

## **APORTES PARA A ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL A PARTIR DO ESTILO DE VIDA E DO FETICHE DA MERCADORIA: UMA PROPOSTA DE PESQUISA**

Nathan Belcavello de Oliveira\*

A questão relacionada ao espaço urbano no Brasil tem sido foco de preocupação de vários ramos da sociedade, desde pesquisadores (das mais diversificadas áreas do conhecimento científico nacional e, até mesmo, de outros países), como de movimentos sociais e também dos políticos. Tal afirmativa se confirma com a criação, em 2003, do Ministério das Cidades, já no início do primeiro governo Lula, numa tentativa de se articular dentro do Governo Federal as ações referentes ao planejamento e gestão territoriais (planejamento municipal, regularização fundiária, reabilitação de centros e prevenção de riscos); à habitação; ao saneamento ambiental; e à mobilidade, trânsito e transportes urbanos. Ou seja, uma tentativa de articulação das ações ligadas à Política Urbana.

Também, dentro da temática urbana, são numerosos os trabalhos científicos produzidos, sobretudo relacionados ao debate das desigualdades espaciais<sup>1</sup> (com suas variadas esferas: territorial, econômica, cultural, política, ambiental, entre outras) patentes nas cidades brasileiras, expressas pela segregação espacial; pelo agravamento das condições ambientais, principalmente dos grandes centros; pelo aumento da violência urbana; entre outros.

Além disso, vemos, de maneira cada vez mais atuante, movimentos

---

\* Geógrafo e Professor de Geografia. Analista de Infraestrutura, especialidade em Desenvolvimento Urbano, no Ministério das Cidades. Pesquisador de grupos no Brasil e na Argentina. Diretor da Geodiálogos: Revista Eletrônica de Diálogo e Divulgação em Geografia. Correio eletrônico: [contato@geografia.blog.br](mailto:contato@geografia.blog.br)

<sup>1</sup> Acerca da utilização do termo espacial, vide Oliveira (2013).

sociais urbanos que lutam por melhores condições de moradia; pela garantia do acesso e da posse da terra urbana; pela qualidade de vida urbana; por transporte coletivo urbano de qualidade; entre outros.

Com esta perspectiva, podemos verificar quão estimulante e variado é o campo de estudo sobre o espaço urbano e o quanto ele ainda pode ser explorado para o favorecimento do seu debate teórico, empírico e político.

Um dos fenômenos componentes do campo de estudo sobre o espaço urbano é a *mobilidade residencial* (OLIVEIRA, 2006), dialeticamente ligada à segregação espacial e ainda pouco analisada, principalmente pela Geografia. Este fenômeno pode nos mostrar de forma interessante a dinâmica espacial urbana, apontando tendências à expansão urbana em algumas áreas, adensamento e verticalização em outras, ainda expulsão e substituição de uma classe social por outra em uma terceira área, entre outras.

Talvez seja desnecessário iniciarmos o debate a respeito da mobilidade residencial afirmando a importância de tal fenômeno espacial na estruturação interna da cidade, pois, como nos diz Smolka (1994, p. 241), “cada novo imóvel deve ser ocupado por alguém, proveniente de algum lugar, em geral da própria cidade”.

Em Magalhães e Carvalho (2002), a mobilidade residencial é tida como um fenômeno do mercado residencial, com as famílias alterando seu estoque de moradias de acordo com as mudanças que experimentam tanto no *status* familiar, quanto no socioeconômico. Ainda em Magalhães e Rios-Neto (2004), ela se tornaria, às vezes, a concretização espacial da mobilidade social.

Paviani, Campos e Farret (1990) apontam, em trabalho feito sobre a mobilidade residencial em Brasília, três vertentes distintas na abordagem da mobilidade residencial, quais sejam: ecológica; psicológica; e marxista.

Por sua vez, para Luciana Corrêa do Lago (2000) a mobilidade residencial seria considerada como um deslocamento à curta distância, parte da mobilidade espacial que também englobaria as migrações, sendo este o conceito mais aproximado que encontramos da mobilidade residencial enquanto fenômeno espacial.

Igualmente, podemos considerar a mobilidade residencial como uma das muitas dinâmicas espaciais urbanas, caracterizada por um movimento de alteração do status quo espacial de um indivíduo ou família, quase sempre de direção única, feito de maneira súbita, entre dois pontos do espaço urbano, ou seja, é o deslocamento entre a moradia original e a nova; motivado por condicionantes endógenas e exógenas as mais variadas possíveis, sem dúvidas, parte integrante da mobilidade espacial do indivíduo, a que se acrescentam também deslocamentos em escalas espaciais maiores (interurbanas, campo-cidade, cidade-campo, interestaduais, inter-regionais, entre outras) e também os pendulares (OLIVEIRA, 2006).

Por sua vez, a obtenção de dados sobre a mobilidade residencial é tarefa árdua no Brasil, assim como nos demais países. Os censos, que poderiam ser instrumentos essenciais na obtenção de dados para estudos de mobilidade residencial, “quando muito, fornecem apenas informações sobre o tempo de permanência ou origem regional (estadual, municipal, etc.) do entrevistado” (SMOLKA, 1994, p. 242).

Dessa maneira, os poucos trabalhos relacionados ao tema mobilidade residencial, analisam-no indiretamente, por meio de fontes que não estão imediatamente ligadas à mobilidade residencial, como registros imobiliários e eleitorais, por exemplo, muitas vezes de difícil acesso, devido à burocracia e o sigilo das informações.

Entretanto, já percebemos que este quadro começa a se modificar. A Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD), realizada pelo Governo do Distrito Federal, traz dados que podem subsidiar uma análise preliminar da mobilidade residencial em Brasília em seu capítulo sobre migração.

Outro elemento que podemos acrescentar a uma análise conjunta com a mobilidade residencial é o mercado imobiliário e sua dinâmica dentro da sociedade capitalista, transformando o solo urbano em mercadoria, especialmente no Brasil a partir de 1850, com o término da ocupação aleatória, como nos assinala Rodrigues (1997). Assim sendo, mesmo que a valorização do solo urbano não se efetivasse como produto do trabalho, a terra assumiu

características de capital. Embora seu valor seja parte fundamental na determinação do preço, no mercado imobiliário, de suas formas geográficas (SANTOS, 2002, 2003), outros componentes, cada vez menos ligados à convenção urbana e mais à coordenação espacial, como Abramo (2007) nos sugere os termos, têm se favorecido dentro da lógica de (re)produção do capital no urbano contemporâneo<sup>2</sup>. Destarte, o *estilo de vida* (FEATHERSTONE, 1995) vendido pelos empreendimentos residenciais à classe média tornou-se visível dentro da lógica do mercado imobiliário. Contudo, onde está escrito estilo de vida, podemos ler *fetichismo da mercadoria* (MARX, 1996), se considerarmos a perspectiva do produto aqui em voga, o imóvel residencial.

Para aprimorar esse diálogo conceitual entre estilo de vida e fetichismo da mercadoria, temos, a princípio, que estilo de vida é uma expressão cunhada pela sociologia no início do século XX, segundo Reimer, citado em Freire Filho (2003). Tendo conceito sociológico restrito, designando os gostos culturais e de consumo de grupos de status específicos (FEATHERSTONE, 1995, p. 119 – grifo nosso), estilo de vida conota, contemporaneamente,

individualidade, auto-expressão e uma consciência de si estilizada. O corpo, as roupas, o discurso, os entretenimentos de lazer, as preferências de comida e bebida, a casa, o carro, a opção de férias, etc. de uma pessoa são vistos como indicadores da individualidade do gosto e o senso de estilo do proprietário/consumidor.

Ambos os sentidos dados à expressão aqui destacada podem ser resumidos em um terceiro conceito, sendo o estilo de vida “a forma pela qual uma pessoa ou um grupo de pessoas vivencia o mundo e, em conseqüência, se comportam e fazem escolhas” (AMARAL, 1992, [s.p.]).

Como se percebe nesse breve arrolamento conceitual, o estudo sobre estilo de vida, principalmente na sociologia, procura focar sempre o indivíduo ou a coletividade humana em seus hábitos de assimilação simbólica e de consumo da materialidade que os rodeiam.

---

<sup>2</sup> Ainda podemos citar o brilhante e reconhecido trabalho dos dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos, de Santos (2004), que enriqueceu em muito a análise do espaço e da economia urbanas dos países subdesenvolvidos, contrapondo a análise clássica ortodoxa dos países desenvolvidos, trazendo elementos novos nunca antes considerados para o rol de conhecimento das ciências que têm as dinâmicas espaciais urbanas como objeto de estudo.

Tal perspectiva analítica explorou amplamente o consumo de bens culturais, relacionados principalmente ao lazer, à arte e à satisfação pessoal<sup>3</sup>. Contudo, o estudo do estilo de vida aborda um tema caro à análise do urbano e das relações sociais capitalistas, preenchendo uma lacuna deixada pela abordagem marxista, assim como destacado por Sallum Júnior (2005), acerca das classes e dos movimentos sociais, que é a inserção da cultura como categoria analítica.

Se considerarmos o estudo do urbano, por meio de todas as ciências que o fazem (Geografia, Sociologia, Antropologia, Planejamento Urbano, entre outras), o estudo do estilo de vida pode promover entre os mais descuidados pesquisadores uma ‘naturalização’ de fenômenos como a segregação espacial, sem que seja dada a devida atenção às causas imbricadas na sociedade capitalista que a promoveram.

Entretanto, conciliando a análise do estilo de vida a partir do bem imóvel residencial (apartamentos, casas), entendido como forma geográfica e como mercadoria, abrimos uma visão diferenciada, que em muito pode contribuir para a análise de fenômenos como a segregação espacial e suas causas. Essa visão diferenciada, a partir da forma geográfica nada mais é que o fetiche da mercadoria proposto por Marx (1996), que enxergava na mercadoria algo muito além do trivial, pois estas refletem à sociedade as características sociais de seu próprio trabalho, refletindo também uma relação social externa ao indivíduo, “que para eles aqui assume a forma fantasmagórica de uma relação entre coisas” (MARX, 1996, p. 198).

Assim, é sob a regência do fetiche da mercadoria que percebemos atualmente como o estilo de vida tem influenciado a mobilidade residencial, o fenômeno da segregação espacial e o mercado imobiliário, principalmente de Brasília. Tal primazia acaba, até mesmo, por colocar em segundo plano, questões externas ao imóvel, como a localização, entre outras tão bem analisadas por vários autores.

Outros aspectos da cotidianidade, como a violência, por exemplo,

---

<sup>3</sup> Peças teatrais, cinema, quadros, vinhos refinados, moda, entre outros.

características dos grandes centros urbanos brasileiros (numa visão otimista), acabam por revalidar o fetiche da mercadoria imóvel, pois são responsáveis por um *plus* em seu valor de troca, uma vez que essas relações sociais, utilizando a terminologia de Marx (1996), aderem ao produto imóvel.

Esta última colocação pode até, aparentemente, contradizer com a primazia do estilo de vida, amalgamado com o fetiche da mercadoria, sobre as externalidades do imóvel, afinal a violência, exemplo supracitado, o é externa. Não obstante, a violência adere à forma geográfica do mercado imobiliário por meio de componentes de segurança<sup>4</sup>. Não necessariamente a violência está presente no espaço no qual aquela forma geográfica se insere. Isso porque a violência, mais do que uma externalidade a ser considerada no valor de troca do imóvel, é dada pela relação social existente sob o capitalismo contemporâneo, em especial no Brasil.

Dessa maneira, estilo de vida e fetiche da mercadoria são, nada mais, que pontos de vista distintos de um mesmo conceito. Ambos os conceitos conciliados ao de mobilidade residencial na análise da dinâmica espacial urbana conformam um campo riquíssimo a qualquer pesquisador de Geografia Urbana.

### **Referências bibliográficas**

ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

FEATHERSTONE, M. *Cultura de consumo e pós-modernismo*. São Paulo: Studio Nobel, 1995.

MARX, Karl. *O Capital*. Crítica da Economia Política. Livro Primeiro. O processo de produção do Capital. São Paulo: Nova Cultura, v. 1, 1996.

OLIVEIRA, Nathan Belcavello de. *Mobilidade residencial, segregação sócio-espacial e globalização em Juiz de Fora, Minas Gerais – estudo de caso no*

---

<sup>4</sup> Cercas eletrificadas, vigilância com câmeras, entre outros.

Alto Santo Antônio. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geociências, Instituto de Ciências Humanas e Letras, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2006.

\_\_\_\_\_. O espaço geográfico no prisma de Abbe: uma proposta de sistematização conceitual. In: ARAÚJO, Gilvan Charles Cerqueira de; OLIVEIRA, Nathan Belcavello de; KUNZ, Sidelmar Alves da Silva (organizadores). Elementos de Teoria do Espaço Geográfico. Brasília: ACLUG, 2013.

RODRIGUES, Arlete Moisés. *Moradia nas cidades brasileiras*. 7. ed. São Paulo: Contexto, 1997.

SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção*. São Paulo: USP, 2002.

\_\_\_\_\_. *Economia Espacial: críticas e alternativas*. Tradução de Maria Irene de Q. F. Szmrecsányi. 2ed. São Paulo: USP, 2003.

\_\_\_\_\_. *O Espaço Dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. 2ed. São Paulo: USP, 2004.

SMOLKA, Martim Oscar. Dinâmica populacional e estruturação intra-urbana: uma abordagem integrada da mobilidade através dos registros de transações imobiliárias. In: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS DA ABEP, 9., 1994, Caxambu. *Anais do...* Caxambu: ABEP, p. 241-272, 1994.

