaços urbanos, através da produção de parâmetros construtivos, vinculados a produção pelo mercado imobiliário e instituídos pela legislação urbana.

Se analisados pela ótica do modelo do urbanismo progressista, proposto pelos estudos de Choay (2013), os condomínios verticais são a realização utópica dos planos urbanísticos da cidade. São arquiteturas criadas sobre um pavimento tipo, nome usual da base de um projeto arquitetônico vertical, no qual 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 segundo a legislação da cidade, que define quais as qualidades de ventilação, circulação, iluminação e higiene são ideais para cada cômodo do projeto. Esses condomínios estão localizados em regiões com vias de acesso, próximos a centros comerciais e distantes de áreas industriais. Os moradores possuem a mesma classe social, já que 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 um 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 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.

2. A cidade e a lei: imbricações do poder da instituição e realização do mercado

A segregação espacial urbana, na cidade de São Paulo, foi constituída sobre um emaranhado de acordos entre o Estado e o Mercado Imobiliário. A terra, que pela análise de Rolnik (1997), 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. (Rolnik, 1997). Dessa forma, a 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.

Nesse sentido, percebemos a incidência desse traçado de valorização na cidade, ao observamos os bairros anunciados nos classificados imobiliários, dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo na década de 1980. 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. Assim, 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 claro, em seus índices e iconografias, quais são os bairros mais valorizados dentro da cidade. O nome do bairro é incorporado a propaganda do empreendimento e tratado como o maior chamariz de compradores, pois é a localização um dos principais definidores de valorização. Diante disso, como definido por Smolka (1987) podemos configurar a localização, como uma das principais características atribuídas a singularidade na produção de um bem imóvel.

Smolka (1987), 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).

A análise do Mercado Imobiliário realizada por Smolka (1987) 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. Dessa forma, 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, além de meios de produção e consumo coletivos providos pelo Estado. (Smolka, 1987).

“As modificações no ambiente construído (produzidas pelos investimentos públicos e privados) envolvem significativas externalidades que implicam contínuas alterações naqueles atributos, que, combinados definem as chamadas vantagens locacionais de cada lote urbano.” (Smolka, 1987: 46)

3. “Imóvel, moeda forte”: o papel da grande imprensa paulistana na difusão da moradia como reserva de valor

Ao observarmos as transformações dos classificados imobiliários nas páginas dos jornais Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo, percebemos que no período em que a crise financeira se anunciava, esses classificados se especializaram, cada vez mais, em publicações imobiliárias. Para melhor localização do leitor, os classificados publicavam um pequeno índice, no qual era priorizado 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.

O bairro onde seria localizado esse lançamento ou acompanhava o título do empreendimento, ou vinha logo em seguida ao mesmo, também com letras maiores que os demais. O bairro era evidenciado 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, por vezes aparecia a representação da localização 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.

No corpo do anúncio 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. Assim, destaca-se, neste local, as características que privilegiavam um empreendimento em detrimento de outro, como: “piscinas”, “playgrounds”, “salão de festas”, “churrasqueira”, “parques”, “jardins”, “vista privilegiada da cidade”, “saunas”; etc. Por outro lado, era comentado sobre as questões de segurança que envolviam o terreno.

É nesse local onde eram anunciadas as estratégias de cada empreendimento para se proteger do entorno. São retratadas as tecnologias de segurança, como: “sistemas de interfone”, “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 localização, 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.

Podemos observar no anúncio da figura 1, publicado no jornal O 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 e, assim, 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. 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”, “a sala de vídeo”, as “2 piscinas”, o “deck”, a “sauna e repouso”, a “mini praça”, a “mini quadra poliesportiva”, a “churrasqueira” e o “playground”. 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; e que, apesar de coletivos são de uso privado para moradores.

NO MELHOR DOS JARDINS

4 Dorms
2 ou 3 Suítes
2 Garagens
236 m²

- ★ 4 dormitórios: 2 ou 3 suítes
- ★ Varandas com floreiras
- ★ 2 garagens privativas
- ★ Hall social panorâmico
- ★ 85% de área verde destinada ao lazer
- ★ Recuo de 15 metros da rua
- ★ Salões de Festa, jogos, Sala de Vídeo
- ★ 2 piscinas
- ★ deck
- ★ sauna e repouso
- ★ Mini praça
- ★ mini quadra poliesportiva
- ★ Churrasqueira
- ★ Play-Ground

Segurança total

1. Cartão Magnético
2. Guarita com visão estratégica
3. Portões eletrônicos
4. Interfones

★ Cobertura Duplex com 458 m²
4 vagas na garagem

★ Entrega: Outubro de 1987

Fig. 1 – Classificados Imobiliários. Fonte: Hemeroteca da biblioteca Mário de Andrade – O Estado de São Paulo, p. 91, 23/02/1986. Foto: Autora.

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 tanto a sua localização na construção quanto, possivelmente, a sua maior metragem quadrada, que é a cobertura do prédio, que, por sua vez, 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 com o layout, ainda que em preto e branco, bem trabalhado, salientando 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 destacadas, 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 à av. Paulista, ao parque Trianon, ao MASP, à colégios particulares, ao parque Ibirapuera, às ruas de acesso ao centro da cidade, a centros comerciais, ao Conjunto Nacional; todos estes, locais que foram considerados importantes nas proximidades e foram representados na imagem da localização do empreendimento.

A partir da análise dos periódicos, entre os anos 1986 até 1995, pode-se perceber que os classificados demonstraram uma intenção de promover, principalmente, 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 se configura como 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. Para além disso, outro fator que podemos destacar, é que diante da recessão econômica e retração do mercado imobiliário, um novo valor passou a ser enfatizado pela propaganda imobiliária: o potencial de valorização futura do empreendimento, que sobrepuja ao valor de uso do imóvel, o seu valor de troca.

FREGUESIA DO O-NOBRE
ÚLTIMAS UNIDADES
ENTRADA NOVEMBRO/89

**2 DORMITÓRIOS
GARAGEM-TERRAÇO**

Vila D'Orinda
Tudo o que tem e merece.
Luzes, ar-condicionado, elevador, garagem, piscina, quadra de tênis, playground, segurança 24 horas, tudo o que você precisa para viver bem em São Paulo. Oportunidade única de adquirir um imóvel de alto padrão em uma das melhores áreas da cidade.

R. PROF. JOÃO MACHADO, 52

IMÓVEL, MOEDA FORTE

GRUPO
Este é legal.

JAN/78 A DEZ/88
Valorização média (%) dos imóveis em São Paulo para fins de comparação com a de outros investimentos. Fonte: O Estado de São Paulo.

Investimento	Valorização Média (%)
OVER	1.0
UPC	1.5
OTN	2.5
POUP	5.5
DÓLAR	6.0
IGP	6.5
EDIF	7.5
BOLSA	9.5

IMOVEIS

Mais forte ainda quando o negócio é feito com um Corretor credenciado.

Ninguém perde dinheiro com imóveis. Ao contrário, só ganha. Imóvel é um bem à prova de roubo, de inflação e de crises. Veja o gráfico. Imóvel é o melhor negócio. Faça esse negócio melhor ainda, só negocie com corretores de imóveis credenciados.

CORRETOR DE IMÓVEIS CREDENCIADO.

GRUPO
Este é legal.

IMÓVEL, MOEDA FORTE

Mais forte ainda quando o negócio é feito com um Corretor credenciado.

Ninguém perde dinheiro com imóveis. Ao contrário, só ganha. Imóvel é um bem à prova de roubo, de inflação e de crises. Veja o gráfico. Imóvel é o melhor negócio. Faça esse negócio melhor ainda, só negocie com corretores de imóveis credenciados.

CORRETOR DE IMÓVEIS CREDENCIADO.

GRUPO
Este é legal.

Fig. 2 – Classificados Imobiliários. Fonte: Hemeroteca da biblioteca Mário de Andrade – O Estado de São Paulo, p. 37, 11/06/1989. Foto: Autora.

Como podemos observar no anúncio da figura 2, do Caderno de Imóveis do jornal O Estado de São Paulo, o slogan “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 à direita da página, abaixo do slogan aparece um gráfico exemplificando a “valorização média (%) dos imóveis em S. Paulo (área útil), comparada a outros investimentos”, 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”; 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”. É nesse período da imprensa, início da década de 1990, tanto na Folha, quanto no Estado, que existe uma baixa nos classificados, nos indicando que o Mercado Imobiliário está sofrendo uma queda, visto que antes os classificados que ocupavam uma média de 50 páginas no jornal, começam a ocupar em média 10 páginas.

EFICAZ CONTRA A HIPERTENSÃO FINANCEIRA

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 preocupação em ter o seu patrimônio e a poupança familiar concentrados em papéis, diante da imprevisibilidade do quadro econômico que se afirma. Para estes casos, só existe um remédio: o tradicional e seguro imóvel.

E se for um ROSSI RESIDENCIAL, contará com a garantia adicional de ser construído por um grupo sólido, com mais de 500 engenheiros, o que há mais de um quarto de século vem proporcionando tranquilidade e estorno garantido a seus clientes.

Se você também pensa em uma alternativa inteligente e segura para suas aplicações, por favor, procure-nos. Estaremos à sua disposição em nossos plantões ou pelo telefone 571-1814.

EDIFÍCIO SUPERSTAR 3 dormitórios Via Marlene Rua Ludwig, 1666 fone: 571-1814 entrega: de 201	EDIFÍCIO SUNSET VIEW 2 dormitórios V. Alexandra (Brooklin Paulista) Rua Polícarpo dos Aguiar, 200 fone: 531-5511 entrega: de 2010	EDIFÍCIO VERDE MAR 3 dormitórios Cidade - Itaquera Rua Sorocaba, 106 fone: (011) 80-6495 entrega: imediato	EDIFÍCIO FOREST HILL 3 dormitórios Cidade - Itaquera Rua Sorocaba, 80 fone: (011) 80-6495 entrega: imediato
--	---	--	---

ROSSI RESIDENCIAL S.A.

Fig. 3 - Classificados Imobiliários. 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 superada através da aquisição de um empreendimento. O título do anúncio, na figura 3 apresentada 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. Sob essa perspectiva, destaca-se o texto presente 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. São Paulo, 19 de jan. de 1990. p. I-9)

A imprensa nesse período, não buscou esconder a crise de seus consumidores, mas sim apresentar a compra de imóveis como alternativa a sua superação. É notável esse movimento dentro dos jornais, de introduzir o leitor no universo da incorporação, justificada pela crise imobiliária, na tentativa de angariar novos “investidores” para o mercado imobiliário. Como podemos notar nesse último trecho do anúncio, existe a intenção do anunciante em demonstrar que a pessoas não devem mais confiar em investimentos concentrados em elementos intangíveis, mas na própria solidez da construção de um bem imóvel; ou seja, o único investimento seguro.

4. 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 refletem a segregação espacial urbana na cidade de São Paulo: segurança, conforto e privilégio. 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, tendo, assim, 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 equipamentos de uso público. O conforto e o privilégio de morar em um condomínio fechado são anunciados tanto nos títulos como no corpo dos anúncios, que retratam seus futuros moradores/investidores como uma “elite” privilegiada.

A ênfase dada a segurança, apresentada nos anúncios, nos indica um outro fator determinante na segregação, promovida pelos empreendimentos apresentados nos classificados imobiliários. Segundo Caldeira (2003), na década de 1980, houve um aumento dos índices de criminalidade e violência, que foram associados ao empobrecimento dos trabalhadores paulistano e a migração nordestina para a cidade de São Paulo. É nesse contexto de vulnerabilidade socioeconômica, que a autora Caldeira (2003), analisa a segregação espacial urbana, imposta pela arquitetura de muros dos condomínios e justificada no medo da violência. Assim, essa

arquitetura excludente, criminaliza as ruas e a classe trabalhadora, que não tem acesso financeiro a esses empreendimentos. Os anúncios imobiliários, dessa forma, assumem o papel de assegurar que esses condomínios fechados estejam protegidos por grades e muros e pela mais alta tecnologia de sistema de segurança.

Por fim, é o valor dado ao investimento no bem imóvel que recebe ênfase nos classificados imobiliários no final do século XX. Como apresentado nesse artigo, esses condomínios fechados não representam apenas um local privilegiado e seguro para morar, mas asseguram um investimento com potencial de rentabilidade e que abrem as portas do Mercado Imobiliário para os proprietários desses empreendimentos. Diante disso, esses enclaves fortificados residenciais, se apresentaram através da propaganda imobiliária, como uma forma possível de superar a crise financeira eminente, reiterando o papel da propriedade privada na segregação espacial urbana. De acordo com Rolnik (2015), em sua análise dos diversos territórios construídos, é a propriedade imobiliária que desempenha a mais poderosa fronteira da expansão do capital financeiro; visto que a crença na autorregulação do Mercado Imobiliário, vinculados ao financiamento do espaço construído, é que levou as políticas públicas de habitação 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, 2015:15). Observando como se colocam essas relações, podemos dizer que foi nesse contexto de recessão econômica, entre os anos de 1986-1995, que a habitação passou a ser fortemente associada a um investimento altamente seguro e rentável. Nessa lógica, a propriedade privada vinculada à produção capitalista do espaço, se configurou como a única forma possível de acesso à cidade formal e legalizada, com condições adequadas de habitabilidade, segurança e infraestrutura urbana.

5. Referências bibliográficas

- AZEVEDO, S. e RIBEIRO, L. C. de Q. (Orgs.). (1996). A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação a reforma urbana. Rio de Janeiro: UFRJ.
- CALDEIRA, T. P. DO R. (2003). Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2. Ed. São Paulo: Edusp.
- CHOAY, F. (2013). O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia. São Paulo: Perspectiva.
- CORBUSIER, L. (2017). Planejamento Urbano. São Paulo: Perspectivas.
- HARVEY, D. (2016). A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume.
- KOWARICK, L. (2009). Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34 Ltda.
- _____ (1991): ROLNIK, R. e SOMEK, N. (Eds.). São Paulo: crise e mudança. São Paulo: Brasiliense,
- _____ (1979): A espoliação urbana. São Paulo: Paz e Terra.
- ROLNIK, R. (2015). Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1. Ed. São Paulo: Boitempo.
- _____ (2012): O que é cidade 4. ed. São Paulo: Editora Brasiliense.
- _____ (1997): A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp.

_____ (1994): Planejamento Urbano nos Anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In: RIBEIRO, Luís; JÚNIOR, Orlando (Org.). Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana - O futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.

SMOLKA, M. O. (1987). O capital incorporador e seus movimentos de valorização. En. Cadernos PUR/UFRJ (Rio de Janeiro) IPPUR, Ano II, nº1, 41-70.

SODRÉ, N. W. (1983). História da imprensa no Brasil. São Paulo: Martins Fontes.

VILLAÇA, F. (1999). Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. En. DEÁK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Orgs.). O processo de urbanização no Brasil. São Paulo: Edusp.