

NOTAS SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO URBANO E A FORMAÇÃO DE CIDADES GLOBAIS NA AMÉRICA LATINA

NOTES ON THE URBAN REAL ESTATE MARKET AND THE FORMATION OF GLOBAL CITIES IN LATIN AMERICA

NOTAS SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y LA FORMACIÓN DE CIUDADES GLOBALES EN AMÉRICA LATINA

RESUMO

Este artigo tem por objetivo compreender o espaço urbano-regional a partir da ação de agentes que coordenam a produção imobiliária em metrópoles latino-americanas. A orientação procedimental seguiu a metodologia da pesquisa bibliográfica e levantamentos de dados, tendo por referência as principais revistas latino-americanas de estudos urbanos e regionais. Foram investigadas as quatro metrópoles consideradas as mais globais da América Latina a partir do critério da presença de "Oficinas Premium", no intuito de entender como ocorreu e quais as consequências da formação do espaço global. Após breve definição de alguns termos, são apresentados os cenários que tornaram Cidade do México, São Paulo, Santiago e Buenos Aires as principais cidades globais da América Latina. O artigo finaliza com apontamentos relativos à reestruturação dos centros urbanos, à expansão horizontal da cidade, à dinâmica populacional, à ação do poder público e ao acirramento das desigualdades em consequência deste processo de globalização.

Palavras-chave: América Latina. Espaço urbano-regional. Mercado imobiliário. Metrópole. Cidade Global.

ABSTRACT


This article aims to understand the urban-regional space from the action of agents who coordinate the real estate production of Latin American metropolises. The procedural orientation followed the methodology of the bibliographic research and data surveys, having as reference the main Latin American journals of urban and regional studies. The four metropolises considered the most global in Latin America were investigated based on the criterion of the presence of "Oficinas Premium", in order to understand how it happened and what the consequences of the formation of the global space were. After a brief definition of some terms, the scenarios that made Mexico City, São Paulo, Santiago and Buenos Aires the main global cities in Latin America are presented. The article ends with notes related to the restructuring of urban centers, the horizontal expansion of the city, population dynamics, and the action of the public authorities and the worsening of inequalities as a result of this globalization process.

Keywords: Latin America. Urban-regional space. Real estate market. Metropolis. Global City.

RESUMEN

Este artículo tiene como objetivo comprender el espacio urbano-regional a partir de la acción de los agentes que coordinan la producción inmobiliaria de las metrópolis latino-americanas. La orientación procedimental siguió la metodología de investigación bibliográfica y levantamiento de datos, teniendo como referencia las principales revistas latinoamericanas de estudios urbanos y regionales. Las cuatro metrópolis consideradas las más globales de América Latina fueron investigadas con base en el criterio de la presencia de "Oficinas Premium", para comprender cómo sucedió y cuáles fueron las consecuencias de la formación del espacio global. Luego de una breve definición de algunos términos, se presentan los escenarios que hicieron de la Ciudad de México, São Paulo, Santiago y Buenos Aires las principales ciudades globales de América Latina. El artículo termina con notas sobre la reestructuración de los centros urbanos, la expansión horizontal de la ciudad, la dinámica de la población, la acción de las autoridades públicas y el

 Darlan Fabiane ^a

 Juçara Spinelli ^b

^a Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), Chapeco, SC, Brasil

^b Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), Erechim, RS, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2022.52495

Correspondência: darlanfabian@bol.com.br

Recebido em: 07 jul. 2020

Aceito em: 10 jan. 2022



empeoramiento de las desigualdades como resultado de este proceso de globalización.

Palabras-clave: América Latina. Espacio urbano-regional. Mercado inmobiliario. Metrópoli. Ciudad global.



INTRODUÇÃO

A produção imobiliária faz com que o espaço urbano-regional seja reconfigurado constantemente. A intensa atividade do mercado de imóveis, comandado pela lógica da valorização, do consumo e da dominação econômica por parte das grandes corporações, mantém as cidades em permanente transformação. Os impactos desta atividade vão desde alterações morfológicas imediatas até mudanças mais profundas que só podem ser percebidas com o tempo.

A dinâmica paisagística das cidades submetidas à lógica imobiliária é tão intensa que pode ser definida como um “trocar de roupa”. Pereira (2017) em uma analogia com a vida cotidiana menciona que: “A nova paisagem construída submetida à dinâmica imobiliária metropolitana se transveste tão rápido e naturalmente como se fosse vestimenta trocada por outra devido à chuva ou ao sol” (p.140). Deste modo, na medida em que os espaços urbanos incorporam capitais internacionais e são orientados pelos atores que coordenam estes capitais, os imóveis tornam-se móveis, ou seja, passam a ser mercadoria negociada no mercado mundial, como destaca Parnreiter (2011):

Así, los inmuebles llegaron a ser ‘móviles’, es decir, se convirtieron en objetos de inversión, negociados a nivel mundial. Esto va acompañado por una creciente movilidad de agencias inmobiliarias grandes, que también empezaron a actuar a nivel mundial. (PARNREITER, 2011, p. 13).

O tema das cidades globais ainda é pouco explorado, ainda mais, sob a ótica da atuação do mercado imobiliário e seus agentes. A compilação de alguns estudos em andamento, somados ao esforço de aprofundamento, permite que se sejam algumas notas a título de contribuição. Analisar a produção do espaço urbano em grandes cidades da América Latina, classificadas como cidades globais, permite desvelar sua dinâmica, a qual é fortemente influenciada por grandes corporações que atuam em nível global. Muitas dessas desenvolvem suas atividades atreladas aos processos de valorização e mercantilização da cidade e da consequente reprodução do [seu] capital.

O presente texto tem como objetivo geral compreender o espaço urbano-regional a partir da ação de agentes que são fortes protagonistas da produção imobiliária das metrópoles globais latino-americanas. De modo específico, por meio da análise de referenciais já produzidos acerca do processo capitalista de produção do espaço urbano-regional, com foco nos agentes produtores do espaço diretamente vinculados ao mercado imobiliário e suas estratégias de reprodução do capital, visa apresentar características comuns dessas cidades globais como: a) a expansão horizontal, b) a reestruturação dos centros urbanos, c) o deslocamento populacional, d) a ação do poder público, e) o acirramento das desigualdades socioespaciais. Para além de seu detalhamento e análise, essas características são debatidas à luz de significados na formação das cidades globais.

A orientação procedimental envolveu a metodologia da pesquisa bibliográfica, tendo por referência as principais revistas latino-americanas de estudos urbanos e regionais, juntamente com alguns livros e teses, abordando o tema mercado imobiliário e suas interfaces mais diretas. Partindo desses levantamentos, foram elencados estudos sobre quatro importantes metrópoles da América Latina, de modo a levantar dados a fim de avaliar similaridades ou diferenças entre as cidades acerca da produção [imobiliária], das transformações socioespaciais ao longo do tempo e da ampliação



do espaço urbano-regional decorrente desse processo. O resultado da pesquisa se apresenta em um quadro-síntese que revela características preponderantes nas cidades globais latino-americanas, recorte espacial desse estudo.

A estrutura desse artigo perfaz, além da introdução e das palavras finais, três itens. O primeiro aborda a metropolização e a mundialização da economia que transformou algumas metrópoles em cidades globais, adentrando-se no debate sobre o papel do mercado imobiliário nesse processo. O segundo trata das transformações em quatro metrópoles que se tornaram cidades globais na América Latina: Cidade do México (México), São Paulo (Brasil), Santiago (Chile) e Buenos Aires (Argentina). Por fim são analisadas as características preponderantes e as feições espaciais nas cidades globais latino-americanas, resultantes dessas transformações recentes no espaço urbano-regional.

Sobre metropolização, cidade global e mercado imobiliário

Considerando que existe uma variedade de termos na literatura para designar as mudanças que vêm ocorrendo nas cidades, tendo em vista que diferentes autores apresentam diferentes entendimentos e linhas de abordagem e sem querer entrar na discussão sobre qual base conceitual é mais apropriada, torna-se oportuno esclarecer, de forma breve, o que se entende por metropolização, cidade global e mercado imobiliário, no presente artigo.

A **metropolização** é o processo de formação da metrópole, por meio do qual uma cidade cresce e se torna referência para uma região, sendo polarizadora de alcance local, regional e, por vezes, internacional, no caso das metrópoles globais. Tal crescimento se dá em termos demográficos, de extensão territorial, de adensamento, de acumulação econômica e complexidade, concentrando atividades de comércio, indústria e serviços avançados. De acordo com Fresca (2011), as diferentes interpretações para o conceito de metrópole focam basicamente dois aspectos: a) o aspecto econômico em suas diferentes escalas (comércio, indústria e finanças); b) o aspecto da produção de espaço urbano, envolvendo policentralidade (diversos centros de negócios) e segregação (separação das populações, sobretudo pelo aspecto econômico). Segundo a autora, “[...] a natureza conceitual da metrópole vincula-se ao poder econômico oriundo de diferentes atividades, passando historicamente pelo comércio regional, pela indústria, pelo sistema financeiro” (p. 49).

Para Lencioni (2015, p.149): “A metrópole atual se desenvolve sob a o domínio do capital financeiro, que em relação estreita com o setor imobiliário se colocam hegemônicos sob as demais formas de capital”. Nesse sentido, a autora define a configuração das metrópoles da América Latina sob dominação do capital financeiro e imobiliário, considerando que:

Sob o imperativo das rendas (financeiras e imobiliárias) a metrópole acentua sua centralidade, revelando-se mais pela produção de serviços e pela produção imobiliária do que pela produção industrial, como foi no passado a história das mais importantes metrópoles do mundo. Nas metrópoles latino-americanas, a paisagem revela bairros em que a propriedade patrimonial auferir rendas tão altas quanto das áreas ricas de cidades de países ricos, de condomínios fechados para estratos enriquecidos



ou de classe média, bairros de classe média e populares, indução de centralidades novas por meio de shoppings-center, por exemplo, deterioração do antigo centro maior do que gentrification [gentrificação] dele, aumento de áreas de escritórios de alta [alto] padrão, revelando, de pronto, a faceta corporativa dessas metrópoles, ao lado de habitações precárias, favelas, cortiços... (LENCIONI, 2015, p. 153-154).

É importante lembrar que as metrópoles latino-americanas, via de regra, se caracterizam por forte influência regional, nacional e até internacional, dependendo de seu grau na hierarquia, mas que apresentam internamente forte desigualdade social e espacial, decorrente da acumulação do capital, de um lado e, da sua quase total ausência, de outro.

O termo **cidade global** se direciona àquelas que têm suas atividades econômico-financeiras e de gestão pública em sincronia com a lógica de reprodução do capital internacional. Enquanto a metrópole tem suas atividades direcionadas ao espaço regional, a cidade global está sincronizada com o espaço mundial e não necessariamente com o espaço regional.

A cidade global surge, normalmente, como um espaço globalizado dentro de uma metrópole, assim, uma cidade pode ser metrópole e também cidade global. No que tange à construção de espaços globais das cidades da América Latina, percebe-se uma contradição entre um centro alinhado economicamente com as metrópoles dos países ricos e a periferia onde as pessoas vivem de forma precária e as políticas públicas são ineficientes ou ausentes. Esta contradição gera divergências entre pesquisadores no sentido de afirmar se a cidade em questão é global ou não.

De acordo com Ferreira (2003), a cidade global é um mito que tem sido utilizado para permitir a reprodução de grandes capitais enquanto uma parcela significativa da população cidadina vive privada de seus direitos mais básicos. Ao estudar a cidade de São Paulo, o pesquisador percebe uma falsa realidade a partir da qual o poder público favorece uma parte da cidade em detrimento da outra.

[...] os empreendedores urbanos da cidade conseguem canalizar os recursos públicos de forma a sustentar a construção, na região da Marginal do Rio Pinheiros, uma "centralidade global de negócios", desviando assim as políticas públicas das prioridades prementes ligadas à uma fratura sócio-espacial que não pára de crescer. Assim, em uma cidade em que quase 50% da população é privada dos direitos de cidadania mais básicos e não consegue sequer a incluir-se na dinâmica urbana da cidade formal, alguns grupos de empreendedores, associados ao Poder Público, conseguem criar uma "cidade dentro da cidade", verdadeira ilha de Primeiro-Mundo, pousada sobre uma matriz urbana na qual sobrevivem ainda as relações sociais arcaicas típicas do sub-desenvolvimento urbano de um país que ainda nem conseguiu vencer as dificuldades impostas por sua herança colonial. (FERREIRA, 2003, p. 8).

Embora os conceitos de "cidade global" e "cidade mundial" apareçam frequentemente como sinônimos, de acordo com Sassen (2009), o conceito de "cidade global" é contemporâneo e, portanto, difere do conceito de "cidade mundial" que já vem sendo usado por séculos. "En este sentido podría afirmarse que casi todas las ciudades globales actuales son también ciudades mundiales, pero puede haber algunas ciudades globales que no lo son en el sentido completo de la expresión" (p. 51).

Para Sassen (2016), com quem estamos em acordo nesse texto, as cidades globais são construídas



[...] no mundo inteiro como espaços estratégicos para funções econômicas avançadas. Isso inclui cidades construídas do zero e a renovação muitas vezes brutal de cidades antigas. A rede de cidades globais funciona como uma nova geografia da centralidade, que atravessa as velhas linhas divisórias Norte-Sul e Oriente-Occidente, assim como a rede de locais que oferecem bens e serviços terceirizados. (SASSEN, 2016, p. 18).

Se o uso do termo “cidade global” para definir o que vem ocorrendo nas metrópoles latino-americanas ainda é discutível, a construção de uma cidade dentro da outra, sobretudo pela ação do mercado imobiliário alinhado ao poder público, já é consenso entre a maioria dos estudiosos do assunto e tem provocado alterações significativas no espaço urbano. Sendo assim, independente do termo usado para definir esse processo, trata-se de um assunto relevante a ser entendido dado a sua recorrência e consolidação enquanto prática dos agentes produtores do espaço urbano com vistas à reprodução do capital.

O **mercado imobiliário** pode ser entendido como o conjunto de atividades relacionadas à comercialização, envolvendo compra, venda e locação de solo e/ou edificações, em forte articulação entre o poder público, a iniciativa privada e o setor financeiro. As ações desses agentes se dão no sentido de valorizar o capital imobiliário por meio de fracionamento, regulação urbana, mudança de uso e/ou melhoria na infraestrutura, equipamentos e serviços que constituem o espaço público. De acordo com López (2005), o mercado imobiliário reúne oferta e demanda de bens imóveis e determina seus valores, sendo a base onde se efetiva a atividade imobiliária.

La actividad inmobiliaria centrada, básicamente, en la obtención de suelo edificable, la promoción inmobiliaria y la comercialización del producto inmobiliario en régimen de venta o alquiler, es llevada a cabo en el mercado inmobiliario. Este mercado aúna la oferta y demanda de los bienes inmuebles determinando el valor de los mismos. (LÓPEZ, 2005, p. 31).

López (2005) define a atividade imobiliária como uma atividade focada em bens imóveis e que se caracteriza por ter: solo como matéria prima, processo de produção longo e de alto custo, moradia como principal produto, atividade regulada e relação comprador-vendedor com longa duração.

Percebe-se aqui uma distinção entre a produção imobiliária em geral, estudada por Maria Carmen Pérez López, e a produção de imobiliário nas cidades globais: nas metrópoles globais latino-americanas o mercado imobiliário não tem na moradia o seu principal produto, mas sim, o fato da produção de imóveis potenciais para moradia que muitas vezes não têm essa função efetivamente cumprida, servindo como ente especulativo e de acumulação com fins rentistas, enquanto muitos não conseguem acessar a casa própria ou mesmo pagar pela locação dos imóveis.

Esclarecido o que se compreende como metropolização, cidade global e mercado imobiliário, na sequência, descrevem-se e discutem-se alguns estudos sobre a produção imobiliária e a presença de “Oficinas Premium”¹ em quatro grandes metrópoles da América Latina.

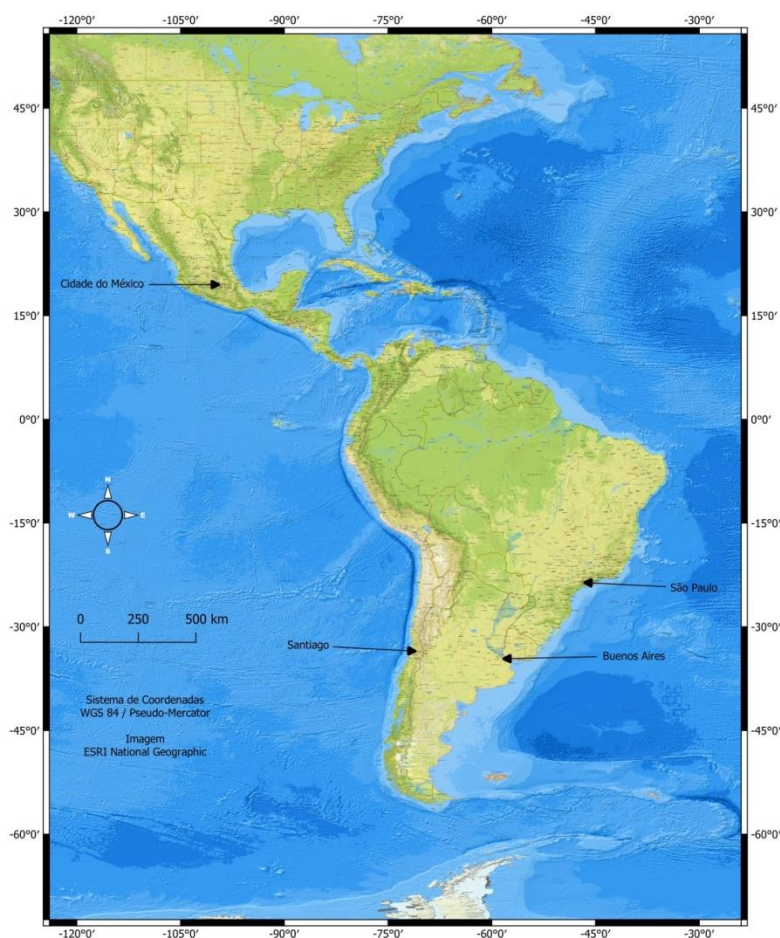
¹ “Oficinas Premium” são imóveis de classe A e A+, considerados de alta qualidade, normalmente utilizados por grandes redes de empresas e de escritórios especializados, de capital nacional com operações transnacionais e/ou de capital multinacional, operando nas principais cidades do mundo. Concentram-se em edifícios corporativos e porções da cidade

O mercado imobiliário latino-americano e a transformação de metrópoles em cidades globais

Estudos recentes apontam importantes características da produção do espaço urbano e da atuação do mercado imobiliário na formação das Cidades Globais, a exemplo da Cidade do México (México), São Paulo (Brasil), Santiago (Chile) e Buenos Aires (Argentina), promovendo intensas e profundas mudanças nessas cidades e em suas regiões no começo deste século. (PARNREITER, 2011; VIZUET e BAHENA, 2011; VÁSQUEZ e FUENTES, 2015; BOTELHO, 2018; LÓPEZ-MORALES *et al*, 2019).

Por meio da análise dessas quatro cidades busca-se apontar aspectos característicos destas metrópoles no que tange à transformação e à ampliação do espaço urbano-regional promovida, sobretudo, pelo capital internacional; assim como, debater algumas das consequências deste processo. A localização geográfica das quatro cidades globais está representada na figura 1.

Figura 1. Localização das cidades globais estudadas



Fonte: ESRI National Geographic. Elaborado pelos autores (2021).

[Imagem obtida pelo Software QGIS, Plug-in QuickMapServices]

com empreendimentos e estruturas direcionadas a esse mercado, onde há uma demanda recente em forte expansão, destinada às conexões de negócios em escala globalizada.



A escolha destas cidades se deu pelo fato de serem as metrópoles mais globais da América Latina a partir do critério da presença de “Oficinas Premium”. Por este critério a cidade com maior somatório de área (m²) de imobiliário de alto padrão, classificado como A e A+, é considerada a mais global. (VÁSQUEZ e FUENTES, 2015).

Neste sentido, entende-se que estas são as cidades latino-americanas que mais sofrem influência dos capitais mundiais na produção do espaço urbano-regional e estas metrópoles, no decorrer do tempo, acabam impondo sua dinâmica imobiliária para além de seus limites, ou seja, afetando significativamente outras cidades latino-americanas, especialmente na valorização dos preços imobiliários.

- **Cidade do México – México**

A Cidade do México tem sido considerada (especialmente pelo mercado) um local privilegiado para investidores internacionais. As transformações em curso nesta cidade e, sobretudo, em seu mercado imobiliário possuem uma íntima relação com a ação das corporações que atuam em nível global. Segundo Parnreiter (2011, p. 12), “[...] el mercado inmobiliario de México se ha vuelto destino de inversores globales. Un estudio de la ‘Sociedad Alemana de Fondos Inmobiliarios’ (DEGI, 2008) identifica la Ciudad de México como el mejor lugar para invertir en América Latina [...]”.

Nessa lógica, Parnreiter (2011) fez um estudo de caso com o edifício mais alto da América Latina (na época), analisando as empresas globais envolvidas em sua construção e, também, as empresas que possuem escritórios neste prédio. De acordo com o autor, o edifício conhecido como “Torre Mayor” possui uma simbologia de poder para os mexicanos, uma vez que abriga corporações de atuação mundial e o nome do prédio remete à Tenochtitlán, capital do Império Asteca.

“Torre Mayor” é definido como um espaço transnacional, uma vez que seus construtores e usuários não possuem uma identidade nacional e a construção e uso deste espaço ocorreu a partir da criação de um conjunto de regras que favoreceram o capital transnacional. As principais mudanças envolveram a criação da “Zona Especial de Desarrollo Controlado”, ajustando os preços ao potencial de desenvolvimento; do “Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano”, simplificando e flexibilizando as exigências para execução de um projeto imobiliário e dos “Corredores de Inversión y Desarrollo”, aumentando a flexibilidade e a seletividade do planejamento urbano. (PARNREITER, 2011)

Ainda segundo Parnreiter (2011), a produção imobiliária da Cidade do México tem sido financiada, principalmente, por investimentos estrangeiros e as mudanças deste mercado se devem ao que o pesquisador chama de “força motriz” dos processos formadores da cidade global. A transnacionalização dos espaços deve-



se à presença de atores globais que impõem sua lógica e à ação do poder público que flexibiliza as regras da produção imobiliária.

Vizuet e Bahena (2011) destacam o acelerado processo de urbanização que ocorre no México, acompanhado de uma carência de instrumentos eficazes para a gestão urbana. Os investigadores trazem como exemplo o Vale do México que teve grandes conjuntos de habitações produzidos pela iniciativa privada, neste início de século, em alguns municípios. Essa expansão imobiliária gerou fragmentação/desintegração de núcleos populacionais, o que é um desafio para os governos municipais que ficam encarregados de oferecer os serviços urbanos a esta população.

Ello ha dotado de nuevos rasgos al proceso de urbanización, como la conformación de núcleos de población fragmentados, desintegrados funcional y socialmente con las formas de poblamiento preexistentes. Ahí los gobiernos municipales enfrentan grandes desafíos para proporcionar servicios tanto a la nueva población, que proviene principalmente de las áreas centrales e intermedias de la Ciudad de México, como a los viejos residentes, originando un desfase entre las competencias de gobierno en el nivel local, con las nuevas, crecientes y diversificadas necesidades de la población. Adicionalmente, los gobiernos municipales son incapaces de promover arreglos institucionales entre los distintos niveles de gobierno que confluyen en el espacio metropolitano, poniendo en evidencia sus escasas posibilidades de enfrentar los efectos más perniciosos de esta modalidad de expansión urbana. (VIZUET e BAHENA, 2011, p. 109).

Para os autores, embora a política habitacional seja de caráter federal, no que envolve produção imobiliária, é preciso considerar três níveis de governo (federal, estadual e local), e nesta zona metropolitana específica a questão é mais complexa por envolver além do governo federal e do governo local, o Distrito Federal e os estados de México e de Hidalgo, ou seja, neste caso a política habitacional depende de cinco governos.

A produção imobiliária segue as tendências mundiais, mas suas consequências são sentidas no espaço local. A produção de grandes unidades habitacionais que ocorre nos municípios periféricos desta zona metropolitana é vantajosa para as construtoras uma vez que encontram ali maior disponibilidade e menor preço do solo, pouca regulação da atividade construtiva, dentre outros fatores favoráveis, entretanto, não oferece condições mínimas de urbanização aos moradores destas áreas.

Una consecuencia de la aplicación de esta política desreguladora en la periferia de la Ciudad de México, es la configuración de un patrón de asentamientos humanos fragmentado y disperso que no garantiza las condiciones mínimas de urbanización y, por tanto, no responde a la creciente demanda de los nuevos habitantes que originalmente salen de las áreas centrales e intermedias de la ciudad. (VIZUET e BAHENA, 2011, p. 113-114).

Enquanto as áreas centrais são dominadas pelos capitais estrangeiros, uma urbanização incompleta está sendo produzida nas áreas periféricas objetivando acolher as populações de baixa renda que não tem condições de residir nas zonas centrais ou intermediárias da cidade. Ampliam-se, desta forma, as desigualdades socioespaciais entre o centro e a periferia da metrópole.



- **São Paulo – Brasil**

No Brasil, o capital internacional passou a influenciar o setor imobiliário de forma mais intensa a partir de 2005, quando as grandes construtoras e incorporadoras do país abriram seu capital. (TONE, 2015). A partir de então, este setor se expandiu orientado pela lógica do capital imobiliário e financeiro mundial e pela ação governamental promovendo crédito e flexibilizando normas para incentivar a indústria da construção civil.

Entretanto, a configuração da cidade de São Paulo como uma cidade global inicia ainda na década de 1970 quando se define a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, com valorização imobiliária e arquitetura diferenciada, para ser um novo centro financeiro metropolitano. Segundo Miele (2005):

A Av. Berrini aparece neste contexto do processo de urbanização da cidade de São Paulo na década de 70 quando lá se materializam as estratégias de valorização do espaço urbano das empresas Bratke-Collet S/C Ltda, Braco S/C Ltda e F. Collet S/C Ltda, as quais se uniram para a realização do que Fujimoto chamou de 'produção monopolista do espaço'. (MIELE, 2005, p. 9445).

Os protagonistas do que viria a ser o novo centro financeiro paulistano, segundo Miele (2005) foram os irmãos Bratke, arquitetos que vislumbraram a possibilidade de efetivar seus projetos em uma área onde o preço da terra ainda era baixo em relação à Avenida Paulista. Os irmãos Carlos e Roberto Bratke adquiriram as terras através da incorporadora de propriedade de seu primo Francisco Collet já tendo a informação de que os terrenos iriam valorizar porque ali estavam previstas obras públicas. Com suas palavras, explica:

No caso específico do processo aqui em questão, o Estado surge com ações definidas quando realiza obras viárias de grandes proporções, como a Operação Urbana Água Espraiada, a Operação Urbana Faria Lima (obras que já estavam sendo esperadas desde a década de 70), a construção dos túneis Ayrton Senna, Tribunal de Justiça, Jânio Quadros e Sebastião Camargo (ambos sob o rio Pinheiros), com o discurso de melhoria do tráfego viário na cidade. Um outro momento importante, em que o Estado aparece de forma crucial [crucial], é no processo de desocupação da área ocupada pela favela Jardim Edith no ano de 1995 como parte da Operação Urbana Água Espraiada (hoje Av. Jornalista Roberto Marinho). (MIELE, 2005, p. 9449).

Além das obras públicas, o Estado também atuou estrategicamente promovendo a remoção da população de baixa renda que ocupava aquele espaço, favorecendo a criação de uma área elitizada na Marginal do Rio Pinheiros/Avenida Berrini. Assim, após a construção dos primeiros edifícios tipo “B” e “C” por parte da empresa Bratke-Collet, houve a participação de outros empresários, promovendo a construção dos edifícios tipo “A” e “AA” que caracterizam as cidades globais. Os edifícios deste tipo, também conhecidos como edifícios de alto padrão, têm suas salas frequentemente alugadas para grandes corporações que atuam em nível global.

Fix (2007) identificou as estratégias colocadas em prática para viabilizar a cidade global quando se iniciava esse processo. Em seu estudo, apontou como em São Paulo o elo entre mercado imobiliário e capital financeiro se mostrava truncado e imperfeito, evidenciando as características específicas que essa aliança



assume na realidade brasileira. Em sua análise, a produção do ambiente construído, não contava com um crédito efetivo, diferentemente do caso das hipotecas nos Estados Unidos, mas sim, para os edifícios comerciais, o setor utilizava os fundos de pensão (geralmente ligados a empresas estatais, como a Caixa Econômica Federal e a Petrobrás). Tais fundos funcionavam como uma espécie de substituto ao crédito, tentando reproduzir o mesmo mecanismo da promoção imobiliária que ocorria nos Estados Unidos. Fica claro em seu trabalho que a construção da “face global” da cidade de São Paulo foi sustentada por grandes investidores brasileiros e encontrou na parceria público-privada a forma de viabilizar financeiramente os negócios imobiliários. Assim, foi garantido o fluxo de recursos públicos para modernizar a infraestrutura na região Faria Lima-Berrini.

Segundo Carlos (2007), a construção do “eixo empresarial” se deu a partir da ação estatal que desapropriou terras e proveu a infraestrutura para a construção do espaço elitizado, um espaço sem identidade, onde as pessoas são forçadas a abrir mão do convívio social, limitando-se aos atos da vida privada. Tal situação promoveu forte renovação urbana que permitiu a extensão do eixo empresarial-comercial moderno da metrópole paulista, contudo, resultou em uma “operação urbana que cortou ao meio três bairros, derrubou 380 casas (dentre elas duas escolas), eliminou uma praça e erradicou uma área de favela...” (CARLOS, 2007, p. 80-81). Essa transformação permitiu, portanto, a refuncionalização dessa área da cidade, sobrevalorizando-a, fato que restringiu a moradia.

Dando sequência a sua análise, a autora sublinha ainda que a ação conjunta das empresas em colaboração com as ações impetradas pelo Estado, para além da desapropriação e nova inserção funcional nessa porção da cidade, promoveu significativas alterações na vida cotidiana, no significado da cidade e na identidade daqueles que ali moravam. Nas suas palavras, destaca:

O bairro, que se apoiava em uma rede de significados, esvazia-se decompondo o tempo e limitando os espaços da casa e da rua. O umbral da porta passa a ser o novo limite; não há pessoas e nem crianças nos pequenos jardins, e há a sensação de insegurança. Antes as pessoas se encontravam nas compras, nas calçadas, agora se afundam no mundo da vida privada.

A avenida se impõe como barreira: os idosos se sentem receosos com ela e não circulam mais com a mesma frequência, e muitos precisam tomar táxi para ir ao supermercado ao lado, só por temer atravessar avenidas, que com 4 pistas de cada lado, não oferecem tempo suficiente para se chegar até a ilha que separa as duas mãos de direção, pois o tempo dos sinais que disciplina o trânsito, não é o tempo dos passos, mas da sincronia dos semáforos que o regem na metrópole. As crianças, que antes vinham a pé com os pais da escola para casa, agora chegam, em sua maioria, de carro, acabando o movimento nas calçadas e os encontros que davam um movimento, ruído e colorido ao bairro. As pessoas não se encontram mais, este fato se revela na profusão de placas de ‘vende-se e aluga-se’ que marcam a paisagem. Já placas de “cuidado com o cão”, bem como os novos portões com grades, indicam as pequenas mudanças que passam a marcar a vida cotidiana, mas, substancialmente, o que chama atenção são as guaritas e altos portões que agora impedem a entrada nas vilas do bairro. (CARLOS, 2007, p. 83-84).

Entrevistas com moradores da Favela da Mandioca (Real Parque), tentando descobrir se os moradores resistem à lógica da economia globalizada ou tentam se inserir nela, identificou que eles tanto desejam



permanecer naquele espaço quanto fazer parte da lógica global. Acreditam que com alguma qualificação poderão se inserir no mercado de trabalho e, também, que o poder público irá melhorar sua condição de vida. Em outras palavras, acreditam que a globalização trará benefícios para eles. Entretanto, a realidade atual não traz muitas esperanças, uma vez que a manutenção de uma imagem de modernidade para o centro Berrini acaba por canalizar muitos recursos públicos em grandes obras, a exemplo do Complexo Viário Real Parque, em detrimento ao atendimento de necessidades cotidianas emergentes do morar e do viver, que demanda a construção de conjuntos populares para os habitantes de baixa renda do entorno dessa localidade (DEUS, 2007).

Nesse contexto, pode-se considerar que o espaço da Avenida Berrini não é tão homogêneo como parece. Embora os atores e agentes da globalização tentem passar a ideia de cidade global e de um espaço hegemônico; observando o entorno, onde ainda existem resquícios de comunidades empobrecidas, percebe-se a contradição entre os extremos de desigualdade social, além do fato de que a possibilidade de melhoria de vida para a classe mais pobre parece cada vez mais distante.

Dialogando com os aspectos mencionados, cabe o destaque das reflexões de Botelho (2018), quando aborda o tema da desconexão entre as capitais da riqueza e a economia nacional das cidades globais. Em suas palavras afirma:

Estamos no limite de uma formação urbana que não respeita as fronteiras nacionais e, pelo contrário, explora exatamente as oportunidades geradas pela conexão tecnofinanceira mundial, em detrimento de qualquer perspectiva de desenvolvimento nacional. A supressão da linearidade e hierarquia entre escalas não é apenas uma reconfiguração geográfica nacional ou mundial – como se estivéssemos no umbral de uma nova conformação espacial diante da qual bastaria ajustar a sociedade, a política e o Estado para desenvolver suas potencialidades. O que se trata aqui é da própria inviabilidade do desenvolvimento nacional, pois a alta tecnologia e a concentração de investimentos caminham passo a passo com a miséria absurda e a precariedade urbana mais chocante. (BOTELHO, 2018, p. 705)

Nesse sentido, o autor sublinha que se por um lado se fixam espaços de concentração da riqueza, por outro, ocorre uma “explosão da pobreza”, revelando radiografias de contraste no espaço urbano. O autor aborda outras metrópoles ao redor do mundo com o mesmo problema e destaca que a exemplo de São Paulo, várias “cidades globais são os locais onde emergem de modo mais nítido os conflitos e as contradições do processo de globalização”. (BOTELHO, 2018, p. 710).

- **Santiago – Chile**

Em Santiago, a produção imobiliária voltada ao mercado internacional teve seu início na década de 1980 e no decorrer dos anos provocou forte valorização e, conseqüentemente, a reconfiguração do espaço urbano



com definição de áreas específicas para as empresas transnacionais e deslocamento de populações de menores rendas para áreas periféricas.

De acordo com Vásquez e Fuentes (2015), Santiago ocupa o terceiro lugar em número de escritórios de empresas transnacionais dentre as cidades da América Latina e o espaço ocupado pelo capital transnacional praticamente dobrou entre 2000 e 2011. Para os investigadores, a grande mobilidade de pessoas, capitais e mercadorias faz com que grandes cidades se tornem centros de operações financeiras das empresas globais.

Esta tremenda movilidad de capitales, mercaderías y viajeros globales se ha ido configurando una jerarquía de ciudades que compiten por recibir estos flujos. Grandes ciudades se han constituido en plataformas para las operaciones globales de las empresas transnacionales, pasando a ser centros de operación privilegiados para la producción de servicios financieros. (VÁSQUEZ e FUENTES, 2015, p. 83).

Na medida em que o processo de globalização se consolida, provoca profundas transformações na organização, na estrutura e no funcionamento da economia da cidade, surgindo novas atividades, sobretudo, as ligadas ao capital financeiro. A geografia corporativa se configura a partir do centro de Santiago, deslocando as atividades financeiras para nordeste, separando-as das atividades cívicas que permanecem no centro.

La configuración de la geografía corporativa ha pasado de un centro nuclear localizado en el centro histórico de Santiago de Chile, a un centro en forma de cuña que se extiende hasta 6 kilómetros lineales fuera del centro original, localizado en la comuna de Santiago, abarcando tres comunas principalmente (Santiago, Providencia y Las Condes). Esto ha permitido una distinción en las funciones de un centro en donde se desarrollan las actividades cívicas versus otro que corresponde a un distrito de negocios que ha concentrado la actividad financiera y la de servicios, generando así nuevas geografías de poder y configurando una geografía corporativa que da cuenta de 30 años de evolución del inmobiliario de oficinas. (VÁSQUEZ e FUENTES, 2015, p. 90).

López-Morales *et al* (2019) apontam a valorização imobiliária como um problema dos centros metropolitanos do Chile. De acordo com eles, em Santiago houve um aumento de 100% nos preços máximos dos imóveis novos entre os anos de 2001 e 2015. Mais recentemente, a cidade teve grande expansão vertical devido, principalmente, aos investimentos estatais em infraestrutura de transporte por metrô e às mudanças nos planos reguladores das construções. Estas mudanças permitiram que sociedades de investimentos e empresas imobiliárias obtivessem altas rendas.

Por outro lado, as desigualdades socioespaciais se ampliaram e, no encorajamento de novas lutas por direitos, cabe o destaque à primavera chilena de 2019, marco que a história não poderá esquecer. O povo chileno lutou e resistiu aos abusos do Estado ditatorial e autoritário que liderou o país de 1973 a 1989. Com muito esforço e engajamento político, a democracia foi reconquistada após esse período; contudo, passadas três décadas, o modelo neoliberal de economia (imposto no período ditatorial e não revogado com o retorno da democracia, com serviços privados de saúde, educação e previdência social), foi se fortalecendo, especialmente com frentes de direita e fixação de elites políticas que se estabeleceram mais recentemente no poder.



O resultado tem sido visível, de um lado uma política que preconiza o crescimento econômico, privilegiando grandes complexos agrícolas, industriais, da construção e da mineração em continuidade a uma base ainda extrativista e exportadora e de importação de produtos de bens e consumo para a população. Como em muitos países latino-americanos, a partir da primeira década do século XX, o ciclo de valorização das commodities permitiu uma acumulação ainda maior de divisas, ainda que com certa divisão de excedentes que também acabaram sendo capturados pelos grandes grupos rentistas. Tais grupos, em muito reproduzem seus capitais às custas do Estado, seja por grandes obras, pela concessão de serviços públicos ou como credores da dívida pública. (SOARES, 2019)

De outro lado, medidas que não se preocupam com o bem estar social e em alguns casos, de austeridade, acirram as desigualdades socioespaciais, com forte aumento do custo de vida, dificuldades de recebimento dos valores justos da aposentadoria, aumentos de impostos, precarização do trabalho e desemprego, salário mínimo baixo, sistemas de cobrança para os serviços de educação e de saúde, elevação nos custos de transporte e da moradia (embora haja isenção de impostos para a construção de apartamentos para locação, tal política acabou por fomentar a indústria da construção civil – fortalecendo a especulação imobiliária e elevando o custo da moradia; promoveu a financeirização e provocou fortes mudanças do uso do solo). Agravando a situação, constata-se retração do crescimento da economia mundial, com baixa de preços das matérias primas no mercado internacional, o que afeta a economia de base primária dos países latino-americanos, diminuindo ainda mais os recursos disponíveis para as políticas sociais. (SOARES, 2019).

De forma sintética, pode-se dizer que esses elementos, deram a sustentação para os protestos e manifestações de outubro de 2019, questionando tal estrutura econômica que preconiza a riqueza concentrada em grandes grupos econômicos que, através de artimanhas fiscais, evadem grande quantidade de impostos contribuindo relativamente muito menos que médias e pequenas empresas para o financiamento do Estado.

Soares (2019, não paginado), afirma que “Santiago é hoje uma ‘metrópole global’, uma região metropolitana de sete milhões de habitantes, concentrando mais de um terço da população do país [...]”. O que está em jogo, também, é a busca por uma nova forma de política de Estado, visando convocar uma assembleia nacional constituinte que encerre o ciclo da transição pós-ditadura e instaure uma nova ordem econômica e social, com o fim do modelo neoliberal globalizado que ameaça o planeta e destrói as economias locais e coloniza os povos tradicionais. (SOARES, 2019).

A emblemática frase “o Chile acordou”, comandando os protestos de 2019, com brados de “basta de abusos” confirma a crítica generalizada a esse sistema econômico neoliberal que, por trás do êxito aparente dos índices macroeconômicos enaltecidos pela grande mídia, esconde uma profunda desigualdade e descontentamento social. Alguns avanços já foram conquistados pontualmente com as manifestações que



ainda estão em curso. Em resposta, o governo chileno recuou com a proposta do aumento dos preços do transporte público e se comprometeu a programar uma agenda social, mas, a expectativa dos chilenos vai muito além dessas medidas ainda pontuais.

- **Buenos Aires – Argentina**

Um exemplo de produção de espaço urbano bastante emblemático é o bairro Puerto Madero, em Buenos Aires. Para revitalizar esta área idealizou-se uma parceria público-privada através da criação da empresa urbanizadora estatal “Corporación Antiguo Puerto Madero SA”. Esta empresa, regida pelas leis do direito privado, recebeu autorização para emitir ações e negociar imóveis provenientes de um capital inicial, de 170 hectares de solo e 16 docas, cedido pelo Estado nacional. Desta forma, a reestruturação do espaço poderia ser financiada pelo capital privado. (CUENYA e CORRAL, 2011).

O projeto Puerto Madero, destinado a usuários corporativos e pessoas com alto poder aquisitivo, transformou o bairro em um símbolo da cidade de Buenos Aires e a empresa urbanizadora, depois de vender seus ativos, passou a atuar em todo o país e também fora da Argentina. (CUENYA e CORRAL, 2011). Deste projeto resultou uma empresa de atuação internacional e a atração de capitais estrangeiros para o bairro, ou seja, a externalização do local e a internalização do global.

Em Puerto Madero houve um intenso processo de compra e venda de solo, o que ocasionou uma grande valorização da terra. Cuenya e Corral (2011, p. 40) destacam como exemplo a área do dique 1: “Lo interesante de notar es que, en el transcurso de diez años, una hectárea de suelo se vendió al mismo valor que las 20 hectáreas que componen el dique”.

Puerto Madero caracteriza uma tendência mundial: o mercado imobiliário tornou-se um setor privilegiado para resguardar e rentabilizar o capital. Neste caso, os empreendedores imobiliários envolvidos no processo de compra e venda conseguiram valorizar o solo apenas especulando, ou seja, sem construir sobre ele. Tem-se aqui um exemplo de marketing estratégico: vender um produto por um preço muito acima do que foi gasto com a compra e/ou a produção, embutindo vantagens funcionais, econômicas e/ou emocionais. (CUENYA e CORRAL, 2011).

Artigo mais recente produzido por Cuenya (2016) aponta que o futuro Puerto Madero terá o bairro mais caro e mais novo de Buenos Aires e o edifício mais alto da América do Sul:

Pronto Puerto Madero será no solo el barrio más costoso, sino también el más nuevo y el más alto de Buenos Aires. Tendrá el rascacielos más alto de toda Sudamérica: The Link Towers, con un total de 52.000 m2 construidos (dos torres de treinta pisos cada una, con un total de 260 departamentos, además de seis townhouses con vista al dique). (CUENYA, 2016, p. 178).



Segundo Del Rio, Langard e Arturi (2014), o colapso dos bancos e a alta taxa de inflação direcionaram os investidores argentinos para o mercado imobiliário simplesmente por não existir alternativa de investimento rentável. Assim a indústria da construção continuou crescendo e os imóveis seguiram valorizando enquanto o país passava por uma crise econômica nos anos 2001-2002. De acordo com os investigadores,

[...] se parte de la hipótesis de que en el período bajo análisis las condiciones macroeconómicas intensificaron la función financiera de los inmuebles, razón por la cual son las expectativas de valorización a futuro las que explican buena parte del crecimiento del sector de la construcción. (DEL RIO *et al*, 2014, p. 79).

Embora tenha ocorrido pequena queda no ano de 2009, em função da crise internacional, o crescimento médio anual da indústria da construção entre 2003 e 2011 foi de 13,6% e isso se deveu aos investimentos privados aliados a uma política pública de orientação neokeynesiana. (DEL RIO *et al*, 2014).

Por outro lado, apesar do crescimento da indústria de imobiliário, o período 2001-2011 não favoreceu o acesso à moradia porque os preços dos imóveis subiram mais que os salários. Considerando salário médio pago pelo setor privado: em 2001 equivalia a 91% do metro quadrado construído e em 2011 comprava 53% do metro quadrado de imóvel construído. (DEL RIO *et al*, 2014).

Para concluir o debate acerca das transformações de metrópoles em cidades globais na América Latina, pode-se constatar que são decorrentes da forte ação dos agentes produtores atrelados ao mercado imobiliário e ao próprio estado, que tem seu protagonismo na medida em que flexibiliza normas de construção, retira populações pobres e efetua obras viárias, constrói linhas de metrô e/ou faz parcerias com a iniciativa privada para a construção de grandes obras.

Considerando-se o critério da presença de “Oficinas Premium”, apresentado por Vásquez e Fuentes (2015), e as cidades globais da América Latina mencionadas, conclui-se que nessas quatro metrópoles se observa claramente a influência da lógica capitalista internacional, evidenciando o que Ferreira (2003) chama de “ilha de Primeiro Mundo” no interior de uma cidade em que a maioria da população enfrenta uma série de problemas, muitas vezes, negligenciados pelos poderes públicos. Estes espaços diferenciados são encontrados na Avenida Paseo de la Reforma (Cidade do México), na Avenida Faria Lima e na Avenida Berrini (Cidade de São Paulo), no Bairro Puerto Madero (Cidade de Buenos Aires) e nas comunas: Santiago, Providencia e Las Condes (Cidade de Santiago de Chile). Na Cidade do México e na Cidade de Buenos Aires, estes espaços de poder econômico são representados de forma mais específica pelos edifícios “Torre Mayor” e “The Link Towers”, respectivamente.

A lógica de valorização fundiária evidenciada em Buenos Aires, por exemplo, na revitalização de Puerto Madero, representa uma prática bastante comum nas cidades brasileiras. Ao parcelar o solo se consegue



valorizá-lo, independentemente da cidade ser grande, média ou pequena. Nas áreas limítrofes entre o rural e o urbano, a valorização do solo pode começar pela transformação de uma área rural em área urbana através da ampliação do perímetro urbano, mas o que vem na sequência é o parcelamento, até porque uma das razões para ampliar o perímetro urbano é enquadrar o solo em legislação urbana que propicia a comercialização da terra em frações menores. Tais atuações conjuntas produzem ainda algumas singularidades socioespaciais, como abordaremos a seguir.

Cidade global na América Latina: alguns fatores comuns

Os contextos de produção do espaço urbano-regional das quatro cidades estudadas como recorte analítico, especificamente sob o viés da atuação dos agentes [imobiliários] produtores do espaço urbano permitiram sintetizar cinco características que se apresentam como padrões considerados recorrentes no processo de formação das cidades globais e que, portanto, se revelam como efeito da atuação articulada desses agentes: a) a expansão horizontal da cidade; b) a reestruturação dos centros urbanos (históricos) e/ou de áreas embrionárias de formação da cidade; c) a dinâmica das populações residentes e seus deslocamentos por remoção; d) a ação do poder público; e) o acirramento das desigualdades socioespaciais. Tais efeitos produzem, no espaço e na sociedade, algumas feições espaciais facilmente perceptíveis, que podem ser observadas no quadro 1.

Quadro 1. Características e feições espaciais das cidades globais latino-americanas

Característica	Feição espacial
Expansão horizontal	Novas periferias
Reestruturação das áreas centrais	Gentrificação
Deslocamentos por remoção	Bairros/Loteamentos de alta renda versus
Ação política – Estado e agentes privados	loteamentos de baixa renda e/ou ocupações.
Desigualdades socioespaciais	

Fonte: Elaborado pelos autores (2021).

Para tratar dessas características e padrões espaciais, retomamos que a perspectiva aqui adotada referiu-se à produção do espaço urbano-regional, pois há uma forte atuação dos agentes produtores do espaço, notadamente vinculados ao mercado imobiliário e ao poder público, que se expressam em cada recorte espacial analisado. Contudo, suas práticas espaciais se refletem em um espaço que extrapola os limites municipais, afetando substancialmente, quase como que em “efeito cascata”, o entorno dessas grandes cidades e, também, outras cidades que têm relação na rede urbana.

Sublinha-se que o que há de muito novo para a interpretação dos agentes que intervêm na produção das cidades globais é a escala da interação e relação entre o ente privado (empresas, construtoras,



incorporadoras) e o ente público, o Estado e o setor financeiro (público ou privado), no lançamento de novos produtos e de vetores destinados aos novos complexos de empreendimentos. Tal interação revela uma nova arquitetura multiescalar na produção do espaço urbano-regional, a qual se destina mais à reprodução dos capitais, reconfigurando a própria cidade como valor de troca, como negócio e espaço de venda, do que ao morar, ao viver e às relações cotidianas. Tais efeitos da ação articulada desses agentes podem ser expressos pelas características comuns a seguir detalhadas.

i) Expansão horizontal da cidade

Ao tornar-se global, a metrópole atrai investimentos e, ao atrair investimentos, também atrai população que demanda moradia, provocando expansão horizontal da cidade. Além disso, o espaço global desloca populações de baixo e médio poder econômico para áreas novas e/ou periféricas e na medida em que a cidade global se constitui fora do antigo centro urbano ela expande a metrópole ao seu entorno, deslocando-a em sua direção.

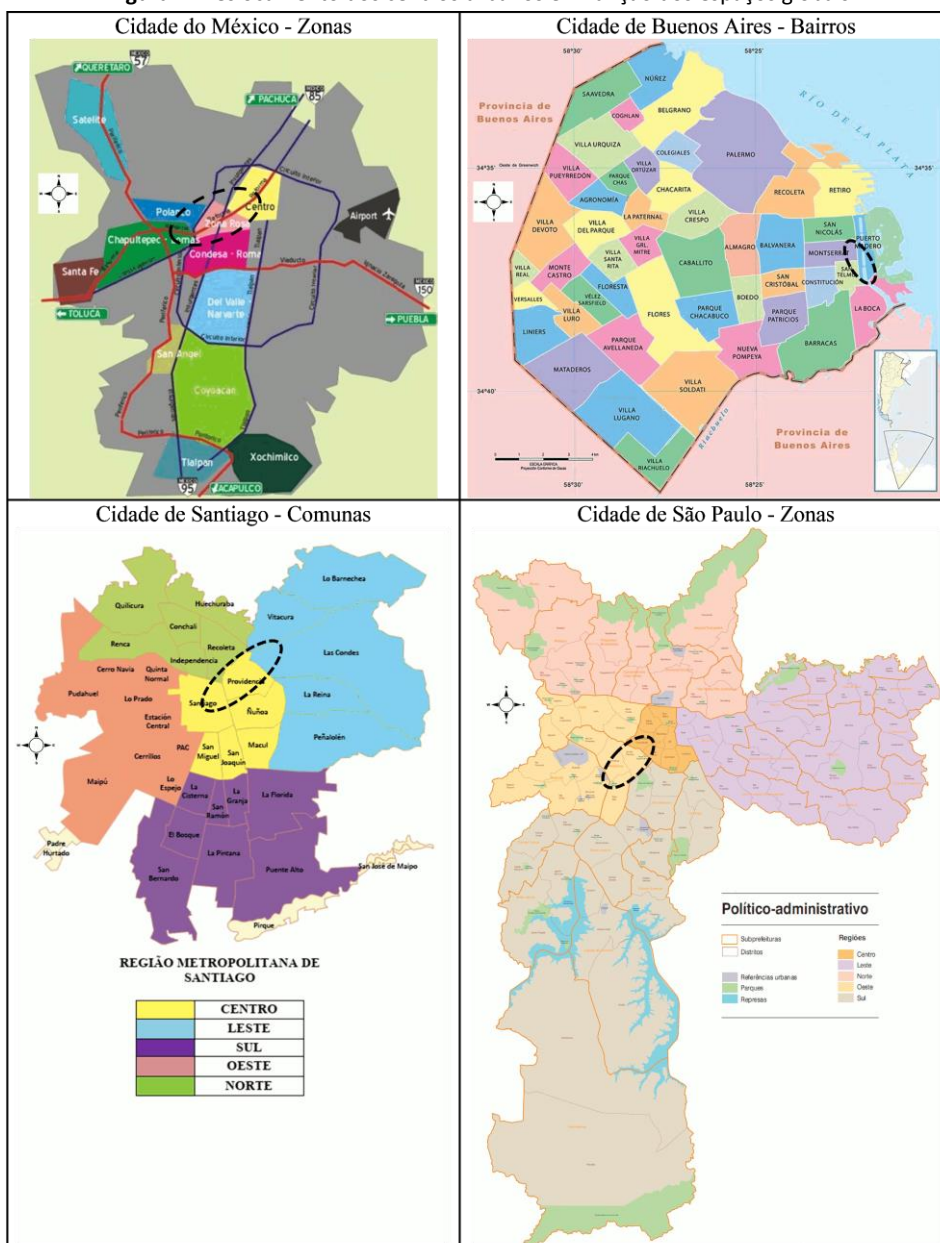
Neste sentido, é importante perceber que na expansão urbana das cidades globais ocorre uma grande alocação de recursos públicos nas áreas mais centrais, sobretudo no novo centro de negócios, e certo esquecimento das áreas periféricas. A contradição entre a cidade que expande verticalmente no centro e a expansão horizontal no espaço limítrofe entre o rural e o urbano se intensifica.

O planejamento urbano dificilmente consegue dar conta de toda a cidade e as populações que habitam áreas periféricas são forçadas a viver em espaços inapropriados enquanto aguardam alguma ação do poder público que possa melhorar sua condição socioeconômica. Exemplo característico desta situação é a cidade de São Paulo, conforme citações de Ferreira (2003) e de Deus (2007), já mencionadas nesse texto. Cabe ainda a consideração de que essas populações passam a ter despesas extras com o custo de transporte e o tempo de deslocamento, que influenciam fortemente na qualidade de vida cotidiana dessas famílias.

ii) Reestruturação das áreas centrais das cidades

Nas metrópoles em estudo, o que se observou foi a construção do espaço global fora do centro original da cidade: na Cidade do México ocorreu a sudoeste, em Buenos Aires a sudeste (dique 1), em Santiago a nordeste e em São Paulo, assemelhando-se com a Cidade do México, ocorreu a sudoeste do centro da cidade. Nestes casos, houve um deslocamento do centro urbano, pelo menos no que tange ao espaço empresarial, conforme demonstrado pela elipse, na figura 2.

Figura 2. Deslocamento dos centros urbanos em função dos espaços globais



Fonte: Maps México City; Mapoteca – La Argentina en Mapas; Blog – Republica Federal de Chile; Prefeitura Municipal de São Paulo. Modificado pelos autores (2021).

O deslocamento do centro empresarial da Cidade do México é evidenciado no texto de Parnreiter (2011, p. 9): “En el poniente de la ciudad, y hasta cierto grado también en el sur, se formó un nuevo *Central Business District* (CBD), como ya se pudo suponer por la dislocación de las casas matrices de las empresas más grandes en México”.

A partir dos casos apresentados (Cidade do México, São Paulo, Santiago e Buenos Aires) percebe-se que os agentes do processo de formação da cidade global buscam espaços relativamente próximos do centro urbano existente onde é possível obter parcelas significativas de solo urbano por preços que ainda podem ser aumentados e desta forma obter ganhos com a valorização fundiária. Cria-se assim um novo centro de



negócios para abrigar unidades de grandes corporações que podem estar iniciando suas atividades na metrópole ou, quando já atuam na cidade, estarem migrando do antigo centro para o novo espaço de centralidade.

Sendo assim, mesmo que o espaço global não se apresente na região mais central da metrópole, considerando tratar-se de um megaprojeto, ele vai provocar alterações no valor do solo e na funcionalidade do centro urbano, além de alterar a lógica da gestão pública que acaba por canalizar sua atenção e boa parte de seus recursos financeiros para a cidade global.

iii) Deslocamento populacional

A dinâmica populacional da cidade global se caracteriza pelo deslocamento das populações residentes para espaços periféricos, deixando os espaços mais centrais para os escritórios ou unidades de grandes corporações, permitindo apenas em alguns casos a permanência de unidades residenciais destinadas a indivíduos de alta renda.

Considerando os exemplos da Avenida Berrini - São Paulo e de Puerto Madero - Buenos Aires, no primeiro caso existia uma população favelada que foi retirada pela prefeitura da cidade. Já em Puerto Madero não existia população residente e o processo de produção da cidade global iniciou com uma intensa valorização fundiária a partir do parcelamento do solo. Puerto Madero constitui um caso a parte, uma vez que é pouco comum se construir o espaço global sem deslocar população residente.

Outro aspecto a considerar é o aumento da população citadina, seja pela presença de estrangeiros ligados às grandes corporações e/ou pela atração de trabalhadores em busca de trabalho. No caso das populações trabalhadoras de baixa renda, são forçadas a residir cada vez mais longe da centralidade em virtude dos aumentos dos preços dos imóveis serem superiores aos aumentos de salário, criando um movimento de vai e vem de casa para o trabalho e vice-versa, via transporte público ou outros alternativos, que consome cada vez mais tempo, dinheiro e energia dos trabalhadores.

iv) Ação política

A formação da cidade global envolve a participação estatal na flexibilização das normas relativas às edificações e/ou nas ações de preparação das áreas que irão receber os investimentos privados. As obras de preparação envolvem, sobretudo, a construção das vias de acesso físico e, geralmente, a realocação das populações. No que tange ao papel do Estado na valorização do solo, cabe lembrar o que diz Cuenya (2016):

El derecho de construcción no es un derecho absoluto que pertenece al propietario, sino que también pertenece al Estado, que lo ejerce a través de las normas que fija para la ciudad y de las cuales depende el potencial de valorización del suelo. (CUENYA, 2016, p. 191).



A partir dos autores citados acima, pode-se apontar algumas ações estatais que contribuíram para a valorização dos espaços: a flexibilização das normas construtivas na Cidade do México; a construção da linha de metrô em Santiago, a retirada das populações pobres e a construção das vias de acesso em São Paulo; a parceria público-privada em Buenos Aires.

Portanto, a ação pública é algo imprescindível na formação da cidade global e o Estado acaba sendo, de uma forma ou de outra, o principal parceiro dos grandes entes privados, como as empresas que atuam no setor imobiliário. A valorização do solo depende de vários fatores que podem ser contornados pela ação do poder público na alocação de recursos e/ou na adequação da legislação vigente, via de regra, com novas regulações urbanísticas que atendam mais às demandas do mercado do que às demandas dos habitantes e usuários desses espaços.

v) Acirramento das desigualdades socioespaciais na cidade

As cidades globais são o exemplo mais claro de espaços de desigualdade socioespacial. Se por um lado o mercado imobiliário estampa prospectos de empreendimentos altamente sofisticados, luxuosos, com projetos de arborização, mobiliários, infraestruturas, equipamentos e outros requintes com oferta exclusiva, por outro, promove juntamente com demais agentes a condição de inacessibilidade ao direito de morar, de habitar e de viver. Nessas cidades, um aspecto muito comum são os moradores empobrecidos, trabalhadores precarizados, do mercado formal ou da informalidade, que vivem para trabalhar e ter as condições mínimas para viver.

Outro aspecto crescente, que vem se tornando comum são os moradores de rua, os sem teto e os que resistem, com fortes movimentos de luta pelo direito à moradia e à cidade. Os serviços públicos, quando existentes, são precários. Especialmente o transporte, com elevados custos à população que habita distante das áreas que concentram as possibilidades de trabalho. Esse já foi o principal estopim da luta contra as desigualdades, como visto no Chile, em 2019. Ocupação de prédios públicos e de áreas que não cumprem sua função social tem sido a penúltima saída para uma parcela que resiste, a última é morar na rua.

Nesse contexto, resta saber o que sobrar dos espaços de riqueza, se a camada que estava em situação de emergência social conseguirá se manter para alimentar o consumo e o capital. Se os donos das grandes fortunas que sustentam essa lógica ainda terão recursos para reinvestir suas rendas em meganegócios imobiliários, ostentando suas capacidades capitalizadas. Resta saber se tudo isso não promoverá um novo olhar sobre o capitalismo flexível, sobre as relações sociais, sobre as relações entre as nações como um raio de esperança para uma sociedade que precisará se reinventar.



ALGUMAS CONSIDERAÇÕES FINAIS IMPORTANTES

A intensa atividade do mercado imobiliário tem provocado constantes modificações na morfologia urbana das grandes cidades da América Latina, configurando situações onde os imóveis se caracterizam pelo valor de troca e são negociados por preços que continuam a subir em virtude da ação de atores e agentes que tem na especulação imobiliária sua principal fonte de renda. Os imóveis passam de um proprietário ao outro em curtos períodos de tempo, dando a impressão de serem móveis.

Nas grandes metrópoles latino-americanas existe uma contradição cada vez mais evidente entre o centro e a periferia, como se houvesse uma cidade dentro da outra, onde a área central, ou as novas centralidades originadas pela estratégia do mercado, são dotadas de toda a infraestrutura necessária para reproduzir um cenário de metrópole de país rico, enquanto as áreas periféricas não oferecem os direitos básicos de cidadania aos seus moradores.

Os exemplos das metrópoles apresentadas mostram como o potencial de valorização imobiliária está atrelado aos agentes privados e à ação estatal. Para os que atuam no mercado de imóveis é sempre importante saber qual é a intencionalidade dos que tem a prerrogativa de alocar recursos públicos e propor as mudanças na legislação vigente. Portanto, não é incomum a pressão de atores e agentes do mercado imobiliário sobre legisladores e gestores públicos neste ramo de negócios.

A formação da cidade global não deixa de ser mais uma estratégia dos entes interessados na valorização imobiliária e conseqüente reprodução do capital. Neste caso, além de práticas mais comuns como o parcelamento do solo, a mudança da legislação relativa às construções, a alocação de recursos públicos na melhoria de vias de acesso, revitalizações, gentrificações e oferecimento de serviços públicos, os atores e agentes do mercado imobiliário valorizam seu capital criando um espaço diferenciado dentro da cidade. Este espaço inicialmente direcionado ao setor empresarial, sobretudo às grandes corporações, também se destinou a explorar, por longa data, o imaginário humano com o espetáculo, o lazer, a possibilidade de estar em contato com os países de economia em destaque.

Urge outro modelo globalização, demandando novas formas de relações entre os países; necessidade de se repensar o uso e a apropriação da natureza e a mais eminente necessidade de combater a maior mazela social, a desigualdade, escancarando o lado mais precário das cidades globais, tão desiguais, pelo contexto da pobreza extrema cujo agravamento já se visualiza.



REFERÊNCIAS

- BLOG – Republica Federal de Chile. Disponível em: <https://republicafederaldechile.blog/2016/11/03/propuesta-para-dividir-la-provincia-de-santiago-en-cinco-provincias-metropolitanas>. Acesso em: 31 out. 2021.
- BOTELHO, Maurilio Lima. A metrópole para além da nação: globalização e crise urbana. **Caderno Metrôpoles**, São Paulo, v. 20, n.43, p. 697-716, 2018. Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/cm/v20n43/2236-9996-cm-20-43-0697.pdf>. Acesso em: 31 out. 2021.
- CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: FFLCH, 2007. 123 p.
- CUENYA, Beatriz; CORRAL, Manuela. Empresarialismo, economia del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. **Revista EURE**, Santiago, v. 37, n. 111, p. 25-45, 2011. Disponível em: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/135/525>. Acesso em: 31 out. 2021.
- CUENYA, Beatriz. La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. **Cuaderno Urbano - Espacio, cultura, sociedad**, Resistencia, v. 21, n.21, p. 167-194, 2016. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369249450008>. Acesso em: 31 out. 2021.
- DEUS, Adailton Isidro de. **A Berrini na centralidade de São Paulo**. 2007. 109 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- DEL RÍO, Juan Pablo; LANGARD, Federico; ARTURI, Diego. La impronta del mercado inmobiliario em el período neodesarrollista. **Revista Realidad Económica**, Buenos Aires, v. 283, n. 283, p. 77-101, 2014. Disponível em: <http://www.iade.org.ar/ediciones/283>. Acesso em: 31 out. 2021.
- FERREIRA, João Sette whitaker. **São Paulo: o mito da cidade global**. 2003. 336 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.
- FIX, Mariana. **São Paulo, cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007. 192 p.
- FRESCA, Tania Maria. Uma discussão sobre o conceito de metrópole. **Revista da ANPEGE**, Paraíba, v. 7, n. 8, p. 31-52, 2011. Disponível em: <http://ojs.ufgd.edu.br/index.php/anpege/article/view/6526/3516>. Acesso em: 31 out. 2021.
- LENCIONI, Sandra. Metrópole e sua lógica capitalista atual face ao regime de acumulação patrimonial. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, p. 149-158, 2015. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/mercator/v14nspe/1984-2201-mercator-14-04-spe-0149.pdf>. Acesso em: 31 out. 2021.
- LÓPEZ, Maria. C. Pérez. **La influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de la empresa inmobiliaria**. 2005. 652f. Tese [Doutorado em Economia] - Departamento de Economia Financeira e Contabilidade da Faculdade de Ciências Econômicas e Empresariais da Universidade de Granada, Granada, 2005.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto; SANHUEZA, Claudia; ESPINOZA, Sebastián; ÓRDENES, Felipe. Verticalización inmobiliaria y valorización de renta de suelo por infraestructura pública: un análisis econométrico del Gran Santiago, 2008-2011. **Revista EURE**, Santiago, v. 45, n. 136, p. 113-134, 2019. Disponível em: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2794/1210>. Acesso em: 31 out. 2021.
- MAPOTECA – La Argentina en Mapas. Disponível em: <http://mapoteca.educ.ar/.files/Mapoteca.html>. Acesso em: 31 out. 2021.
- MAPS MÉXICO CITY. Disponível em: <https://maps-mexico-city.com>. Acesso em: 31 out. 2021.
- MIELE, Savio Augusto de Freitas. A urbanização recente de São Paulo: elementos para discussão da cidade mundial. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10., 2005, São Paulo. **Anais...** São Paulo: USP, 2005. [Site não disponível em 31 de outubro de 2021 - data da última verificação].
- PARNREITER, Christof. Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos. El caso de Ciudad de México. **Revista EURE**, Santiago, v. 37, n.111, p. 5-24, 2011. Disponível em: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/148/524>. Acesso em: 31 out. 2021.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Dinâmica imobiliária das metrópoles latino-americanas: ruptura ou continuidade? In: Pereira, Paulo Cesar Xavier (Org.). **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2017. 164 p. p. 139-154.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Disponível em: <http://www.sp-turismo.com/bairros-sp.htm>. Acesso em: 31 out. 2021.



SANTORO, Paula Freire. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, v. 16, n. 1, p. 169-187, 2014. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/3837>. Acesso em: 31 out. 2021.

SASSEN, Saskia. La ciudad global: introducción a um concepto. In: BROECKER, Wallace S. *et al.* **Las multiples caras de la globalización**. Madri: BBVA, 2009. 200 p. p. 50-62.

SASSEN, Saskia. **Expulsões**: brutalidade e complexidade na economia global. São Paulo: Paz & Terra, 2016. 336 p.

SOARES, *Paulo Roberto Rodrigues*. Relato da primavera em Santiago: o outubro de 2019. **Observatório das Metrôpoles Núcleo Porto Alegre**, 2019. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/relato-da-primavera-em-santiago-o-outubro-de-2019/>. Acesso em: 31 out. 2021.

TONE, Beatriz Bezerra. **São Paulo, século XXI**: valorização imobiliária e dissolução urbana. 2015. 150 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

VÁSQUEZ, Andrea; FUENTES, Luis. ¿Una nueva geografía corporativa en Santiago de Chile? Evolución 1981-2011. **Revista Bitácora Urbano Territorial**, Bogotá, v. 25, n. 1, p. 81-91, 2015. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74841604011>. Acesso em: 31 out. 2021.

VIZUET, Georgina Isunza; BAHENA, Benjamín Méndez. Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México. **Revista EURE**, Santiago, n. 37, v. 111, p. 107-129, 2011. Disponível em: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/29/529>. Acesso em: 31 out. 2021.