

17 de junho de 2020

Boletim n.64 - Ciências Sociais e coronavírus

O tema do boletim n.64 gira em torno da habitação. *João Paulo Castro (UniRio)* e *Roberta Guimarães (UERJ)* tratam da forma como o mercado imobiliário e a construção civil operam no sistema neoliberal, apontando para as atualizações e adaptações destes setores frente a crise sanitária, expressas pela exploração dos trabalhadores, incentivo à competitividade e intensificação de modelos habitacionais segregados. *Fagner Rodrigues (UFPR)* reflete criticamente sobre os novos modos de habitar e viver, criados e vendidos pelo mercado imobiliário, guiado unicamente pelo lucro, em que apartamentos são cada vez mais compactos e espaços sociais e de consumo são cada vez mais coletivos, indicando a problemática desse modelo diante da necessidade de isolamento social.

Mercado imobiliário, neoliberalismo e Covid-19: a crise vista pelos olhos da “oportunidade”

Por João Paulo Macedo e Castro e Roberta Sampaio Guimarães



Conical Intersect 2, Matta-Clark, Gordon (1977)

<https://naunua.blogspot.com/2011/09/gordon-matta-clark-photographies.html>

Após a crise financeira de 2008, muitos pesquisadores acreditaram que haveria uma superação do neoliberalismo por uma forma de governo mais justa. Outros, menos otimistas, apostaram que a sociedade neoliberal não se arrefeceria, argumentando que ela estaria fundada em uma racionalidade de mundo capaz de se adaptar a cenários adversos. Inclusive se fortalecendo.

No atual cenário brasileiro, parece prudente mantermos uma observação distanciada dos eventos. De notícias de solidariedade entre grupos marginalizados a desejos de um futuro igualitário, há também agentes que mantiveram padrões de lucro em meio ao caos sanitário. Eles mobilizam justificativas, condutas e procedimentos que, creem, preservarão vidas sem alterar modelos econômicos e sociais.

Por meio de omissões ou até de incentivos institucionais e jurídicos, seus empreendimentos pairam sobre as ações de controle da pandemia, assujeitando outros a uma perigosa produtividade. Encarnam à perfeição o que Christian Laval e Pierre Dardot¹ diagnosticaram como a lógica concorrencial do neoliberalismo: uma forma de subjetividade “empresarial” que visa intensificar as competências e eficácias em diversos domínios de ação - independente do contexto.

As disputas em torno da classificação das atividades da construção civil como “essenciais” ajudam a pensar os contornos que essa lógica concorrencial ganha no país². Confrontados com a retração dos negócios pelas medidas de contenção do Covid-19, incorporadores, construtores, empreiteiros, investidores e operadores imobiliários mobilizaram novas estratégias para tornar a crise sanitária uma janela de oportunidades³.

As inquietações econômicas que assolaram governos, empresários e trabalhadores do setor não eram desprovidas de sentido, já que a indústria da construção responde por cerca de 4% do Produto Interno Bruto (PIB)⁴. De seus rendimentos vivem cerca de 2 milhões de trabalhadores formais, mas se considerarmos no cálculo os informais e autônomos esse total sobe para cerca 6,5 milhões⁵.

No início da política de isolamento social, um acordo do setor com os governos locais determinou que suas atividades eram essenciais, permitindo o funcionamento de canteiros de obras. Ficou então sob responsabilidade de cada empresa a implementação de protocolos de segurança do trabalho⁶. Unindo razões econômicas e sanitárias, os empresários alegaram que a liberação garantiria o pagamento do salário integral dos trabalhadores e que medidas como a medição de temperatura, o uso de máscaras e a distribuição de álcool gel controlariam a propagação do vírus. Isso não impediu, claro, que aparecessem denúncias de aglomerações nas obras, de falta de equipamentos de proteção e de casos de operários infectados⁷.

Contudo, antes do Covid-19, a construção civil já era um trabalho de grande risco de intoxicação pulmonar e de acidentes fatais. Qual seria então a excepcionalidade dessa

¹ LAVAL, Christian; DARDOT, Pierre. 2016. *A nova razão do mundo*. São Paulo: Boitempo.

² Em 07 de maio, o presidente Bolsonaro decretou as atividades do setor como essenciais. https://oglobo.globo.com/brasil/bolsonaro-decretou-as-atividades-do-setor-como-essenciais-24415417?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=newscorona

³ <https://www1.folha.uol.com.br/colunas/painelsa/2020/03/setor-imobiliario-ve-demanda-apesar-de-coronavirus.shtml>

⁴ <https://exame.abril.com.br/economia/coronavirus-interrompe-recuperacao-do-mercado-imobiliario-e-suspe>

⁵ Dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados de 2019 e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio, realizada em 2018. <https://www.observatoriodasmetroplites.net.br/a-ficha-ainda-nao-caiu-construcao-civil-mantem-canteiros-de-obras-ativos-em-todo-o-brasil/>

⁶ Até meados de abril, a maioria dos governos estaduais havia decretado pela permanência das atividades da construção civil, com exceção de Ceará e Goiás. <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/04/13/construcao-mantem-obras-pelo-pais-e-poe-em-xe-que-seguranca-do-trabalhador.htm?cmpid=copiaecola&fbclid=IwAR146PIfyWLnCXkFrHdwepGTOj44ZVnqq5RSfbKSzKiPqJhwFQPuvd3cE>.

⁷ <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2020/04/sindicato-paralisa-tres-construcoes-em-sp-apos-mestre-de-obras-adoecer-com-coronavirus.shtml>

pandemia para aqueles que já possuíam seus corpos marcados por comorbidades e que não costumavam contar com assistência médica adequada? Com a doença e o sofrimento dos segmentos populares fazendo parte da normalidade neoliberal, os apelos à suspensão das atividades econômicas foram acusados de extremistas por diversos setores da sociedade.

Na ampla esfera de atuação da indústria de construção civil, o mercado imobiliário foi um dos que buscou se reinventar frente à redução de clientes e potencializar ganhos. O impacto da pandemia nesse segmento foi um fenômeno global, levando países como Portugal e China a uma queda de 34,7% de vendas de imóveis⁸. No Brasil, os moradores das cidades se confinaram, mas “onde” e “como” permaneceu um processo marcado por grandes desigualdades. Inclusive nas dinâmicas de compra e venda.

Modelos que fixam a população pobre em condomínios situados em áreas periféricas, distantes de serviços de transporte, saúde e educação, se fortaleceram com a prerrogativa de que lá teriam condições de higiene mais apropriadas para o isolamento familiar. Nos programas de governo, o lugar comum da pobreza insalubre retornou com a generalização do léxico sanitário, justificando políticas habitacionais e de financiamento via bancos públicos que tanto auxiliaram construtoras quanto incentivaram o endividamento de compradores⁹.

Daí decorreu que o mercado residencial voltado para a moradia popular foi o que menos se retraiu no contexto do coronavírus. Lançando mão de recursos como a visita virtual de apartamentos e a promoção de saldos online que ofereciam até 20% de desconto nos valores dos imóveis, as construtoras conseguiram superar o baque inicial nas vendas¹⁰. Se pensarmos nas dinâmicas urbanas brasileiras, o neoliberalismo em sua versão pandêmica tendeu assim a aprofundar o que Eric Charmes¹¹ chamou de “efeito clube”. A ameaça do vírus diminuiu a mobilidade e as interações entre perfis socioculturais diversos. Bolhas de convivência foram acentuadas numa modalidade contemporânea de apartheid virtual.

Como parte significativa da renda familiar costuma ser empenhada na compra de um imóvel, o desafio do mercado imobiliário passou a ser o convencimento de compradores da segurança econômica do negócio. A confiança do olho no olho estabelecida no estande de vendas foi então substituída pelo contato via plataformas online. No cotidiano das corretoras de imóveis, a revolução digital foi rapidamente

8

<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/veja-como-o-coronavirus-esta-impactando-o-mercado-imobiliario-no-brasil/>

9

<https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/04/09/caixa-anuncia-medidas-para-auxiliar-construtoras-durante-pandemia-de-coronavirus.ghtml>

10

<http://www.grandesconstrucoes.com.br/Noticias/Exibir/frente-a-criese-construtoras-reforcaram-as-vendas-de-imoveis-pela-internet-redacao>

¹¹ CHARMES, Eric. 2019. *La revanche des villages. Essai sur la France périurbaine*. Paris: Éditions du Seuil et La République des Idées.

absorvida, incluindo empresários, gerentes e operadores de grandes, médias e pequenas agências.

A figura empreendedora do “líder de equipe” se fortaleceu com os treinamentos remotos, motivando subordinados a buscarem maior eficácia e competitividade. *Lives* passaram a ensinar métodos e expedientes de incorporação de terrenos, de diálogo com canais governamentais, de assertividade junto a compradores indecisos, entre outras formas que conduzissem a uma retomada dos lucros. A máxima articulada era que, frente à alteração das ferramentas de trabalho, quem conseguisse reinventar técnicas e abordagens levaria vantagem.

A lógica concorrencial se atualizou. Empresas renovaram estratégias de produção e acumulação. Operadores imobiliários defenderam a conservação de seus rendimentos. Ações governamentais incentivaram as famílias: “endividem-se, esse é o momento de conquistar a casa própria”. Sem esquecer do frisson que ocorreu nos fundos de investimento imobiliário. A realização do sonho darwinista de sobrevivência do mais adaptado. Se alguns vão morrer, outros vão ganhar. Aproveite a brecha. “E daí?”, diz o presidente Bolsonaro¹². A sociedade neoliberal a todos seduz e engloba.

João Paulo Macedo e Castro é professor do Departamento de Ciências Sociais da UniRio.

Roberta Sampaio Guimarães é professora do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da UERJ.

Imóveis Compactos: a tendência que foi pega no contrapé pela pandemia

Por Fagner de Carvalho Rodrigues

A cidade é um organismo vivo. É partindo desta afirmação, admitindo o metabolismo urbano como a expressão de relações sociais, econômicas, culturais, objetivas e abstratas, que se faz possível a compreensão do que é a cidade.

Como qualquer ser vivo, a cidade se expande e se contrai. Ao se expandir, o espaço e a estrutura urbana vão se transformando e se adaptando às demandas de moradia, serviços e estilos de vida. Com uma cidade cada vez mais dinâmica e densa, a habitação teve também que sofrer alterações. Alterações essas, colocadas pelas demandas do mercado imobiliário, especulações e tendências habitacionais.

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo (SINGER, 1982). Em um contexto neoliberal, é natural que, para atender a esta demanda, o mercado se reinvente

¹²

<https://g1.globo.com/politica/noticia/2020/04/28/e-dai-lamento-quer-que-eu-faca-o-que-diz-bolsonaro-sobre-mortes-por-coronavirus-no-brasil.ghtml>

e crie novos produtos, novos conceitos e novas formas de habitação, a exemplo dos imóveis compactos.

De onde, então, vem a inspiração para se reinventar e atender um público cada vez mais independente, empoderado, *smart*?

Novas configurações familiares, casais sem filhos, pessoas que vivem sós ou em pequenas coletividades (estudantes e trabalhadores temporais), parecem compor uma resposta razoável para os fatores que inspiraram novas tendências habitacionais. No entanto, não podemos considerar menos importante o fato de que o mercado é movido pelo lucro.



Vista aérea de Curitiba - Foto: Luiz Costa/SMCS

Com a proposta de uma vida mais conectada, minimalista e supostamente sustentável, o viver na habitação urbana compacta tem seu preço: a transferência do espaço de sociabilidade privado, para o coletivo – áreas compartilhadas entre os moradores do condomínio –, como, também, as áreas públicas – ruas, praças, mercados, shoppings, teatros, etc.

No final da década de 1970, Jean Lojkin já apontava para os fatores que viriam a caracterizar duplamente a cidade capitalista. De acordo com ele (1979, p. 18), é a concentração crescente dos “meios de consumo coletivos” que vai, pouco a pouco, criar um modo de vida, necessidades sociais novas – o que se pôde chamar de “civilização urbana” - e o modo de aglomeração específico do conjunto dos meios de reprodução (do capital e da força de trabalho), que vai se tornar uma condição cada vez mais determinante do desenvolvimento econômico. Àquela altura, a demanda de solo urbano para fins de habitação, distinguiu vantagens locais, determinadas principalmente pelo maior ou menor acesso a serviços urbanos, tais como transporte, serviços de água e esgoto, escola, comércio, telefone, etc., e pelo prestígio social da vizinhança. Este último fator decorre da tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente (SINGER, 1982, p. 27).

O conceito de habitação foi passando por profundas transformações, decorrentes do modo de vida experimentado pela contemporaneidade. Novas formas de tecnologia, trabalho, sociabilidade e relações conjugais são decorrentes de uma nova forma de se posicionar diante da experiência do tempo.

Em julho de 2019, uma matéria* publicada no site do Diário Indústria e Comércio, trazia o seguinte título: “Apartamento compacto é tendência do mercado imobiliário para os próximos anos”. O conteúdo da matéria discorria sobre o sucesso das vendas de imóveis com áreas a partir de 16m². De acordo com o diretor de uma incorporadora de Curitiba, responsável por empreendimentos de imóveis compactos, dentre as vantagens da aquisição deste tipo de imóvel, está a proximidade com comodidades. Ele cita: “geralmente, estes imóveis têm melhor localização e outras funcionalidades acessíveis, como centros comerciais, supermercados, transporte público, entre outros”. Ainda, projetando um cenário imobiliário futuro, o presidente-fundador da empresa de pesquisa de mercado, citado na mesma matéria, diz: “no futuro do imóvel, as áreas de convívio, inclusive as áreas de alimentação, serão para fora de casa” e complementa “com apartamentos pequenos, e até compartilhados, as pessoas gastam menos em condomínio e IPTU. Significa gastar mais com outras experiências que as pessoas consideram mais valiosas”.

O parágrafo anterior, sintetiza a percepção do mercado na redução espacial progressiva da habitação em 2019, e projeta a continuidade desta redução, reforçando o entendimento de uma tendência. Por medo da violência, as pessoas buscam os condomínios que oferecem uma série de serviços da rua: *home office*, restaurantes, lavanderia, academia. Vende-se estilo de vida, quando de fato barateia-se a habitação.

Hoje, cerca de 40 anos depois do que foi escrito por Jean Lojkin, poderíamos dizer que ele acertou na mosca! Os meios de consumo coletivos fazem parte do nosso dia-a-dia, a todo tempo somos seduzidos a experienciar novas sensações, compartilhar ambientes, a projetar nossa vida para fora da casa. Novos modos de vida estão postos: o minimalismo, o *co-working* e, porque não? *Co-living*!

Mas, houve um detalhe não previsto: uma pandemia que exigisse das pessoas o distanciamento social e a permanência em casa. Este é o cenário do primeiro semestre de 2020 no mundo todo. O vírus da COVID-19 se apresentou com alto potencial de contaminação e letalidade, o que levou as autoridades de saúde a adotarem medidas de isolamento social para tentar reduzir o número de contaminados e o colapso do sistema de saúde.

Frente a este cenário caótico, como respeitar as políticas de contenção do contágio pela COVID-19, quando se vive em um imóvel compacto, projetado para que o sujeito desfrute dos serviços externos à casa?

David Harvey escreveu recentemente acerca da explosão do COVID-19: “Comer fora não é uma boa ideia e os restaurantes e bares fecharam em muitos lugares. [...] Eventos como festivais culturais, torneios de futebol e basquete, concertos, convenções empresariais e profissionais, e até reuniões políticas em torno de eleições foram

cancelados. Estas formas de ‘consumismo experiencial baseado em eventos’ foram extintas” (HARVEY, 2020, p.20).

A pandemia da COVID-19 alerta para a insustentabilidade de um capitalismo que se denuncia por meio de sua fragilidade em momento de crise. O exemplo dos imóveis compactos é colocado, aqui, para ilustrar como um projeto de incentivo ao consumismo, travestido de “novo modo de vida”, é colocado em xeque frente a uma situação adversa que foge do ciclo de consumo normal capitalista. Harvey (2020, p. 20) evidencia que “grande parte do modelo de vanguarda do consumismo capitalista contemporâneo é inoperante nas condições atuais”.

Para além disso, o distanciamento e o isolamento social nos sugerem refletir acerca do modo como vivemos e contemplar um horizonte de possíveis outros modos de vida.

Fagner de Carvalho Rodrigues é doutorando em Sociologia (UFPR), pesquisador do grupo de pesquisa e extensão “Sociologia e Políticas Públicas” (UFPR) e do Observatório das Metrôpoles Núcleo Curitiba.

Referências bibliográficas:

* *Apartamento compacto é tendência do mercado imobiliário.* Disponível em: <<https://www.diarioinduscom.com/apartamento-compacto-e-tendencia-do-mercado-imobiliario-para-os-proximos-anos/>>. Acesso em: 04/05/2020.

HARVEY, D. *Política anticapitalista em tempos de covid-19.* In: DAVIS, M; et al: Coronavírus e a luta de classes. Ed. Terra sem Amos. 2020.

LOJKINE, J. *O papel do estado na urbanização capitalista.* In: FORTI, Reginaldo. Marxismo e urbanismo capitalista. São Paulo: Ed. Ciências Humanas. 1979.

SINGER, P. *O uso do solo urbano na economia capitalista.* In: MARICATO, E. A construção social da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. Ed. Alfa-Omega. 2 ed. 1982.

Estes textos são parte de uma série de boletins sequenciais sobre o coronavírus e Ciências Sociais que está sendo publicada ao longo das próximas semanas. Trata-se de uma ação conjunta que reúne a Associação Nacional de Pós-Graduação em Ciências Sociais (ANPOCS), a Sociedade Brasileira de Sociologia (SBS), a Associação Brasileira de Antropologia (ABA), a Associação Brasileira de Ciência Política (ABCP) e a Associação dos Cientistas Sociais da Religião do Mercosul (ACSRM). Nos canais oficiais dessas associações estamos circulando textos curtos, que apresentam trabalhos que refletiram sobre epidemias. Esse é um esforço para continuar dando visibilidade ao que produzimos e também de afirmar a relevância dessas ciências para o enfrentamento da crise que estamos atravessando.

A publicação deste boletim também conta com o apoio da Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência (SBPC/SC), da Associação Nacional de Pós-Graduação em Geografia (ANPEGE), da Associação Nacional de Pós-Graduação em História (ANPUH), da Associação Nacional de Pós graduação e Pesquisa em Letras e Linguística (Anpoll) e da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (Anpur).

Acompanhe e compartilhe!

