



IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO:

A FINANCEIRIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO NO SÉCULO XXI

PAULO CESAR XAVIER PEREIRA (ORG.)



IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: A FINANCEIRIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO NO SÉCULO XXI

PAULO CESAR XAVIER PEREIRA (ORG.)

2018

DOI: 10.11606 / 978 85 8089 149 2



Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI / Organização de Paulo Cesar Xavier Pereira. São Paulo: FAUUSP, 2018.

240 p.: il

ISBN: 978-85-8089-150-8 impressa

ISBN: 978-85-8089-149-2 online

DOI: 10.11606 / 978 85 8089 149 2

1. Mercado imobiliário – São Paulo, SP 2. Financeirização 3. Espaço Urbano (Produção) – São Paulo, SP I. Pereira, Paulo Cesar Xavier, org II. Título

CDD 333.33

Serviço de Biblioteca e Informação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP
É permitida a reprodução parcial ou total desta obra, desde que citada a fonte e autoria, proibindo qualquer uso para fins comerciais.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Prof. Dr. Vahan Agopyan

Reitor

Prof. Dr. Antonio Carlos Hernandes

Vice-Reitor

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

Profa. Dra. Maria Angela Faggin Pereira Leite

Diretora

Prof. Dr. Ricardo Marques de Azevedo

Vice-Diretor

COMISSÃO EDITORIAL DAS PUBLICAÇÕES DA FAUUSP

Prof. Dr. Mario Henrique Simão D'Agostino

Presidente

TITULAR

AUP: Profa. Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

AUH: Prof. Dr. Luiz A. Recamán Barros

AUT: Profa. Dra. Vera Maria Pallamin

CPG: Prof. Dr. Rodrigo C. Queiroz

Curso de Design: Prof. Dr. Marcos da C. Braga

SUPLENTE

AUP: Prof. Dr. Bruno Roberto Padovano

AUH: Prof. Dr. Carlos A. Mattei Faggin

AUT: Profa. Dra. Maria Camila L. D'Ottaviano

CPG: Profa. Dra. Maria Lucia C. Gitahy

Curso de Design: Profa. Dra. Giselle Beiguelman

Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli

Coordenação didática da Seção Técnica de Produção Editorial

André Luis Ferreira

Chefe da Seção Técnica de Produção Editorial

Eliane Aparecida Pontes

Secretária da Comissão

CNPq
Conselho Nacional de
Desenvolvimento Científico e
Tecnológico

Projeto gráfico e diagramação
Guilherme Moreira Petrella

Capa
Guilherme Moreira Petrella
adaptação livre sobre capa de
Tadeu Lara Baltar da Rocha em
Pereira (org), 2016; Pereira (org), 2017
"sobre foto de Rafael Muto sob licença
Creative Commons"

Ilustrações / montagens digitais
«Imediato», «Global» e «Total»
Guilherme Moreira Petrella

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
PARTE 1 – IMEDIATO	11
PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA SOB DOMINÂNCIA FINANCEIRA: ALGUMAS IMPLICAÇÕES PARA A ESFERA PRODUTIVA E A RENDA DA TERRA	
Fausto Moura Breda	14
VALORIZAÇÃO DO CAPITAL NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: DISTANCIAMENTO ENTRE O PREÇO DA MORADIA E O DO SALÁRIO	
Carlos Teixeira de Campos Junior	40
PARA UMA DISCUSSÃO SOBRE O VALOR E O PREÇO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	
Paulo Cesar Xavier Pereira	55
PARTE 2 – GLOBAL	79
DO ZONEAMENTO ÀS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS: PLANEJAMENTO URBANO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO EM SÃO PAULO (1970-2017)	
Maria Beatriz Cruz Rufino	82
PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E ESPOLIAÇÃO NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO (1970-2010)	
Lucia Shimbo	112
O LUGAR DA NATUREZA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO: DO METABOLISMO URBANO INDUSTRIAL PARA O IMOBILIÁRIO FINANCEIRO	
Luciana Nicolau Ferrara	137
PARTE 3 - TOTAL	161
APRENDENDO COM A SÃO PAULO DELIRANTE: REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA, MOVIMENTOS SOCIAIS E ESPOLIAÇÃO	
Guilherme Moreira Petrella	163
FUSÃO DAS LUTAS SOCIAIS PELA APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO: PERSPECTIVAS DA RECICLAGEM NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO	
Márcia Hirata	196
POR UMA TRANSFORMAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO ATRAVÉS DA CONSTRUÇÃO DA VERDADEIRA DEMOCRACIA	
Álvaro Ferreira	214
CONCLUSÃO COM APONTAMENTOS	233
SOBRE OS AUTORES	238

INTRODUÇÃO: IMEDIATO, GLOBAL E TOTAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Paulo Cesar Xavier Pereira e Guilherme Moreira Petrella

“A produção do espaço, em si, não é nova. Os grupos dominantes sempre produziram este ou aquele espaço particular, o das antigas cidades, o dos campos (aí incluídas as paisagens que em seguida parecem ‘naturais’). O novo é a produção global e total do espaço social. Essa extensão enorme da atividade produtiva realiza-se em função dos interesses que a inventam, dos que a gerem, dos que dela se beneficiam (largamente). O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais, na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso a escala mundial. Esse é o caminho (imprevisto) da socialização das forças produtivas, da própria produção do espaço. É preciso acrescentar que o capitalismo, visando sua própria sobrevivência, tomou a iniciativa nesse domínio? A estratégia vai muito mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e de decisão”. (Lefebvre: [1970] 1999; 142-143)

O método utilizado na organização deste livro segue esta epígrafe. Ele resulta de uma preocupação dos seus autores com o conhecimento e o estudo sobre a produção do espaço. Trata-se de um resultado do projeto de pesquisa intitulado *Financeirização da cidade: Estratégias de valorização imobiliária e produção da desigualdade* realizada com apoio do CNPq (Processo nº 461705/2014-1).

Nesta pesquisa partimos da ideia de que a financeirização da cidade se associa ao fenômeno atual da economia contemporânea de hegemonia do financeiro, que mantém fortes vínculos com os negócios imobiliários e que, mais recentemente, vem ganhando vulto no financiamento de obras de infraestrutura (AFD, FCH e IPEA, 2014). Ao problematizar a ideia desta hegemonia buscou-se discutir que não é apenas a terra que, como moderna propriedade imobiliária na acumulação, funciona na valorização do capital, mas é a apropriação da cidade como um todo, o espaço inteiro, que se submete ao movimento do capital em geral e às particularidades das estratégias de negociação imobiliária, financeirizada e funcionando em seu conjunto como se fosse um ativo. Mas, nem por isso se confunde com um ativo financeiro, embora se note que o movimento subsume as particularidades da espiral dos preços imobiliários no dinamismo financeiro, intensificando a sua elevação. Essa coordenação é mais aparente nos casos (equivocadamente chamados de “gentrificação”) onde tais estratégias combinam

processos de valorização e de capitalização, potencializando áreas da cidade ao renovar e aprofundar desigualdade urbana. O que o presente livro mostra é que o resultado não poderá ser diferente se a experiência de conflito social na disputa pelo espaço não se expressar em lutas democráticas a partir da condição de morador e de uma nova consciência dessa problemática.

Essa pesquisa se inicia com o projeto de compreender a relação entre a financeirização e a produção do espaço. Com este propósito consolida uma trajetória de pesquisas sobre o desenvolvimento das cidades contemporâneas, que se apresentou em outros dois momentos¹. O estudo da financeirização na cidade de São Paulo, nos termos de sua relação com o fenômeno urbano, de início se percebia como uma novidade a explicitar a necessidade de deslocamentos teóricos, que já vinham sendo empreendidos. Em tais deslocamentos situa-se, desde os anos 1970, a preocupação em compreender as contradições e os conflitos da urbanização não por modelos duais, mas como produto desigual de uma heterogênea produção do espaço e em subordinação à industrialização fabril. Começava-se a problematizar como o capitalismo encontra alento e renova as condições de exploração, de crescimento e de sobrevivência ao instrumentalizar o espaço, tendo em vista atingir a dominação da reprodução social, inclusive, da população mais precarizada.

Dentre estes estudos, destacam-se entre nós, como já clássicos, o ensaio *Crítica a Razão Dualista* e o livro *São Paulo 1975: crescimento e pobreza* entre outras publicações que se seguiram e se caracterizam por uma compreensão crítica da urbanização a serviço do desenvolvimento capitalismo industrial². Essas importantes obras fornecem o marco teórico que identifica à forma como o pensamento sobre o urbano e a urbanização se desenvolveu a partir daquele último quartel do século. Contudo, à luz dos estudos e da experiência contemporânea, pode-se considerar que a especificidade espacial da urbanização ainda estava pouco visível nesse paradigma de análise, poder-se-ia dizer que como em outras partes do mundo a dimensão do espaço na urbanização permanecia obscurecida no campo cego³.

A compreensão mais aprofundada do fenômeno urbano obrigou a realização de análises que se voltavam à elucidação da dimensão espacial da urbanização. Essa perspectiva da produção do espaço, portanto, se constitui como a especificidade de entendimento, que não pode ser reduzida à condição de “consequência da industrialização”. A produção do espaço, em si, se define como um momento

¹ Cf. Pereira, Paulo (org.). *Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos*. São Paulo: FAUUSP, 2016. Pereira (org.), Paulo. *Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea*. São Paulo: FAUUSP, 2017.

² Cf. Camargo, Cândido et al. *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976. Oliveira, Francisco. *A Economia Brasileira: Crítica a Razão Dualista*. In. Estudos Cebrap 2, Sao Paulo: Ed. Brasileira de Ciência/Cebrap, 1976.

³ Cf. Lefebvre, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 1999.

privilegiado de análise, que devolve à industrialização em geral meios específicos de absorção e reprodução do capital. Movimento este que concebido como uma superação da “visão fabril” busca iluminar a cegueira e dissolver as ilusões da análise urbana estritamente industrial. Nas décadas de passagem para século XXI a urbanização estruturada por uma lógica do domínio industrial passa a dar lugar para uma produção do espaço sob domínio da acumulação financeira de capital. Ainda neste caminho, essa financeirização se articula e se aproxima à reestruturação imobiliária e urbana, configurando uma equação que pode ser mais bem concebida na medida em que a experiência histórica da reconfiguração recente da cidade de São Paulo exacerba essas questões e aproximações, ao mesmo tempo em que revela a redução e a insuficiência da dualização urbana nas interpretações da visão industrial, incorporando-a e a estendendo.

Quais foram os desdobramentos da investigação aqui apresentados? Ressalte-se, em primeiro, o reconhecimento de que a exposição em cada um desses capítulos se movimenta em direção a consolidar o necessário deslocamento na análise urbana da “visão industrial” para a “visão espacial”, particularmente de sua produção. A nova centralidade pode ser apreendida empírica e analiticamente nestas discussões, a partir de níveis e dimensões de análise não coincidentes. Em segundo lugar, a contribuição para a elucidação destes processos atuais, à luz dos processos espoliativos, do metabolismo social mundial e da dominância financeira na produção do espaço imobiliário e urbano. Isso traz algumas implicações no que diz respeito às relações de produção e de propriedade, da construção da arquitetura e da urbanização. Em terceiro lugar, alguns apontamentos no campo do possível-impossível da luta social, não se restringindo à análise dos fenômenos acima descritos, mas abrindo caminho à ação política. Contribuições cuja eficácia precisa ser avaliada pela prática e pela reflexão crítica do leitor.

Este livro então se organiza a partir de níveis e dimensões de análise, conforme sugestão vinda de Henri Lefebvre em *A revolução urbana* ([1970] 1999), que permitem, por um lado, dar ênfases a distintos processos de produção e reprodução social no e do espaço, bem como, por outro lado, a compreensão de sua simultaneidade, também, desses processos de produção e reprodução social mais amplos. Estes níveis são caracterizados como imediato, global e total que, por sua vez, organizam a distribuição dos subseqüentes capítulos em função das ênfases que são dadas por cada um deles, além de suas aproximações.

No *imediate*, acentua-se a especificidade imobiliária, que constitui o duplo aspecto do monopólio da propriedade da terra relacionado na atividade de construção: o monopólio de produção e o monopólio de propriedade⁴. Ambos constituem, necessariamente, o produto imobiliário, constituindo-se como custos distintos para a produção e que se expressam no imóvel construído, sendo comercializados e reproduzidos, correspondendo a duas diferentes formas de remuneração. A produção é compreendida como a relação da exploração da força de trabalho e do uso de materiais, técnicas e energias. Momento da valorização do capital ativo investido na produção do mais-valor (e do lucro, juros e renda). A propriedade é compreendida como o título jurídico que dá direito a um limite espacial, que representa o domínio sobre o espaço (terreno ou edifício) e condiciona seu uso e acesso, seja para produção ou para consumo. A propriedade fundiária constitui a renda e o produto imobiliário, mas não o capital ativo e nem a força produtiva. E, momento da capitalização, a renda capitalizada.

Na produção imediata, diferentemente do capital na produção fabril em geral, parte da sua reprodução se realiza como valorização real e parte como valorização fictícia, pela capitalização da renda. Neste sentido, a análise empreendida com ênfase no imediato e na especificidade imobiliária permite capturar a especificidade do capital fictício na sua reprodução. Este procedimento, aliás, também é característico da circulação de capital sob dominância do financeiro, aproximando esses respectivos momentos do capital fictício. Novamente, isso é explicitado na medida em que a experiência imobiliária e urbana da renda capitalizada aproxima-se e se assemelha à da capitalização na experiência financeira.

Uma compreensão que emerge a partir do reconhecimento da “desabsolutização da forma-propriedade”: não se trata de uma negação da propriedade em si, mas da percepção de que ela se transforma na medida em que se intensificam seus meios de acumulação, capitalização e reprodução, a partir do imbricamento imobiliário e financeiro. O seu domínio deixa de ser identificado a um único proprietário (pessoa física ou jurídica), que tem o “domínio absoluto” sobre aquilo que a propriedade representa. O domínio da propriedade desabsolutizada deriva de uma “fração ideal” ou “cota-parte” relativa ao espaço ou a recurso financeiro (ou de ambos imbricados) à sua totalidade. Um domínio comum, nos moldes de um “condomínio imobiliário” ou de uma “sociedade por ações financeira”. Ou segmentado pela propriedade fiduciária.

⁴ No capítulo 46 de *O Capital* encontramos: “Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios” (Cf. Marx, [1867] 1985-1986, L.III, V.5, 237).

No *global*, percebem-se as formas predominantes da acumulação capitalista mundial na atualidade, que combina processos de produção, onde se realiza a exploração da força de trabalho, e processos de espoliação, que são momentos de acumulação sem a produção de valor, na reprodução da força de trabalho e na reprodução da vida. Dá-se, portanto, uma ênfase nas formas de privatização do excedente que é socialmente produzido. Privatização realizada a partir do duplo-monopólio acima mencionado. Isso se realiza de alguns modos. A partir da lógica do endividamento, em função da presença do crédito (a longo prazo) para produção e para o consumo de unidades imobiliárias. Este crédito, centralizado a partir dos recursos financeiros e fictícios globais, reestrutura as formas de produção e de consumo imediatas, à luz do tempo giro e da capitalização destes recursos. A partir da lógica da reestruturação da infraestrutura, não mais instrumentalizada apenas como uma “condição geral de acumulação” para outros setores produtivos, mas em função de sua produção em si, como construção e como exploração de serviço, tornar-se fonte de captura de valor ou, dito de outro modo, revelando-se a dimensão imobiliária da infraestrutura. Por fim, a partir da lógica de apropriação da natureza, reduzida aos limites da propriedade, seja tangível, em função de um território específico, seja intangível, em função de aspectos da produção do saber e de conhecimento pelas patentes. A natureza, vivida, concebida e percebida como totalidade múltipla, reaparece reduzida como simulacro, como representação de uma ausência. Nesta aparição, a privatização do valor se realiza por meio da ficção da propriedade.

Neste global, explicita-se que a espoliação (seja urbana, imobiliária e financeira) se apresenta como condição contemporânea de reprodução do capital. Esta condição, por sua vez, busca reestruturar “a totalidade” das condições gerais de reprodução da vida, como meio de garantir sua contínua expansão. Decorre disso que, por um lado, as formas atuais de incorporação e infraestrutura, realizadas como produções imbricadas, são redefinidas em função de sua otimização para a reprodução do capital, estendendo a lógica da viabilidade financeira do empreendimento privado para além do lote e da gleba, para o urbano, produzindo uma “condomínialização da cidade” (em oposição à sua “conjuntificação” decorrente da visão moderna e industrial)⁵. Por outro lado, a submissão dessas formas de produção e reprodução do espaço (e a redução de seus usos à mercadoria) submete, também, as formas múltiplas de reprodução da vida: seja pelo endividamento futuro que precariza a reprodução do presente, seja pela redução da universalidade das infraestruturas à parcialidade econômica de sua construção e operacionalização, seja pela degradação da natureza, do ambiente e de nós mesmos,

⁵ Cf. Petrella, Guilherme. *Das fronteiras do Conjunto ao Conjunto das Fronteiras*. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2012.

mercantilizados. Isso vem a constituir a *totalidade do contemporâneo*, rota rumo ao desastre a ser elucidada pelo constante movimento de reflexão crítica, teórica e prática, para intentar impedi-la.

No *total*, portanto, ilumina-se o nível da reprodução social. As múltiplas formas de experiência e reconhecimento, individual e coletiva, que emergem dos conflitos urbanos e cotidianos. A produção total do espaço, portanto, figura-se como momento essencial de reflexão e de prática. Aqui se pergunta, também, se a reprodução do capital pode chegar ao limite de inviabilizar a reprodução da vida. Como decorrência, se estas experiências podem vir a formar lutas e resistências, além de produzir consciência. Estaria nessa experiência o germe de uma classe socioespacial? Por um lado, como a resistência à espoliação e da mercantilização da vida pode iluminar essas estratégias de identificação, de contra-hegemonia e de reconhecimento da luta comum, uma luta espacial empreendida por uma classe a se constituir no embate “socioespacial”. Uma “luta de classes sem classe”. Por outro lado, o “resistir” que se mede pela régua do possível, do devir: o “projeto” de emancipação que já deve estar presente na atual experiência urbana da cotidianidade. Como oposição à instrumentalização do espaço e do Estado na reprodução do capital, sintomas da financeirização e do neoliberalismo, a produção do comum que emerge desta disputa pela verdadeira democracia.

Assim, a organização deste livro se apresenta em partes intituladas: imediato, total e global. Em que, cada um de seus capítulos põe ênfase em aspectos destas partes, não esgotando sua experimentação, mas contribuindo como análise que opera pela simultaneidade destes momentos. De modo não-linear, os capítulos poderiam ser lidos fora da sequência. Por caminhos diversos. Porque eles não reiteram momentos de separação e nem a autonomização de cada uma destas dimensões, ou níveis de análise. Hipoteticamente, poderia ser uma leitura simultânea, tal como foram produzidos na interlocução da equipe de pesquisa. Possível-impossível. Por fim, alerta-se para não privilegiar um nível em detrimento dos outros (assim como cada um dos capítulos em particular). Inclusive porque questões transversais são abordadas nestes níveis de análise, tendo relevo diferente em cada elaboração: a natureza, a produção e reprodução social, a habitação, a infraestrutura, o capital fictício, a financeirização, o neoliberalismo, a luta, o comum. Tensões que recolocam movimento às análises. O inacabamento da resistência ao (in) finito movimento do capital.



imediato

Paulo Cesar Xavier Pereira e Guilherme Moreira Petrella

Esta parte do livro busca dar ênfase à compreensão do nível *imediato* da análise da produção do espaço contemporâneo. Entende-se que nesse nível se observa as relações de trabalho, de produção, tanto de coisas no espaço como do espaço em si, aspecto que atualmente ganhou relevo. Essa relevância recente advém da homogeneização mundial da relação social de apropriação do espaço e do valor associada às formas de definição de seus produtos, a partir de condições e determinações locais, que se diferenciam na metrópole de São Paulo.

Nesse sentido, à compreensão contemporânea do imediato, ilumina-se na produção do espaço a particular reprodução do valor pela especificidade do *imobiliário*, que se define como o amálgama da produção e da apropriação do espaço. Nesse amálgama que compõe o produto imobiliário, entre *relações de produção* (materiais, técnicas, energias e exploração da força de trabalho) e *relações de apropriação* (título jurídico de propriedade do imóvel que é assegurado pelo sistema de justiça), evidencia-se o duplo-monopólio da propriedade da terra que condiciona tanto a privação como o uso do espaço, para produção e para consumo, além de constituir o produto imobiliário em sua comercialização. Por isso particulariza a reprodução do capital e combina formas diferentes de remuneração do montante do capital investido na produção imobiliária e ilumina formas de incorporação e de provisão de infraestruturas como momentos de articulação entre produção e apropriação de um modo mais amplo.

Nesse amálgama, que compõe o produto imobiliário, entre *relações de produção* e *relações de apropriação*, evidencia-se a privatização deste espaço e do trabalho que compõe o produto imobiliário, mas desalinha o movimento do capital. Isso porque se constitui um duplo movimento, o de valorização, ao explorar o trabalho, e o de capitalização da renda da terra, ao instrumentalizar o espaço, que atualmente proporciona exuberância a essa forma setorial de acumulação e de reprodução do capital.

Os três capítulos reunidos nessa parte discutem no nível imediato as implicações para a esfera produtiva e a renda da terra dessa produção sob a dominância financeira. Ressalta-se como a valorização imobiliária na produção aprofunda e aumenta a diferença estrutural entre o preço da moradia e do

trabalho, apontando-se para a necessidade de compreender nessa produção como se imbricam valorização e capitalização nas relações entre o valor e o preço do imóvel.

O primeiro, “Produção imobiliária sob dominância financeira: algumas implicações para a esfera produtiva e a renda da terra”, de Fausto Moura Breda, aponta para a transformação da produção do espaço da cidade e a revitalização da modernização conservadora a partir da incorporação imobiliária tendo em vista a internalização da lógica financeira pelo setor. O segundo, “Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre preço da moradia e o do salário”, de Carlos Teixeira de Campos Junior, indica a necessidade de compreensão dos mecanismos que atuam sobre este distanciamento. Por fim, o terceiro, “Para uma discussão sobre o valor e o preço na produção imobiliária”, de Paulo Cesar Xavier Pereira, opera uma análise do distanciamento entre *valor* e *preço* à luz da teoria do valor e seus desdobramentos como forma de análise da especificidade imobiliária de reprodução do capital.

PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA SOB DOMINÂNCIA FINANCEIRA: ALGUMAS IMPLICAÇÕES PARA A ESFERA PRODUTIVA E A RENDA DA TERRA

Fausto Moura Breda

É crescente a importância da produção do espaço urbano na reprodução do capital (Harvey, 2011; Lefebvre, 2008). A sua importância se revela, não só porque a urbanização consolidou-se como medida contratendencial, mas também por ter se tornado partícipe ativo na formação das crises capitalistas, o que engendra contradições que são próprias desta atividade produtiva.

A acumulação de capital no imobiliário ocorre através de caminhos diversos: ampliação do capital de pequenas empresas, aportes e benefícios estatais, transferência de capitais de outros setores, ou vinculação de incorporadoras com construtoras que combinam renda da terra com lucro capitalista. Daí emerge um sujeito considerado por Jaramillo (1982) como agente construtor dominante¹: capaz de controlar terra, produção e circulação, exerce influência de ponta a ponta do processo de produção do espaço. É o que o autor chama de produção imobiliária privada², categoria que corresponde à incorporação imobiliária, inteiramente voltada à acumulação, genuinamente capitalista, no sentido da predominância do valor de troca sobre o valor de uso do produto imobiliário.

As alterações recentes da produção da cidade inserem-se dentro do processo de reestruturação socioespacial, aqui tratada como reestruturação imobiliária, que tem como característica central a hegemonia da produção para o mercado nos processos urbanos e na construção da cidade (Pereira, 2011). Essa lógica se amparou na constituição de uma arquitetura financeira voltada à internalização do capital financeiro no imobiliário e em condições econômicas gerais favoráveis a fluxos de capitais que insuflaram a produção imobiliária, instituindo nova dinâmica na incorporação que influenciaram significativamente a produção do espaço.

¹ Não significa, contudo, que seja a mais difundida no sentido quantitativo, mas sim aonde se concentram as *frações hegemônicas* de capital na produção das cidades. Jaramillo (1982) aborda outras três formas de produção do espaço construído: a produção por encomenda, a autoconstrução e a produção estatal. Aqui, trabalhamos com a perspectiva de que a incorporação imobiliária como *fração hegemônica* de capital difere de *forma predominante de produção*, a autoconstrução (Maricato, 1979; 1995). A fração hegemônica é aquela que concentra o poder de controle e influencia as demais formas, especialmente a produção estatal e suas políticas. Há que se considerar, no entanto, que se trata de formas teóricas, de modo que na realidade há distintos graus de articulação entre elas.

² Tradução dada por Rufino (2012) para o termo em espanhol *construcción promocional privada*.

Analisaremos algumas das relações estabelecidas entre o imobiliário e o capital financeiro a partir dos anos 2000 tendo como recorte as incorporadoras imobiliárias – especialmente a partir da abertura de capital na Bolsa de Valores – e a fração habitacional do negócio imobiliário. Dentro desse espectro, faremos uma abordagem que valorizará as transformações na produção imediata influenciadas pelo capital financeiro, englobando a construção e as transformações gerenciais das incorporadoras, para depois tratar de alguns rebatimentos na formação da renda da terra. A relação entre distintas dimensões é importante pois a produção imediata não se encerra nela mesma. O processo de valorização do capital empregado na construção se torna uma forma específica de reprodução ampliada capaz de mobilizar a fórmula trinitária da economia política burguesa: capital - juros/lucro; trabalho – salário; terra - renda (Marx, 1988). Isso somente é possível, porque nos processos de produção, distribuição e realização, a mais-valia – como unidade global do excedente produzido – converte-se em formas diferentes de valor voltadas à remuneração do capital.

Essa abordagem nos inspirou para estabelecer os recortes teórico-analíticos que seguem: 1) dominância do capital financeiro sobre a produção do espaço; 2) produção imediata e transformações gerenciais; e 3) Capital monopolista-financeiro e propriedade de terras. Como eixo transversal de análise, buscaremos debater em que medida é possível analisar as transformações ocorridas na produção imobiliária sob a ótica da modernização conservadora do capitalismo no Brasil (Fernandes, 1975).

1. DOMINÂNCIA DO CAPITAL FINANCEIRO SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Desde o final da década de 1990 e nos anos 2000, operaram-se no Brasil muitas mudanças no setor imobiliário, com especial ênfase à fração habitacional da incorporação. Diversos autores reconstróem de maneira crítica essa história recente e explicam o funcionamento dos diversos marcos regulatórios³. Para os objetivos dessa análise, queremos aproximar a compreensão do sentido e da profundidade com que ocorre esse processo no qual a incorporação imobiliária abre as portas para o crescente peso do capital financeiro. Os autores utilizam distintos termos que sinalizam essa aproximação⁴, captando um *processo tendencial*.

³ Ver Botelho (2005; 2008), Volochko (2007), Fix (2011), Rufino (2012), Shimbo (2012), Sanfelici (2013a) e Rolnik (2015).

⁴ Por exemplo, Shimbo (2012) fala em “convergência”, Rufino (2012) em “aliança”, Sanfelici (2013) em “imbricamento”.

O surgimento do capital financeiro em geral tem como base a concentração e centralização do capital e sua monopolização (Lenin, 1979). A fusão do capital bancário com o capital industrial é um desdobramento desse processo, pois a grande massa de capital concentrada, incapaz de ser plenamente absorvida em novos ciclos industriais e produtivos de acumulação, faz com que ele migre para formas de acumulação especificamente financeira, que se utiliza das formas de juros e renda. Isso contribuiu para a constituição da autonomia relativa do mundo das finanças e da oligarquia financeira em relação à produção já no início do século XX (Lenin, 1979), entendimento cuja raiz está na formulação de Marx (1986) sobre o capital portador de juros.

Fatos recentes fizeram com que o debate sobre as finanças ganhasse novo ímpeto a partir das transformações vividas pelo modo de produção capitalista no final do século XX. A exacerbação da produção de capital fictício – edificada sobre as bases do capital financeiro do período anterior – elevou o papel da propriedade patrimonial a nível mundial através da propriedade do dinheiro (Chesnais, 2005), dando novos contornos à propriedade imobiliária.

A acumulação de capital típica, vinculada às acumulações flexível e por espoliação (Harvey 2005; 2012), dentre outros fatores, mobilizou uma arquitetura financeira global. Esse processo teve consequências determinantes sobre a acumulação de capital mediante a produção do espaço. Trata-se de compreender, como postula Carlos (2015, p. 26), o

[...] movimento de passagem da predominância/presença do capital industrial – produtor de mercadorias destinadas ao consumo individual (ou produtivo) – à preponderância do capital financeiro – que produz o espaço como mercadoria, como condição de sua realização.

São diversos mecanismos que contribuem para instalar essa lógica no circuito imobiliário. Destacaremos alguns que até o momento têm sido apontados como importantes marcos, tais como o papel de investidores institucionais na aquisição de ações de incorporadoras na Bolsa de Valores – através de diversos fundos mútuos, de pensão, *private equity* – e dos títulos financeiros de base imobiliária.

1.1 FUNDOS DE INVESTIMENTOS, VALORIZAÇÃO ACIONÁRIA E REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA

Sanfelici (2013a, p. 108) afirma que “o elo entre o mercado de capitais e as maiores incorporadoras nacionais” se configura “como a principal via de acesso dos investidores financeiros aos rendimentos

produzidos pela reestruturação urbana e regional”. Investidores institucionais têm crescido em importância na aquisição de partes significativas de grandes incorporadoras. A emissão de ações na Bolsa de Valores se configurou até o momento como um dos principais mecanismos. Até Novembro de 2007, 28 *Initial Public Offerings*⁵ (IPO) de incorporadoras haviam arrecadado montante de R\$ 9,5 bilhões (Sanfelici, 2013a, p. 180), e até abril de 2008 a arrecadação já chegava a R\$ 12 bilhões (Rufino, 2012, p. 57)⁶.

As emissões de ações na Bolsa visam, entre outras coisas, aumentar o capital circulante e a liquidez da incorporadora. Para Shimbo (2012, p. 68), este é o mecanismo que mais funcionou na configuração do “*real estate*” à moda brasileira”. Para a autora, o impacto da abertura de capital afetou não só estrutura organizacional e operacional das empresas e sua rentabilidade: houve alteração da “dinâmica imobiliária como um todo” (Shimbo, 2012, p. 70). Essas ações possuem forte participação do capital estrangeiro, que chegou a adquirir 75% (Rufino, 2012) dos papéis das emissões que ocorreram até início de 2008.

Além do mercado de ações, cresce o papel do mercado de títulos que possuem base imobiliária⁸. Para seu estabelecimento, foram muito importantes as transformações de flexibilização da economia conduzidas no país a partir dos anos 1990 (Royer, 2016) e também as inovações institucionais relacionadas ao surgimento do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

As 19 empresas que em 2016 possuíam o capital aberto na Bovespa se caracterizavam como “Sociedade Anônima”. Portanto, todas elas apresentam algum nível de governança corporativa. Há na entrada para o mundo das finanças um processo de transformação qualitativa dessas empresas⁹. Em

⁵ Em português é chamado de Oferta Pública de Ações.

⁶ Esses dados foram tirados pelos autores da Revista Exame e da Revista Construção Mercado, respectivamente.

⁷ Com o processo de internacionalização do mercado imobiliário, passou-se a utilizar o termo em inglês *real estate*, que significa tanto o bem imóvel quando a atividade imobiliária como negócio.

⁸ São títulos de base imobiliária: os Certificados de Recebíveis Imobiliários (criados pela lei que instituiu o SFI), as debêntures (para definição mais precisa, ver Bovespa (2015), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI) (criados pela Lei de Patrimônio e Afetação de 2004), as Letras Hipotecárias e Cédulas de Crédito Bancário. Para uma definição precisa de cada um desses instrumentos ver Fortuna (2005 apud ROYER, 2014, p. 108-10). Outro instrumento de grande importância criado e aplicado na capital paulista em diversas operações urbanas – e que serviu de base para o texto das operações urbanas consorciadas do Estatuto da Cidade – são os Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac). Segundo Rolnik (2015, p. 333) são títulos financeiros de base imobiliária “emitidos pela prefeitura e correspondem a um volume futuro de metros quadrados adicionais. Os certificados são leiloados em ‘pacotes’ e negociados no mercado secundário através da Bolsa de Valores. O detentor de Cepacs pode transformá-los diretamente em potencial construtivo adicional se participar de uma incorporação ou vendê-los para um incorporador que deseja empreender no perímetro da operação”.

⁹ Fix (2011) analisa a trajetória de algumas dessas empresas de capital aberto. Análise na minha Dissertação de Mestrado a trajetória detalhada da PDG (Breda, 2017).

geral, a construção civil no Brasil possui origem em empresas de estrutura familiar que se beneficiaram de processos de investimento nas áreas de infraestrutura e habitação. Trata-se, contudo, de um setor que, quando pensamos no campo da incorporação imobiliária, passou várias décadas com a predominância de pequenos e médios capitais (Andrade; Azevedo, 1982; Farah, 1996), mesmo quando o modo de produção capitalista no Brasil já transitava para a fase monopolista a partir dos anos 1960. O processo recente de surgimento de novas empresas de capital aberto, ou de expansão de empresas antigas, ergue-se sobre essa base tradicional, transformando-a. Na entrada para o mercado de capitais, algumas empresas fundem-se, outras adquirem antigas companhias, outras ainda são criadas a partir de antigos diretores de construtoras tradicionais ou de acionistas do mercado de capitais. Apesar do crescimento da participação de investidores institucionais nas companhias de capital aberto, ainda existem membros das famílias de origem das construtoras ocupando postos importantes nas respectivas diretorias. Algumas delas mantêm pessoas físicas, senão como acionistas majoritários, com porcentagem significativa de participação. Há, portanto, entre a estrutura familiar e a estrutura corporativa, distintos graus de *hibridismo*.

As diversas formas de valorização via mercado de capitais são utilizadas pelos investidores institucionais. Dentre os novos investidores é bastante significativo o papel dos fundos mútuos (*mutual funds*) para o debate da dominância financeira sobre a incorporação imobiliária. Esses fundos agem adquirindo participação acionária nas empresas. Segundo Sauviat (2005) eles, juntamente com os fundos de pensão, ganharam ênfase a partir dos anos 1970 se tornando os principais atores da finança mundializada. Os fundos mútuos, cujo controle hegemônico até 2005 permanecia nas mãos de capitais estadunidenses (Sauviat, 2005), congregam ampla gama de fundos de investimentos de atuação internacional. Eles representam a exteriorização das finanças mediante gestão especializada de imensas somas de poupanças individuais e coletivas que se convertem em capital-dinheiro voltado à valorização no mercado de capitais.

Os fundos de pensão, entidades de previdência complementar, “foram criados no Brasil em 1977 como ferramenta estratégica para a geração de poupança interna e formação de um mercado de capitais durante o regime militar” (Rolnik, 2015, p. 336). Em 2010, os fundos de pensão no Brasil movimentavam um montante equivalente a 17,5% do Produto Interno Bruto (PIB) nacional. Apesar de regulações do Banco Central terem diminuído as possibilidades de participação destes fundos no circuito imobiliário, eles já desempenharam participação bastante significativa, especialmente nos momentos em que o crédito imobiliário esteve em baixa. Segundo Rolnik (2015), eles foram determinantes na construção de torres corporativas, centros de convenções, shoppings e hotéis na região

sudoeste da capital paulista a partir do final dos anos 1980, com forte participação do Previ, Funcef, Sistel¹⁰.

Destaca-se também no circuito imobiliário o papel dos fundos *private equity* que se diferenciam pela busca de retornos em curto e médio prazo. Um movimento característico desses fundos foi documentado por Fix (2011): trata-se da prática de aquisição de parte financeira significativa das incorporadoras antes da abertura de capital e, após as primeiras IPO, diminuir significativamente essa participação depois de registrarem os ganhos esperados. Estes três tipos de fundos (fundos mútuos, fundos de pensão e fundos *private equity*) também podem agir em consonância através da criação de Sociedades de Propósito Específico (SPE) com o objetivo de adquirir ações não só nas incorporadoras, como também em empresas que atuam nos mais diversos ramos produtivos¹¹.

Para esta análise é importante destacar a forma de atuação destes fundos de investimentos. Dumenil e Levy (2001 apud Sanfelici, 2013a, p. 107, nota 95) afirmam que “do ponto de vista das finanças, o investimento de fundos deve permanecer sempre *reversível*. Após terem sido investidos em um setor em particular, esses fundos devem sempre poder ser retirados rapidamente e com um custo mínimo”. Essa dinâmica é possível pois eles atuam em bloco, o que permite deter o controle (ainda que parcial) sobre o mercado de capitais, inflando ou esvaziando as bolsas de valores dos mercados emergentes, incidindo diretamente sobre os preços de ações¹². Muitas das aquisições são feitas por grandes investidores que esperam e, muitas vezes, estimulam o processo de valorização para vendê-las com ganhos. Os períodos de queda do preço das ações coincidem com a grande oferta delas no mercado, quando os investidores se desfazem rapidamente dos papéis em alta.

Essa dinâmica do mercado de capitais, ao adentrar o circuito imobiliário, implica a *imposição de metas de valorização acionária* sobre a produção do espaço urbano na qual o valor de uso da cidade fica subordinado. O que vale é o poder do capital em sua forma mais abstrata, em que dinheiro vira

¹⁰ Fundos de Pensão, respectivamente, dos funcionários do Banco do Brasil (BB), da Caixa Econômica Federal (CEF) e do antigo sistema Telebrás.

¹¹ Essa prática foi muito utilizada – mediante convocação do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) – para que esses fundos participassem dos leilões das estatais nos governos de Fernando Henrique Cardoso (FHC).

¹² “Depois de terem, por causa da necessidade da diversificação dos riscos, começado a investir nos países emergentes no início da década de 1980, os fundos de pensão e os administradores dos *mutual funds* aumentaram suas aplicações nesses países no início dos anos 90, antes de efetuar retiradas brutais que provocaram a derrocada dos mercados de ações e dos mercados de câmbios desses locais. Mesmo quando essas aplicações representam apenas uma parte marginal de sua carteira global, seus fluxos e refluxos provocaram uma sucessão de crises financeiras na América Latina e na Ásia”. (Sauviat, 2005, p. 117)

mais-dinheiro. Isso é perceptível quando vemos fundos de investimento com pouca ou nenhuma relação com a produção imobiliária adentrarem esse campo pela simples busca de lucros extraordinários.

Com o intuito de ilustrar como essas metas de valorização acionária são constituídas no mercado de ações colhemos dados do preço das ações do conjunto das incorporadoras listadas em relação ao Ibovespa¹³, bem como o volume negociado nos pregões das ações das incorporadoras em relação à totalidade da Bolsa de Valores¹⁴. O período registrado nos gráficos é de Janeiro de 2007 a Abril de 2016.

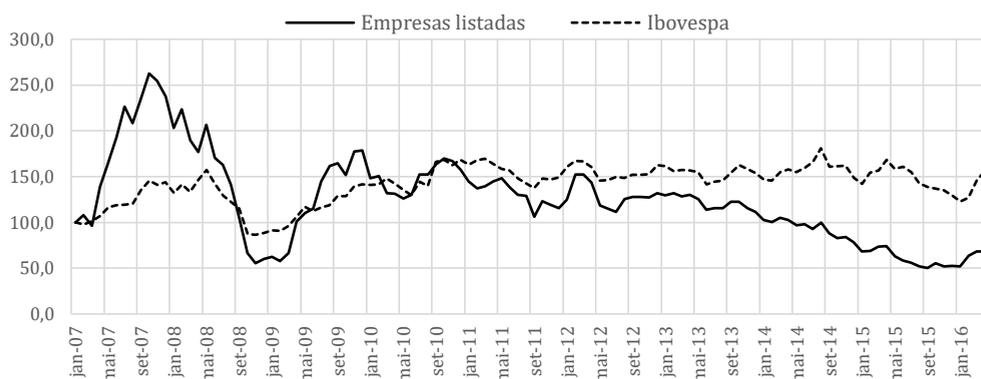


Gráfico 1: Relação entre ações das Incorporadoras listadas e Índice Ibovespa, de Janeiro de 2007 a Abril de 2016 (base: 100).

Fonte: Elaboração própria com dados da Bovespa.

¹³ Índice que mede a cotação da totalidade de capitais envolvidos na Bolsa.

¹⁴ Como os valores são muito discrepantes entre as três variáveis, optamos por utilizar a base 100 para efeito de comparação. É uma forma de comparação que privilegia o movimento dos dados em relação às grandezas, permitindo assim a melhor visualização da variação entre números distintos em um intervalo de tempo determinado. A elaboração se dá a partir da redução do primeiro número da série de dados que será apresentada para 100. Para cada série de dados gera-se um índice que será reproduzido ao longo do intervalo, apresentando assim a variação a partir da referência única para todos eles.

¹⁵ Para correção deste gráfico, evitando distorções, excluímos a ação CALI4 da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Isso porque a participação da empresa no volume geral negociado é muito pequeno, não atingindo 1% do total no mês de maior volume de ações e, por outro lado, o preço de suas ações chega a representar 88% do somatório das ações de todas as incorporadoras. Isso ocorre, pois, esta incorporadora tem uma prática peculiar, que se distingue de todas as demais, a saber: negocia uma pequena quantidade de ações a um preço que chega a ser entre 10 e 30 vezes mais caro que as ações das demais incorporadoras. Para o gráfico seguinte, que trata do volume total de ações, a CALI4 foi mantida, já que não ocorreria o mesmo tipo de distorção.

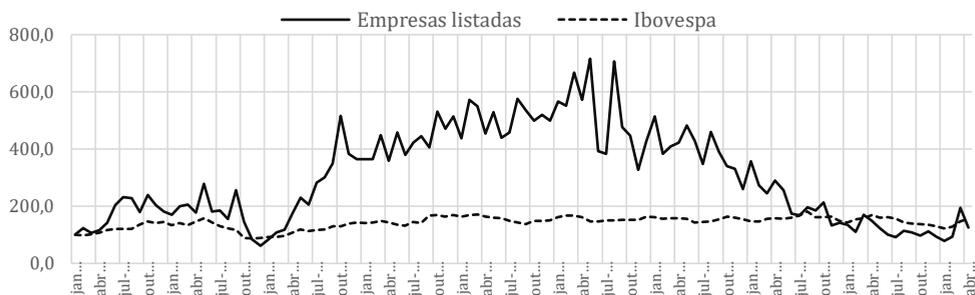


Gráfico 2: Relação entre volume mensal negociado nos pregões das ações das Incorporadoras listadas e do Índice Ibovespa, de Janeiro de 2007 a Abril de 2016. Fonte: Elaboração própria com dados da Bovespa.

Houve dois períodos principais (jan/2007-set/2008 e ago/2009-out/2010, excetuando o período de mar/2010-jun/2010) em que o crescimento das ações das incorporadoras esteve acima do crescimento registrado pelo Ibovespa que demonstram os momentos de maior efervescência do setor. Desde a crise de 2008, todavia, as ações tiveram crescimentos dos preços menos expressivos e do início de 2011 em diante, os preços das ações tiveram variações negativas em relação ao Ibovespa.

Por outro lado, o volume negociado nos pregões das incorporadoras cresce vertiginosamente, com pico em Maio de 2012, momento de grandes incertezas em relação ao futuro do setor. Nesse período a PDG chegou a negociar R\$ 4,1 bilhões em um mês, a MRV R\$ 1,8 bilhões, a Cyrela R\$ 1,5 bilhões, a Gafisa R\$ 1,1 bilhões e a Rossi R\$ 1 bilhão. As demais incorporadoras listadas negociaram menos de 1 bilhão. No ano de 2012, quando os sinais de queda das ações eram evidentes, foi o período de maior volume negociado, ou seja, de maior fervor especulativo diante da possibilidade de nova ascensão.

A geração de capital fictício teve nas incorporadoras lócus privilegiados. Os fundos de investimentos atuaram sem freios. Posteriormente, investigações foram abertas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) contra executivos de incorporadoras sob suspeita de usarem informações privilegiadas em negócios na bolsa. Criaram uma situação de euforia e atração de investimentos, para depois aplicar táticas de reversão e ganho rápido. A especulação de ativos existiu no setor como um todo, se tornando mais acentuado em algumas incorporadoras.

Esses fundos de investimento conservam, portanto, uma margem de atuação manipulatória que desencadeia “tendências” no mercado de capitais, ao mesmo tempo que, contraditoriamente, geram espirais de capital fictício que aumentam a incontrolabilidade do conjunto. De qualquer modo, essa capacidade de criar tendências concentra imenso poder nas mãos desses agentes. Isso possibilitou a eles “reivindicar um duplo poder, de ‘proprietário’ e de credor”:

Eles são, com efeito, portadores de novas normas para as empresas, e até para o grupo inteiro, por causa da definição geral e da legitimação da criação de valor que conseguiram impor, representada pelo excedente bursátil e pela exigência de uma norma de rentabilidade financeira como unidade de medida universal em escala mundial, a tal ponto que o tema da criação de valor pelo acionista se tornou a retórica administrativa dominante dos anos 90, com efeitos práticos reais sobre a gestão de recursos tecnológicos, de P&D [pesquisa e desenvolvimento], humanos e industriais no seio das empresas. Como consequência, esse regime de crescimento patrimonial, comandado não só pelo lucro no sentido amplo do termo, mas também pela busca de “valor acionário”, é marcado por um posicionamento particularmente antagônico do capital em relação ao trabalho [...] (Sauviat, 2005, p. 110).

A argumentação de Paulani (2015, p. 21-2) complementa esta visão:

[...] a lógica financeira, externa e estranha às necessidades da produção, foi internalizada no próprio espaço produtivo [...]. Trata-se de insistir que, para além da parcela do lucro que sempre assumiu a forma de renda pois, enquanto juro, é encarado inclusive como custo do capital, atualmente, pelo menos no que concerne aos capitais mais ou menos estabelecidos, é a posição externa do detentor de ações que acaba por comandar as decisões atinentes à produção. Hoje, além da pugna distributiva básica em torno do valor produzido, que coloca salários de um lado e lucros de outro, além de uma segunda “disputa” que coloca juro de um lado e lucro líquido de outro, há agora, de modo cada vez mais incisivo, uma terceira disputa, que coloca, de um lado, os lucros retidos (a serem reinvestidos) e, de outro, os lucros distribuídos aos detentores de ações (dividendos). A profusão de títulos sobre governança corporativa que vêm sendo editados nos últimos anos, parece indicar que essa percepção está correta. A tal governança, por sinal, não é nada mais do que a arte de tornar “parceiros” dos rentistas os gerentes dos processos produtivos.

Os picos de valorização acionária correspondem aos momentos de maior investimento no setor produtivo, demonstrando expectativas de valorização futura. Nas teleconferências das incorporadoras com seus investidores é possível identificar a criação de valor aos acionistas como das mais importantes balizas para a atuação corporativa. Portanto, a lógica das finanças transborda seu espaço imediato de circulação, adentrando e transformando significativamente o complexo produtivo da incorporação imobiliária como um todo. Para Rolnik (2015), no Brasil, uma das principais formas em que o “processo de financeirização” tem se dado até o momento é através da reestruturação das incorporadoras imobiliárias.

2. PRODUÇÃO IMEDIATA E TRANSFORMAÇÕES GERENCIAIS NAS INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

Se, por um lado, o setor produtivo do circuito imobiliário foi influenciado decisivamente pelo capital financeiro, por outro lado, as cadeias da produção imobiliária se sustentam sobre a produção de mais-valor, que só pode surgir da exploração do trabalho produtivo. A construção, como produção imediata, é, portanto, processo de valorização de capital. Compreender a questão do trabalho na produção imobiliária no período de financeirização das cidades significa abordar a incorporação a partir do controle econômico direto exercido pela incorporadora.

A construção mobiliza, especialmente nos países capitalistas dependentes, grande quantidade de trabalhadores, o que redundava numa grande massa de mais-valia extraída deste setor. As dificuldades de reprodução de força de trabalho que estão ligadas ao modo como se deu a industrialização com baixos salários nos países dependentes – o que faz com que não seja possível inserir a moradia nos custos de reprodução imediata dos trabalhadores – afeta diretamente a política de salários dos trabalhadores da construção, ampliando também a taxa de mais-valia.

Essas determinações reforçam a estrutura de: a) superexploração e baixa qualificação da força de trabalho; b) permanência de estrutura manufatureira original como camada interna do processo técnico com componentes industriais e baixa composição orgânica de capital no canteiro de obras (Ferro, 2006; Lefebvre, 2006)¹⁶; e c) reforço do controle heterônomo do canteiro de obras via substituição da cultura construtiva pelo poder de mando do topo da pirâmide organizacional da divisão do trabalho – a predominância das representações do espaço (Lefebvre, 2006), do desenho e do projeto (Ferro, 2006).

Essa abordagem, no entanto, não coaduna com a ideia de “atraso” da construção, conforme debate Farah (1996, p. 104)

¹⁶ Fazemos o recorte do canteiro da produção de edifícios, embora se destaque também a chamada construção pesada, significativo para a análise da produção do espaço global, e que possui imperativos distintos e ajustes particulares com o capital em geral. Para mais informações ver Campos (2013). É importante ainda destacar a “baixa composição orgânica do capital” como algo relativo, ou seja, ela é baixa em relação ao conjunto da produção capitalista. Como analisa Baravelli (2014, p. 86) houve um crescimento não desprezível da composição orgânica do capital na produção de edifícios a ponto de os gastos com força de trabalho sobrepujarem os gastos com materiais, administração e equipamentos em 2013 no estado de São Paulo. Além disso, aqui não tratamos do conjunto da cadeia da construção, que possui processos largamente industrializados, como a produção de máquinas e diversos insumos utilizados no canteiro.

[...] as características do processo de trabalho na construção não devem ser entendidas como indicativas de um atraso com relação a um modelo de desenvolvimento definido a partir da evolução de outros setores, mas sim como uma forma específica de acumulação neste ramo, em determinado momento histórico.

O canteiro se relaciona ao processo geral de acumulação no circuito imobiliário de modo particular. Nesse sentido, diversos estudos apontam para a conjunção de fatores de polos aparentemente opostos: o que há de mais contemporâneo em termos de tecnologias da informação, de controle e organização do trabalho e formas de exploração socialmente regressivas. Paradoxalmente, portanto, a forma-canteiro aponta para uma relação de confluência com as formas atuais mais flexíveis de acumulação do capital. É por isso que Ferro (2006, p. 83, nota 21) diz que “o processo da construção civil é complexo”, sendo capaz de acoplar diversas formas de mecanização, componentes e materiais elaborados em processos industrializados, combinada à estrutura manufatureira original. Para Arantes (2012, p. 180), portanto, trata-se de evitar “a denominação dualista atraso/moderno e o etapismo”, o que sugere a *forma-canteiro* como uma forma particular de produção que “evita a polaridade manufatura/grande indústria que pode dar a impressão equivocada de estágios progressivos” (Arantes, p. 183, 2012).

Essa perspectiva de imbricamento entre arcaico e moderno nos coloca diante da possibilidade de analisar concretamente – a partir da produção imobiliária – como e se a produção imobiliária contribui para modernização conservadora do capitalismo dependente do Brasil e sua inserção no modo de produção capitalista global. Chesnais (2005) identificou que a mundialização do capital na era das finanças não desenraizou as oligarquias originárias, antes reforçou seus direitos de propriedade e mecanismos de exploração do trabalho. Ele coloca que “em certos setores” – entre os quais é possível inserir o setor imobiliário – surgiram

[...] oligopólios “rejuvenescidos” e “renovados”. Eles combinam um controle importante da *corporate governance*, um gerenciamento moderno e um uso possível das tecnologias de ponta com as formas de exploração mais retrógradas da força de trabalho e do meio ambiente. (Chesnais, 2005, p. 22)

Para analisar algumas consequências desse imbricamento trataremos de dois conjuntos: 1) a atualidade da superexploração do trabalho na construção; e 2) transformações gerenciais nas incorporadoras imobiliárias.

2.1 ATUALIDADE DA SUPEREXPLORAÇÃO DO TRABALHO NA CONSTRUÇÃO

Do ponto de vista da produção imediata, a relação de produção que mais evidencia o prolongamento e recrudescimento das formas mais retrógradas de exploração da força do trabalho na construção civil é a subempreitada.

Segundo Baravelli (2014) diferentemente dos anos 1970 e 1980 em que predominava a “subempreitada de mão-de-obra”, devido à abundância da força de trabalho desqualificada advinda do meio rural, a subempreitada atualmente tende a realizar serviços especializados, buscando a diminuição da etapa produtiva da construção civil e do tempo de rotação de capital. A realização de serviços especializados não significa necessariamente melhor qualificação dos trabalhadores, visto que a produtividade é mais função dos processos utilizados e dos produtos esperados do que da capacitação da força de trabalho empregada. Por isso, a tecnologia gerencial e organizacional utilizada pelas grandes incorporadoras – os chamados sistemas de gestão de qualidade¹⁷ – é o que garante o controle econômico e a posição dominante da grande incorporadora em relação à subempreiteira.

Ainda que tenha crescido o entendimento de que responsabilidades trabalhistas devem ser compartilhadas entre as companhias maiores contratantes e as subempreiteiras, a subempreitada apresenta a “vantagem” de, segundo a CLT (Art. 455), as obrigações derivadas do contrato de trabalho serem da subempreiteira, ficando à contratante somente a necessidade de conferir os registros de pagamentos referentes à legislação trabalhista. Esse sistema permite a manutenção de alta taxa de informalidade na construção, em que o trabalhador recebe um piso mais a remuneração por produtividade que não é prevista no holerite, ficando assim isenta de encargos trabalhistas¹⁸.

É possível existir, portanto, uma atualização da relação entre arcaico e moderno na construção civil através do casamento entre avançados sistemas de gestão da produção e a subempreitada de serviços especializados em condições de trabalho análogas à escravidão. Nos últimos anos a publicação da

¹⁷ Tecnologia de gestão e organização de caráter sistêmico que se autônoma “por meio de normas técnicas, auditorias independentes, consensos de mercado e, no caso das empresas que atuam no programa MCMV [Minha Casa Minha Vida], órgãos de regulação estatal associados ao financiamento público da habitação de interesse social” (BARAVELLI, 2014, p. 123).

¹⁸ Segundo notícia publicada na página Construção Mercado, um empreiteiro paulista que presta serviço para grandes construtoras afirmou: “Não conheço empreiteiras que paguem a remuneração por tarefa dentro do holerite. Apesar da pressão do sindicato da classe, essas empresas pagam oficialmente apenas o piso, e o excedente é dado por fora. Em agosto, por exemplo, um dos nossos pedreiros chegou a ganhar quase R\$ 5 mil, sendo que o salário em carteira era de cerca de R\$ 1,1 mil” (REIS, 2011).

chamada “Lista Suja”¹⁹ – que congrega os empregadores flagrados com trabalhadores em condições análogas à escravidão – e as reações provocadas entre os empregadores tem apresentado material para analisar a atualidade da superexploração do trabalho na construção.

A construção civil figura como a atividade produtiva urbana com maior número de casos de trabalho análogo à escravidão, embora a ampla maioria dos casos esteja concentrada nas áreas rurais. Na lista publicada em 1 de Julho de 2014, a construção civil apareceu com 7% (36 casos apurados). Para as incorporadoras, a inclusão na lista suja acarreta a perda de acesso a novos financiamentos na Caixa Econômica Federal (CEF) e no Banco do Brasil (BB), e são vetadas na contratação de novos projetos nos programas públicos, como Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Um exemplo ilustra a relação entre subempreitada e trabalhos análogos à escravidão. Houve um caso em que a PDG entrou na Lista através da SPE na qual investia. A incorporadora se defendeu dizendo que era responsabilidade da SPE, ficando clara a tentativa de colocar a denúncia na conta da subsidiária. O fato é que a subempreitada cria uma dimensão em que o canteiro de obras da subsidiária não representa para a incorporadora contratante o *seu* canteiro. Trata-se, portanto, de uma relação de produção em que, através da terceirização, criam-se condições de burla da legislação trabalhista em que os grandes incorporadores – que detém o controle econômico efetivo – buscam se ver livres da responsabilidade pela degradação das condições de trabalho no canteiro, ainda que se beneficiem grandemente, já que este artifício de superexploração permite a extração de maior taxa de mais-valia, que é transferida para o topo da pirâmide do circuito imobiliário.

Decisões liminares do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em 2014 tiraram PDG, Tenda (subsidiária da Gafisa no segmento econômico) e MRV da “Lista Suja”. Esta última, em particular, já apareceu na lista pelo menos 4 vezes e teve seu nome retirado mediante liminares. Após as sucessivas inclusões de incorporadoras na “Lista Suja”, foi a vez da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINIC) entrar com a Ação Direta de Inconstitucionalidade (Adin) 5209 que conseguiu suspender em Dezembro de 2014 a publicação que deveria ocorrer no dia 30 daquele mês. A Adin 5209 foi protocolada no Supremo Tribunal Federal (STF) em 22 de Dezembro de 2014. Mesmo com o recesso de Natal, em apenas cinco dias o Ministro Ricardo Lewandowski deferiu a liminar determinando a suspensão da publicação da Lista, o que durou mais de 2 anos.

¹⁹ A “Lista Suja” é o nome vulgarmente dado ao “Cadastro de Empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo” criado pela Portaria N° 540 de 19 de Outubro de 2004 do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE).

Em reportagem divulgada pela BBC, Alexandre Lyra, o então chefe da Divisão de Fiscalização para Erradicação do Trabalho Escravo do Ministério do Trabalho e Emprego (Detrae/MTE), afirmou: “Antes, os pecuaristas é que nos batiam, através da Confederação Nacional de Agricultura e Pecuária (CNA). Mas a gente se pergunta como é que a CNA tentou por duas vezes, sem sucesso, algo que a ABRAINCO conseguiu em dois dias. É um setor muito poderoso”²⁰.

Após 3 meses sem divulgação da Lista, em Março de 2015, conseguiu-se com base na Lei de Acesso à Informação (LAI), a publicação do que foi chamado de “Lista de Transparência” sobre o Trabalho Escravo no Brasil. Na prática, é a publicação do mesmo cadastro do MTE, mas que acaba não tendo os mesmos efeitos legais da “Lista Suja”, o que já garantiu que as incorporadoras não perderiam financiamentos e aprovação e projetos. Desde a suspensão da lista oficial foram publicadas 4 versões da “Lista da Transparência”, em Março e Setembro de 2015, e em Fevereiro e Abril de 2016. Nesta última, as construtoras Brookfield, MRV e OAS constavam no Cadastro.

O Governo Dilma Roussef no dia 11 de Abril de 2016 – último dia de mandato antes do afastamento devido ao processo de *impeachment* – assinou nova portaria interministerial que recria o cadastro de empregadores flagrados com trabalhadores em condições análogas à escravidão, buscando corrigir os problemas apontados pelo STF. A nova lista foi publicada quase um ano depois, em 23 de Março de 2017 – novamente constando casos ligados à construção civil – após uma série de decisões judiciais que obrigaram a publicação por parte do Governo de Michel Temer. Este governo, que tem sido apontado como responsável por vários retrocessos na pauta, também foi responsável pela retirada da jornada exaustiva e condições degradantes de trabalho como fatores que caracterizam “trabalho análogo à escravidão”²¹.

Diante da manutenção das condições de trabalho análogas à escravidão na construção, aliada a retrocessos na legislação trabalhista em geral, temos elementos que permitem avançar no debate sobre a reciclagem da superexploração do trabalho na construção. Vejamos agora algumas implicações no sentido das transformações das relações de produção para além do canteiro.

²⁰ COSTA, Camila. Governo ‘dribla’ STF e cria nova lista do trabalho escravo. **BBC Brasil**, 6 de Abril de 2015. Disponível em: <http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2015/04/150331_lista_trabalho_escravo_cc>, acesso em 08 de Julho de 2016.

²¹ Segundo Portaria 1129/2017 do Ministério do Trabalho, de 16 de Outubro de 2017.

2.2 TRANSFORMAÇÕES GERENCIAIS: VERTICALIZAÇÃO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E HETERONOMIA

Vimos que o circuito imobiliário sentiu a crise de 2008 e a partir de 2011 a incorporação imobiliária já não consegue retomar o crescimento. Lançamentos e vendas de novas unidades diminuíram. Os efeitos do suporte do Estado, através do programa MCMV dão sinais de esgotamento. Mesmo com novos incentivos estatais, o amortecimento da crise já não esconde mais a tendência à superprodução. O arrefecimento da economia brasileira gera dificuldades para a continuidade da curva ascendente da produção e realização do produto habitacional.

A nova conjuntura levou à reorientação da atuação de algumas incorporadoras, que passaram a adotar com controle técnico direto via contratação de força de trabalho própria. Para Reis (2011) “Tem se tornado mais comum nas construtoras o aumento do número de funcionários próprios no canteiro, num movimento contrário à terceirização que vinha dominando o setor”²². Segundo a autora, diversas construtoras médias e grandes apostaram em ampliar a participação de equipes próprias em suas obras:

A Living, braço da Cyrela para o segmento econômico, no último ano aumentou de 40% para 60% o contingente médio de mão de obra própria em suas obras. Segundo Marcelo Melo, diretor de engenharia da empresa, a meta é atingir 70% de equipe própria, mantendo sob sua gestão direta boa parte dos serviços que compõem o caminho crítico das obras - caso de alvenarias, azulejos e instalações - e terceirizando serviços específicos como pintura, forros e carpintaria. [...] Também a Tecnisa aumentou a mão de obra própria nos serviços de instalações e carpintaria por falta de oferta de empreiteiros no Mercado [...].

Em 2013, a MRV assinou um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) com o Ministério Público do Trabalho (MPT), no qual se comprometia em realizar a contratação somente de alguns serviços especializados de empresas terceirizadas, após denúncias relacionadas ao emprego de trabalhadores em condições análogas à escravidão. Segundo José Luiz Esteves Fonseca, gestor executivo de Segurança, Saúde e Meio Ambiente da Companhia, eles teriam em 2014 “em torno de 70% de mão de obra própria e 30% terceirizados”. Com as sucessivas aparições da companhia na “Lista Suja”, assumiriam que “é

²² Disponível em:

<<http://construcaoemercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/123/artigo282559-1.aspx>>. Acesso em: 14 jun. 2016.

preferível terceirizar com preços justos e prazos realistas”²³. A PDG foi outra incorporadora que depois de 2011 buscou manter os trabalhadores dentro da empresa em obras inteiras e passá-los de uma obra para outra, buscando perpetuar o aprendizado com certa tecnologia²⁴. Segundo ela, assim era possível maior controle sobre as obras e sobre os desvios dos orçamentos no decorrer da construção.

As pesquisas costumam destacar, entretanto, a vantagem econômica da subemprego. Para Baravelli (2014, p. 151) “força de trabalho permanente é um contrassenso econômico” na construção civil. Estima-se que o custo total da força de trabalho terceirizada em comparação com a utilização de equipe própria é inicialmente de 10 a 15% mais barata. Além disso, há os encargos trabalhistas e queda de produtividade inicial na ordem de 20% a 30% quando se contrata equipes próprias, o que acaba barateando ainda mais a terceirização (Reis, 2011).

A manutenção de equipe própria é um elemento que parece estar bastante relacionado à conjuntura. Se, por um lado, quem contrata equipe própria aposta nos ganhos de produtividade investindo em qualificação de médio e longo prazo combinado a procedimentos de maior controle de pessoal, por outro, como os períodos de crescimento econômico costumam ser acompanhados da pulverização de pequenos capitais da construção (Farah, 1996), acaba sendo economicamente vantajoso, até mesmo “inevitável”, que as incorporadoras maiores façam “parcerias” com pequenas construtoras. No fundamental, trata-se de estabelecer relações de trabalho e produção flexíveis o suficiente para manter tanto a relação de dominação sobre as pequenas construtoras em regime de subcontratação (especialmente em períodos de crescimento econômico e “aquecimento” do setor), quanto estar preparado para assumir o controle da produção através de equipe própria quando necessário. O fundamento está no controle monopolístico das diversas fases da produção e dos processos de valorização do capital: a chamada *verticalização do processo produtivo* (Baravelli, 2014).

A condição de imobilidade do produto imobiliário e mobilidade da unidade produtiva (o contrário do que ocorre com as mercadorias “móveis”) – que resultam em grande capilarização regional, diversidade de empresas menores para realização de parcerias, variabilidade dos locais de atuação, relações diversas com o poder local, oferta e qualidade da força de trabalho, grande injeção de capital proveniente do mercado acionário, enfim, os distintos arranjos dos agentes envolvidos na produção imobiliária – impõe a necessidade de transformações gerenciais nas incorporadoras imobiliárias.

²³ Empresas agem para evitar ação trabalhista. *Diário Comércio Indústria e Serviços*, 24 de Julho de 2014. Disponível em: <<http://www.cursosnovaera.com.br/noticias/empresas-agem-para-evitar-acao-trabalhista/>>. Acesso em: 08 jun. 2016..

²⁴ Cf. Relatório da PDG referente ao 4º trimestre de 2012, p. 14.

Incorporadoras que não estejam preparadas, segundo suas estruturas operacionais, para tamanha injeção de capital proveniente do mercado financeiro e retorno exigido pelos seus controladores, podem enfrentar uma variada gama de problemas com construtoras locais que não correspondam à necessária aceleração da rotação de capitais, gerando distorções e atrasos significativos de obras, com revisões de cronograma e aditivos de valor em relação ao orçamento original. Portanto, problemas de controle técnico podem acarretar problemas de controle econômico. Além disso, problemas com subempreiteiras geram despesas de mobilização de equipes para assumir projetos de terceiros e retomar obras embargadas. Nesse sentido, a contratação de força de trabalho própria pelas grandes construtoras é mais comum como solução de contingência do que como estratégia de produção perene.

É fundamental reter que tanto para o controle de equipe própria (controle técnico) como para controle das relações com subempreiteiras (controle econômico) mostrou-se fundamental o reforço da heteronomia sobre o canteiro. Centralização das operações na estrutura das empresas foi um caminho adotado: integração total das empresas adquiridas (para as incorporadoras que cresceram via compra de construtoras menores); estruturação organizacional de diretorias através de adição de pessoas-chave tanto do mercado financeiro quanto do processo produtivo da construção; redefinição das políticas de remuneração; estruturação de regionais como unidades de negócios; aprimoramento do processo de gerenciamento e orçamentação de obras.

Buscando avançar na eficiência interna, as incorporadoras apostaram na flexibilização de cargos e salários via remuneração variável para incentivo aos trabalhadores mais produtivos e alcance de metas, bem como redução de custo nos canteiros. Há também a tentativa de traçar planos de vinculação dos ganhos dos trabalhadores à rentabilidade da companhia. Trata-se do modelo baseado em “sociedade”, a ideologia dos gestores, colaboradores. Essas são políticas que não podem ser realizadas em regime de subempreitada, apenas via controle direto sobre os trabalhadores por parte da incorporadora. A tendência observada foi de intensificação do trabalho estendida a toda estrutura da empresa, atingindo do canteiro aos escritórios.

A redução dos custos e o aumento da produtividade da força de trabalho estiveram associados à centralização das operações em matrizes com centros de serviços compartilhados, gerenciamento matricial de despesas, visando reduzir despesas administrativas com contabilidade, tesouraria, recursos humanos, tecnologia da informação, entre outras. A centralização das operações permite grande redução do número de trabalhadores, tanto nos escritórios quando nas obras.

Além dos incentivos individuais, houve programas de incentivo e premiação às obras mais produtivas e inserção do sistema de controle dos custos de obras via Sistema de Supervisão e Automação Predial

(SAP). Identificamos ainda: criação de diretorias de operações, com objetivo de gerir de forma integrada as unidades de engenharia com definição de diretrizes e critérios corporativos; fiscalização periódica sobre a evolução dos empreendimentos com consultores externos; exigência de orçamentos mais detalhados para condução de obras existentes e novos lançamentos; maior rigidez no pagamento dos custos de obras, com controles cruzados com diretoria financeira e presidência da incorporadora; padronização dos anúncios e compra centralizada de mídia digital, com maior controle das verbas de marketing; e ainda criação de escritório de projetos ligado diretamente à presidência de incorporadora. Em geral, os procedimentos de tecnologia da informação foram muito valorizados no controle do trabalho e ampliação da produtividade e racionalização de custos dentro e fora do canteiro.

Do ponto de vista do papel recente desempenhado pelo Governo de Michel Temer temos um fato significativo: a Estratégia Nacional de Disseminação do sistema *Building Information Modelling* (BIM)²⁵ após instituição do Comitê Estratégico de Implementação do BIM no Brasil²⁶. Tal iniciativa tem como objetivos, dentre outros: difundir o BIM; coordenar sua adoção pelo setor público; criar condições favoráveis para o investimento público e privado em BIM; propor atos normativos que estabeleçam parâmetros para as compras e as contratações públicas com uso do BIM, estimular o desenvolvimento e aplicação de novas tecnologias relacionadas ao BIM, incentivar a concorrência no mercado por meio de padrões BIM. É sintomático que o mesmo governo responsável por retrocessos na pauta do combate ao trabalho análogo à escravidão seja responsável pela implementação de um dos mais avançados sistemas de modelagem da informação voltados a processos construtivos da construção civil.

Como podemos ver, a verticalização do processo produtivo está conectada a transformações gerenciais no conjunto da empresa – do canteiro, passando pelos escritórios e chegando inclusive aos Conselhos dirigentes – e foi mediada, ao longo das variações conjunturais de ascensão e descenso da produção imobiliária, pela reestruturação produtiva que foi impulsionada pela lógica financeira de todo o complexo. Além disso, o Estado brasileiro aparece como fiel da balança, como agente promotor da modernização conservadora ao atuar com incentivos que atingem diretamente a produção imobiliária, tanto no recrudescimento da exploração do trabalho no canteiro e nos escritórios, quando no incentivo a adoção de técnicas de controle voltados a ampliação da produtividade.

²⁵ Decreto nº 9.377, de 17 de maio de 2018.

²⁶ Decreto de 5 de junho de 2017.

Das transformações relacionadas a capital, trabalho e terra, resta-nos ainda analisar algumas implicações para a terceira categoria. Analisemos, então, o caso da renda da terra sob a produção imobiliária vinculada à acumulação financeira de capital.

3. CAPITAL MONOPOLISTA-FINANCEIRO E PROPRIEDADE DE TERRAS

Sabe-se que todos os ganhos dos produtos do trabalho social se convertem em distintas formas de valor, mais especificamente em salário, lucro, juros e renda. A produção imobiliária, por sua articulação entre produção de espaço e de valor através do trabalho e propriedade fundiária, traz a particularidade de carregar a fórmula trinitária em sua própria natureza.

A teoria da renda da terra nasce na Inglaterra a partir das elaborações da economia política clássica, e se desenvolve e modifica a partir da crítica da economia política. A análise de Marx sobre o tema ocorre nos tempos do capitalismo competitivo e é aplicada, sobretudo, ao contexto rural predominante na época, razão pela qual em seu trabalho ganha destaque os aspectos relacionados à fertilidade do solo. Em um curto capítulo do Livro III de *O Capital*²⁷ Marx introduz a questão da influência preponderante da localização na formação da renda nos terrenos urbanos destinados à construção. Posteriormente, Lefebvre (1979) nos indica que era preciso trabalhar a partir da noção de desenvolvimento do capitalismo monopolista.

Os interesses dos proprietários de terra e da burguesia industrial eram potencialmente mais conflituosos na primeira fase do capitalismo a ponto de a propriedade fundiária ser vista como entrave para o próprio capitalismo (Marx, 1988). A concentração e centralização de capitais insere a questão da terra em contexto distinto no início do século XX, em que há predominância do capital financeiro e urbanização acelerada (Lenin, 1979). A nova situação criada, apesar de não solapar a coexistência de diversos tipos de relações com a terra, aponta para um fato fundamental: o crescente entrelaçamento da propriedade da terra ao capital produtivo e ao capital portador de juros. Esse fato reconhecido por diversos teóricos (Lefebvre, 1979; Lojkin, 1979; Jaramillo, 1982) aponta para a noção de que “tanto a renda quanto a propriedade privada da terra são socialmente necessárias para a perpetuação do capitalismo” (Harvey, 2013, p. 476).

²⁷ Trata-se do Capítulo XLVI, intitulado *Renda dos Terrenos Destinados à Construção. Renda de Mineração. Preço da Terra*.

Harvey analisa essa convergência de interesses vinculando-a ao papel coordenador desempenhado pelo capital portador de juros:

O interesse fundiário perdeu seu papel autônomo e independente e foi necessariamente transformado em uma facção do próprio capital. [...] Nesse processo, a parte da renda no mais-valor total produzido é cada vez menos o produto de um conflito de classe aberto entre duas classes sociais quase independentes e cada vez mais internalizada dentro da lógica que coloca a circulação do capital que rende juros entre as várias formas de capital fictício que surgem dentro do modo de produção capitalista. (Harvey, 2013, p. 470)

A virada dos anos 1970 marca mais um evento importante de exacerbação do papel desempenhado pelo capital financeiro. Isso reflete numa mudança considerável do papel assumido pela terra urbana, ligeiramente distinta daquela inaugurada pelos primórdios do capital monopolista. A predominância da acumulação financeira do capital vinculada à produção do espaço converte a terra em “bem financeiro” (Harvey, 2013, p. 447), e os proprietários de terra são cada vez mais absorvidos pela lógica financeira em um novo quadro de alianças.

A flexibilização do mercado de capitais proporcionou, de maneira crescente, a livre circulação do capital portador de juros sobre a produção do espaço social. O circuito imobiliário, por sua vez, abriu-se para essa tendência, alterando também as formas de apropriação da renda. Inserido na lógica de produção do espaço como bem financeiro, a terra pode, portanto, ser tratada como capital fictício. Proporciona aos seus proprietários não somente renda decorrente da produção de mais-valor em seu interior, mas se lança ao futuro como garantia de construção e realização de produtos imobiliários (Harvey, 2013), captando parte do mais-valor social advindo da produção social do espaço urbano e da produção de mercadorias nos demais ramos de produção através da renda imobiliária. Ademais, a renda que seria apropriada na escala local circula cada vez mais globalmente através do mercado de capitais (Sanfelici, 2013b).

A reestruturação imobiliária no Brasil e a vinculação com o mercado de capitais permitiu uma acelerada corrida pela obtenção de terrenos voltados à incorporação (Shimbo, 2012). Isso possibilitou às grandes incorporadoras a formação de bancos de terrenos (*landbanks*) de cifras bilionárias e elevados potenciais construtivos. O sinal dado para os investidores institucionais das grandes empresas incorporadoras de capital aberto é o de que a existência de um amplo banco de terrenos possibilitaria a manutenção de um fluxo contínuo de lançamentos imobiliários e uma espiral de valorização acionária.

Podemos observar, portanto, um processo de crescente concentração de terras urbanas no Brasil. Sem excluir a permanência de formas pretéritas de especulação com o preço das terras, o momento vivido na atualidade é produto da **fusão das esferas do capital produtivo (construção), da propriedade de terras e das finanças**. A propriedade de terras se insere, portanto, como parte da “propriedade patrimonial” das grandes incorporadoras imobiliárias. Assim, ela passa a ser “dominada pela figura do proprietário-acionista e, mais precisamente ainda, pelo acionista institucional possuidor de títulos de empresas” (Chesnais, 2005, p. 48). Desse modo, a renda da terra é passível de ser convertida em formas de valorização financeira no mercado de capitais.

É nesse sentido que os terrenos são considerados como “ativos” que podem ser comprados e vendidos, reposicionados, de acordo com as necessidades operacionais e financeiras. Daí surge a visão do *agribusiness*, o negócio financeiro vinculado ao mercado de terras. Tal imbricação traz ao primeiro plano o debate sobre a forma como se distribuem os ganhos de capital que têm por base a propriedade da terra urbana.

Quando a titularidade do terreno não é da própria construtora, esta deve remunerar na forma de renda o proprietário de terras, mediante cessão de parte de seu lucro. No entanto, como a lucratividade abaixo da média social faria com que os capitais não fossem investidos na construção, é necessário que haja a realização de um sobrelucro para haver parte transferida como renda ao proprietário de terras e para que a construtora realize, no mínimo, o lucro médio. Na construção civil a massa de valor produzida tende a ser maior do que nos demais setores da indústria. Assim, a mercadoria habitação é produto de um circuito que contribui extraordinariamente para a produção global de mais-valia, transferindo parte deste valor inclusive aos capitalistas de outros ramos, pois é vendida abaixo do seu valor. Ainda assim é vendida acima de seu preço de produção, o que justifica a geração de sobrelucros, que se convertem em renda da terra e eventualmente em sobrelucro para a própria empresa construtora²⁸. Há ainda a renda imobiliária, que é aquela provinda da captação de parte do mais valor social, cuja origem pode estar na produção do espaço em geral através dos capitais investidos

²⁸ Marx (1986, p. 136) identificou situações excepcionais em que o capital de determinadas esferas de produção não era submetido ao processo de equalização na formação do lucro médio, permanecendo como possibilidade de sobrelucro. Mandel (1982) sustenta que são poucas as situações e as áreas de produção com baixa composição orgânica que possibilitam esse processo de modo permanente já que, em geral, os sobrelucros aparecem nos ramos de produção mais desenvolvidos que, com constantes inovações tecnológicas, permitem o aumento da produtividade do trabalho e a sucção, mediante mecanismos da esfera financeira, de parte da mais-valia extraída de setores menos produtivos. Mandel cita a renda da terra na agricultura como “o único caso em que Marx empreendeu uma investigação específica desse problema”, que ocorre devido à existência de uma barreira externa ao capital, a propriedade privada do solo, que “impede que ingresse na redistribuição geral do conjunto da mais-valia social” (Mandel, 1982, p. 67). Como a propriedade privada da terra é uma condição intrínseca à produção imobiliária, ela serve como elemento de barreira à operação de perequação também na incorporação imobiliária.

na cidade, bem como na transferência de valor advindo de outros ramos de produção aos capitalistas que detém a propriedade da terra.

O fato recente é que a imbricação do capital financeiro com a produção imobiliária resultou em um processo de concentração e centralização de capitais que fizeram com que as incorporadoras imobiliárias passassem a cumprir um duplo papel, fundindo em apenas um agente o papel que antes era desempenhado por dois agentes distintos: o proprietário de terras e a construtora. No processo de repartição do excedente global, isso significa que a parte que viraria renda ao proprietário de terras apartado da produção é passível de ser apropriada pela mesma incorporadora responsável pelo controle econômico da produção. E mais, a conversão da terra em ativo financeiro traz consequências que fazem com que juros e renda se aproximem de um ativo imobiliário único (Fix, 2011), ampliando o alcance da renda da terra em direção à propriedade patrimonial em termos de valorização acionária, podendo ser partilhada entre os investidores institucionais.

O controle do mercado de terras pelo agente construtor possibilita à incorporadora manejar as taxas de lucro internas da empresa através da gestão concomitante de diversos empreendimentos, de acordo com as necessidades impostas para competição e crescimento no interior da fração habitacional do negócio imobiliário. Temos aqui situações, portanto, em que o sobrelucro não chega a se tornar renda da terra na forma de uma rubrica específica conforme apresentado por Marx em seus estudos²⁹. No entanto, como se trata de um valor que seria repassado ao proprietário de terras caso este fosse um agente distinto do construtor, ela só existe devido à existência da renda da terra como realidade social. Nessa alteração, em que a *renda não aparece mais como um rendimento específico* mas como uma *parcela indistinta de valor que se converte em ativo imobiliário*, a terra se torna alavanca do processo de acumulação de capital na medida em que unifica a renda da terra e o lucro, sendo integrada à estrutura das sociedades por ações.

É importante observar, no entanto, que essa possibilidade é reservada a incorporadoras que atingiram certo patamar. Observamos pelo menos três condições típicas de uma economia de escala como necessárias para manejar essa margem de sobrelucro:

- 1) grande quantidade de capital acumulado em banco de terrenos amplo e diversificado em termos de faixas de renda e localização;

²⁹ Referimos-nos aos capítulos da Seção VI “Metamorfose do Sobrelucro em Renda Fundiária”, de *O Capital*.

- 2) grande quantidade de capital disponível na forma de dinheiro (liquidez) para realizar lançamentos simultâneos; e
- 3) capacidade operacional para trabalhar em grande escala geográfica, de preferência nacionalmente, operando grandes quantidades de canteiros fragmentados de forma simultânea.

Esse terceiro ponto relaciona-se particularmente às transformações gerenciais e à produção imediata. Sabe-se que a fragmentação e a mobilidade das unidades produtivas é uma realidade intrínseca à construção civil, enquanto o produto – no caso, a mercadoria habitação – é estanque. Exatamente o contrário dos demais ramos de produção, em que a unidade produtiva é imóvel e a mercadoria é que se movimenta. A essa altura, está presente um elemento contraditório da produção imobiliária: a *exacerbação da fragmentação da unidade produtiva como alternativa para aceleração da concentração e centralização de capitais*.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Algumas implicações mais importantes podem ser extraídas da análise apresentada e ressaltadas no sentido de trazer elementos para a continuidade do debate sobre a financeirização da produção do espaço.

Primeiro, a lógica de acumulação financeira de capital e sua aproximação com o circuito imobiliário implica transformações do conjunto do setor, atingindo do topo à base da produção imobiliária, incluindo a propriedade de terras. No conjunto, poderíamos discutir a fusão entre finanças, construção e propriedade fundiária como prolongamento do significado da forma trinitária na produção do espaço urbano contemporâneo no sentido de um novo arranjo de classes que influenciam diretamente a ação do Estado e seus governos de acordo com seus interesses.

Segundo, essas transformações implicam, por um lado, avanços de produtividade e inserção de tecnologias organizacionais e produtivas do trabalho que vão ao encontro da reestruturação produtiva promovida pela acumulação flexível de capital e, por outro, recrudescimento de formas de superexploração do trabalho que incluem retrocessos na legislação trabalhista e no combate ao trabalho análogo à escravidão.

Terceiro, esse imbricamento entre arcaico e moderno na construção civil e na incorporação imobiliária como um todo abre campo para estudo recente da modernização conservadora e da reciclagem

do capitalismo dependente no Brasil e sua inserção no cenário global do capitalismo. Além disso, essa abordagem inclui o prolongamento do poder da oligarquia tradicional e sua absorção pela lógica da propriedade patrimonial e financeira.

Quarto, a propriedade da terra transita do status de obstáculo para o papel de alavanca da acumulação de capital. A renda da terra, se convertendo em rendimento indistinto na forma de sobre-lucro e na capitalização do fruto da produção do espaço em geral se lança à valorização da propriedade patrimonial das grandes incorporadoras imobiliárias e se pulveriza em ativos imobiliários com livre trânsito no mercado de capitais.

Quinto, é preciso ressaltar, ademais, que a análise da dinâmica financeira assumida pelas incorporadoras deve levar em conta que o capital produtivo é o polo de onde se extrai a mais-valia responsável pela remuneração das diversas formas de valor, especialmente das finanças. A externalidade das finanças, não encontrando lastro real na valorização com a produção material, acaba encontrando, cedo ou tarde, limites para manter sua espiral em que combina valorização e capitalização, mesmo nos casos especulativos de produção de capital fictício e de renda capitalizada.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Luis A. Gama; AZEVEDO, Sergio de. *Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

ARANTES, Pedro Fiori. *Arquitetura na era digital financeira: desenho, canteiro e renda da forma*. São Paulo: Editora 34, 1ª Edição, 2012.

BARAVELLI, José Eduardo. *Trabalho e Tecnologia no programa MCMV. 2014*. Tese (Doutorado Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. *GEOgraphia*, Vol.10, Nº19, 2008, p. 24-45.

_____. *O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo*. 2005. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

BOVESPA. Empresas listadas na Construção Civil. Disponível em:

<<http://www.bmfbovespa.com.br/Cias-Listadas/Empresas-Listadas/BuscaEmpresaListada.aspx?segmento=Constru%C3%A7%C3%A3o+Civil&idioma=pt-br>>. Acesso em: 05 mai. 2015.

- BREDA, Fausto Moura. *Produção imobiliária sob dominância do capital financeiro: tendências e contradições*. Dissertação (Mestrado: Arquitetura, Urbanismo e Tecnologia). São Carlos: IAU/USP, 2017.
- CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. *Estranhas catedrais: as empreiteiras brasileiras e a ditadura civil militar, 1964 – 1988*. Niterói: Editora da UFF, 2013.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista*. In: _____. *Crise urbana*. São Paulo: Contexto, 2015, pp.25-35.
- CHESNAIS, François (org.). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- FARAH, Marta Ferreira Santos. *Processo de trabalho na construção habitacional: Tradição e Mudança*. São Paulo: Annablume, 1996.
- FERNANDES, Florestan. *A revolução burguesa no Brasil: ensaio de interpretação sociológica*. Rio de Janeiro: Zahar, 1975.
- FERRO, Sérgio. *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: Cosacnaify, 2006.
- FIX, Mariana de Azevedo Barretto. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. 2011. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) – Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas, 2011.
- HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- _____. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 23ª Ed., 2012.
- _____. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- _____. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 1ª Ed., 2013.
- JARAMILLO, Samuel. *Las formas de producción del espacio construido en Bogotá*. In: PRADILLA, E. (org.). *Ensayos Sobre El Problema de la Vivienda en México*. México: Latina UNAM, 1982, pp.149-212.
- LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4ª ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000), 2006.
- _____. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 3ª reimpr., 2008.
- _____. *Teoría de la renta de la tierra y sociología rural*, In: _____. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ediciones Peninsula M.R., 1979, pp. 77-84.
- LENIN, V. I. *O imperialismo, fase superior do capitalismo*. In: _____. *Obras escolhidas*. São Paulo: Alfa-omega, V.1, 1979, pp. 575-671.
- LOJKINE, Jean. *Existe uma renda fundiária urbana?*. In: FORTI, Reginaldo. *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: LECH - Livraria Editora Ciências Humanas LTDA, 1979, pp. 81-92.
- MANDEL, Ernest. *O capitalismo tardio*. São Paulo: Abril Cultural, 1982.
- MARICATO, Ermínia. *Autoconstrução, a arquitetura possível*. In: _____ (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo, Alfa-omega, 1979, pp. 71-93.
- _____. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. 1995.
- MARX, Karl. *O Capital*. São Paulo: Nova Cultural, Vol.4, 1986; Vol.5, 1988.

- PAULANI, Leda Maria. *Acumulação e Rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo*. Texto para debate, 2015.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas: agentes, produtos e segregação*. In: _____ (Org.). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades latino-americanas*. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- REIS, Pâmela. *Própria ou terceirizada?*. Construção Mercado, Edição 123, Outubro de 2011. Disponível em: <<http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/123/artigo282559-1.aspx>>. Acesso em: 14 jun. 2016.
- ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 1ªEd., 2015.
- ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2014.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2012. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo: Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.
- SANFELICI, Daniel. *A metrópole no ritmo das finanças: implicações socioespaciais da expansão imobiliária no Brasil*. 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013a.
- _____. *Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate*. Eure, Vol. 39, No 118, 2013b, pp. 27-46.
- SAUVIAT, Catherine. *Os fundos de pensão e os fundos mútuos: principais atores da finança mundializada e do novo poder acionário*. In: CHESNAIS, François (org.). *A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, conseqüências*. São Paulo: Boitempo, 2005, pp. 109-132.
- SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.
- VOLOCHKO, Danilo. *A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo*. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

VALORIZAÇÃO DO CAPITAL NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA: DISTANCIAMENTO ENTRE O PREÇO DA MORADIA E O DO SALÁRIO

Carlos Teixeira de Campos Junior

INTRODUÇÃO

Existe um número grande de trabalhos que criticaram o Banco Nacional de Habitação (BNH). Bolaffi (1979) mostrou que o banco criado para solucionar o problema da moradia serviu para impulsionar o desenvolvimento da indústria da construção civil. Muitos outros trabalhos também mostraram as distorções da política para a qual o banco foi criado. Ao contrário de focar no atendimento daquela população que mais necessitava de moradia, responsável pela maior parte do déficit, os recursos destinaram-se majoritariamente ao atendimento da classe média (Azevedo e Andrade, 1982; Bolaffi, 1977).

As críticas, atualmente, ao programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida (MCMV) são igualmente importantes, mas recorrentes pelo menos em um ponto. Mostraram os efeitos que o programa promoveu na expansão dos limites das cidades, elevando seus custos no atendimento das necessidades mais elementares de infraestrutura. Identificaram que as construções aumentaram os preços das terras nas vizinhanças, expulsando aqueles moradores próximos; promoveram endividamento dos trabalhadores e tiveram forte impacto na promoção da indústria da construção (Cardoso, 2013). O programa MCMV se tornou uma alternativa para o capital, dominado pela finança, se reproduzir construindo moradias. Principalmente, as críticas mostraram, tal como as anteriores às políticas de habitação, que o déficit persiste. Não havendo correspondência entre a proporção dos recursos investidos com relação à faixa que reúne aqueles que mais necessitam de moradia.

O exame, contudo, dos dados de preços de venda dos imóveis levantados pela Embraesp e trabalhados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) entre 1985 e 2013 para o município de São Paulo, permitiu a formulação de um questionamento, que se transformou no objeto de discussão nesse artigo.

Construiu-se a partir dos preços do metro quadrado (m²) de venda, considerando a área total das unidades dos empreendimentos residenciais do município de São Paulo, o preço médio do metro

quadrado a partir do cálculo da média aritmética desses valores para o município ano a ano, conforme a série disponível.

Tabela 1 – Preço médio do m² de moradia em São Paulo e do valor do salário mínimo entre 1985 e 2013

Ano	Preço médio (R\$) m ² baseado na área total da unidade (dez/2013)	Valor salário (R\$) atualizado dez/2013
1985	2.879,70	856,80
1986	4.652,29	635,00
1987	3.778,32	565,75
1988	3.683,73	556,77
1989	5.061,04	611,36
1990	4.181,46	536,71
1991	3.624,53	525,61
1992	3.587,42	640,21
1993	2.848,04	559,79
1994	2.928,50	407,01
1995	3.274,32	463,64
1996	3.230,68	466,74
1997	3.130,69	456,14
1998	3.207,05	472,48
1999	2.930,44	455,46
2000	2.821,98	447,93
2001	2.781,69	485,13
2002	2.828,74	493,87
2003	2.600,33	446,44
2004	2.647,80	455,69
2005	2.696,32	477,04
2006	2.757,74	560,97
2007	2.706,37	582,85
2008	2.569,31	587,07
2009	2.734,11	611,12
2010	3.570,25	680,10
2011	4.135,25	641,54
2012	4.079,53	709,63
2013	4.372,47	715,00

Fonte: Lançamentos imobiliários residenciais: <http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/716> http://www.gazetadeitauna.com.br/valores_do_salario_minimo_desde_.htm

Na seqüência foram levantados os valores do salário mínimo nominal ano a ano para o mesmo período 1985-2013 e seus valores foram atualizados, tal como o CEM fez a conversão dos preços do metro quadrado de construção para a base de dezembro de 2013 usando o IGP – DI (FGV).

Apesar das variações desses indicadores, sujeitos às oscilações específicas de conjuntura, constataram-se divergências muito grandes nas variações de preços dos salários e das moradias, que mantêm comprometidas as possibilidades de o trabalhador adquirir sua moradia.

A figura 1, elaborada com os dados da tabela 1, correspondente ao preço médio do metro quadrado de construção e o do salário, ilustra o comportamento desses indicadores. Consta-se um progressivo distanciamento do salário em relação ao preço da moradia, que cresce em proporções muito maiores.

Figura 1 – Preço médio do m² de construção residencial no município de São Paulo e salário mínimo médio: 1985-2013



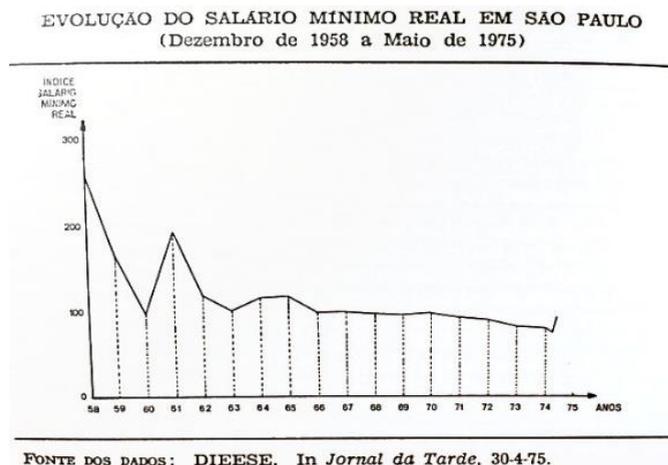
Figura 1 – Preço médio do m² de construção residencial no município de São Paulo e salário mínimo médio: 1985-2013. Fonte: <http://www.fllch.usp.br/centrodametropole/716>; http://www.gazetadeitauna.com.br/valores_do_salario_minimo_desde_.htm

Suspeita-se, em razão do exposto, que algumas críticas que se fizeram ao Programa MCMV ficam abaladas, observando-se o comportamento da curva (na figura 1), que indica o crescimento dos preços dos imóveis. As distorções, que de fato existem, provenientes da destinação dos recursos, que não priorizou a faixa de renda que concentra a maior parte do déficit, têm grandeza menor.

Caso se priorizem os recursos para faixa de renda adequada para enfrentar o déficit existente hoje, nos termos da produção de mercado, o problema seria solucionado? Tudo indica que não. A solução até então dada ao déficit cria o déficit e inviabiliza a cidade. O problema consiste em demonstrar, a partir da constatação feita a respeito do distanciamento entre preço da moradia e salário, que mecanismos, próprios da produção imobiliária, elevam progressivamente o preço da moradia, a ponto de criar um abismo entre esse preço e a remuneração do trabalho. A hipótese é de que, independentemente da variação dos salários, há mecanismos próprios da produção imobiliária, que precisam ser melhor esclarecidos.

Nesse sentido, o objetivo deste artigo é demonstrar por que o preço da moradia se comporta de uma maneira diferente do preço do trabalho. Historicamente os preços das moradias vão se distanciando do salário dos trabalhadores, que precisam de mais anos de trabalho para adquirir sua moradia. Tais movimentos divergentes dos preços (da moradia e do trabalho) não correspondem apenas ao período que foi indicado na tabela 1, mas a um movimento histórico e lógico do capital.

Documento emblemático *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*, publicado em meados da década de 1970, já mostrava o distanciamento entre o preço do salário e o da moradia. A figura 2, abaixo, transcrita dessa publicação, ilustra, a partir dos dados fornecidos pelo Dieese, o permanente declínio dos salários de 1958 a 1974 (Camargo et alli, 1976, p. 68).



Por outro lado, a citada publicação apresenta também a demanda habitacional por nível de renda com base no Plano Plurianual de Projetos Cura, referência, 1974. Nas faixas de 0 a 2 salários e de 2 a 4 concentram 55,44% das demandas por moradia (Camargo et alli, 1976, p. 60). Considerando o déficit por moradia como expressão dessa demanda, verifica-se atualmente que 80% do déficit concentra-se na faixa de até 3 salários mínimos. O que indica, historicamente, como se observa, com o crescimento da demanda por moradia entre aqueles com menor salário, que aumenta a distância entre preço do salário e preço da moradia.

verifica-se atualmente que 80% do déficit concentra-se na faixa de até 3 salários mínimos. O que indica, historicamente, como se observa, com o crescimento da demanda por moradia entre aqueles com menor salário, que aumenta a distância entre preço do salário e preço da moradia.

Essas demandas históricas, concentradas na população com menor renda e não atendidas por parte do poder público, levaram à criação de soluções domésticas de construção por parte dos trabalhadores, realizadas nas periferias das cidades, como trata a mencionada publicação para o caso de São Paulo – consequência da impossibilidade de pagar o preço desse bem fundamental à sua reprodução.

Na situação referida, mencionada pelos autores, o salário não é suficiente para pagar o aluguel, nem o crédito para financiamento imobiliário, conforme se constata. “A construção da própria casa constitui, de um lado, a única possibilidade de alojamento para os trabalhadores menos qualificados, cujos baixos rendimentos não permitem pagar o aluguel e, muito menos, candidatar-se aos créditos do Sistema Financeiro de Habitação” (Camargo et alli, 1976, p. 43).

O problema não reside apenas no baixo salário, mas também e fundamentalmente na progressiva elevação dos preços das moradias. A especulação imobiliária mencionada na citada publicação é o argumento utilizado para mostrar o crescimento do preço das moradias, contribuindo para criar o distanciamento entre os preços dos salários e os das moradias, conforme se verifica. “A ação governamental restringiu-se quase sempre a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos vieram colocar-se a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário-construtor” (Camargo et alli, 1976, p. 26). Contudo, acredita-se que certamente existe especulação, mas também há uma forma própria de elevação do preço da moradia, proveniente do seu processo de produção, que precisa ser esclarecido. Esse é o curso que a discussão toma a seguir.

O preço da moradia se estabelece a partir da maneira particular como essa mercadoria é produzida. A produção imobiliária apropria um valor maior do que o criado no processo imediato de produção, enquanto o trabalho transfere um valor maior do que aquele que o remunera.

Existe uma conta que não fecha, tomando o exemplo de caso concreto verificado para o município de São Paulo; amostra que se acredita encontra rebatimento nas outras regiões metropolitanas do país, tornando o problema da moradia, levantado por Engels no século XIX, insolúvel nos termos das perspectivas de mercado que as diversas políticas públicas tentam enfrentá-lo.

Diante dos avanços verificados nesses séculos e do que se constata em São Paulo, é falsa a suposição de que o problema decorre da ausência de moradias em condições adequadas para aqueles que delas necessitam, mesmo que a ausência de fato possa ser verificada. O problema decorre da forma como a moradia passa a ser produzida como mercadoria – o domínio capitalista da produção transforma a riqueza e a sociedade.

A maneira como as moradias passam a ser produzidas e realizadas no mercado proporciona, além de lucro, uma renda, ambos originados do processo imediato de produção de mercadorias, ocasionando a apropriação de importantes lucros suplementares,¹ capturados de toda a sociedade. Em sua movimentação global essa produção forma e intensifica a ação de capitais fictícios,² que, associados pelos movimentos da propriedade capital-dinheiro e do patrimônio imobiliário, ganham autonomia, estando sujeitos a uma acelerada valorização fictícia.³

A presença dos capitais fictícios decorre da forma particular como o capital se reproduz na construção. Esta captura um valor a mais de toda a sociedade em relação àquele que cria na produção imediata. Então, a mercadoria da construção vendida a preço de monopólio captura um valor a mais em relação ao imediatamente produzido. Um lucro suplementar, nesse caso, disputado entre os agentes envolvidos no processo de produção, pode ser apropriado na forma de renda, de juros e de lucro.

A valorização fictícia do produto imobiliário, proveniente da captura de valor apropriado de toda a sociedade, concretiza-se no produto individual como valor real transferido da dimensão global. A generalização dessa experiência de valorização fictícia instiga o proprietário da terra a pleitear um rendimento maior pelo direito que tem sobre a propriedade desse bem, impulsionando o capitalista-construtor a vender o produto imobiliário a preço de monopólio. Nessa situação ou noutra, isto é, na situação em que a renda cria o preço de monopólio ou naquela em que o preço de monopólio cria a renda, há a tendência de promover a elevação do preço dos produtos imobiliários por meio da sua venda a preço de monopólio.

Contudo, com o desenvolvimento do capital na sua dimensão financeira e estendendo-se à construção, intensifica-se a produção de capitais fictícios, porque a construção desenvolve-se sob novas condições, especialmente mediante alocação de mais recursos de crédito. Dito de outra maneira, o lucro suplementar ou sobrelucro oriundo da produção imediata e apropriado da dimensão global tende a ser capturado por uma fatia maior, na forma de juros. E, noutra perspectiva, o processo produtivo da construção também tende a se modificar, diminuindo o tempo de rotação do capital na produção

¹ Marx considera lucro suplementar o excedente de preço acima do valor do produto vendido a preço de monopólio (Marx, s/d., p. 890).

² Capital fictício pode ser assim compreendido: “Quando uma massa crescente do capital se especializa na mera apropriação de valor, e este não é produzido na mesma magnitude, prevalece a *disfuncionalidade* do capital fictício para o modo de produção capitalista” (Carcanholo, 2011, p. 9); Cf. também Sabadini, 2015.

³ A expressão *valorização fictícia* é usada no encaminhamento que Mazzuchelli (1985, p. 105) estabelece para mostrar a dimensão financeira do modo capitalista de produção: “[...] a relevância do sistema de crédito, a importância dos mercados de títulos e da valorização fictícia [...]”.

imediate. Há outro aspecto, contudo, que ainda não pode ser descartado: a apropriação de juros também se verifica na forma de financiamento aos compradores de imóveis por meio dos endividamentos.

Em meio a essa movimentação da produção global, o preço do trabalho diminui, mas o preço da moradia aumenta. O salário, a parte do valor criado no processo imediato da produção que é paga ao trabalhador, tende a decrescer. O preço da moradia, ao contrário, realiza um valor acrescido, que é suposto,⁴ acima daquele criado no processo imediato de produção; porque, vendida a preço de monopólio, a moradia captura valor de toda a sociedade. Isso porque a propriedade da terra na produção de mercadoria tem que ser repostada como se fosse capital; por isso, instrumentalizada pela produção imobiliária, a propriedade da terra tem que incrementar a renda, mesmo que os lucros permaneçam normais, o que distancia de maneira permanente o trabalhador do acesso à moradia. Todavia, o lucro e os juros tendem a disputar esses acréscimos da renda da terra, o que torna abissal a diferença entre o salário e a moradia.

O MONOPÓLIO DA PROPRIEDADE DA TERRA COMO PONTO DE PARTIDA

O problema central da produção de moradias reside no fato de encontrar-se o monopólio da propriedade da terra em condições de ser conduzido pelas mãos do capitalista. A terra é um bem natural, não produzido pelo trabalho do homem. Embora finita, ela é fundamental para conservar e desenvolver a vida. Sabendo disso, o capitalista faz de tudo que sua imaginação permite para obter remuneração cada vez maior pelo direito de propriedade dessa porção do planeta. E a produção de moradias possibilita-lhe obter essa remuneração.

A moradia é um produto com uma relação especial com a terra. Em razão disso, é preciso um olhar mais atento para a terra. Assim se expressa Marx a respeito do uso econômico da terra:

Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios. A procura de terrenos para construir aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção (Marx, s/d., p. 888).

⁴ Sobre a suposição do preço da construção como recurso para apropriação de valor não criado na produção imediata, leia Pereira, 1988, p. 111.

A referência chama atenção para dois aspectos da dimensão da renda provenientes da utilização da terra na produção: o domínio propriamente da produção e o da privatização do espaço. Nos terrenos destinados à construção, é a natureza do solo que importa para os aspectos construtivos da produção no canteiro, enquanto o espaço, elemento da produção global, reúne os atributos que vão além do canteiro e se estendem a todo planeta e se manifestam no produto construído. Esses dois aspectos, possíveis de ser apropriados, vão ser considerados, por parte do proprietário fundiário, para reivindicar uma participação na distribuição do valor do produto realizado, que, por sua vez, sofreu interferência desses citados domínios instrumentalizados no ato da produção para a formação do seu preço no mercado.

Com o aumento populacional e a sua concentração nas cidades, cresce a procura pela terra para moradia, que vai se tornando escassa, portanto, atraente para o capitalista, que inventa, por meio da construção de moradias, outra alternativa de valorização do seu capital. Tudo se fundamenta no

[...] poder imenso que deriva dessa propriedade fundiária, quando na mesma mão se junta ao capital industrial, capacita este a impedir praticamente de residirem neste planeta os trabalhadores na luta pelo salário. Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a terra, pois de modo geral na propriedade fundiária se inclui o direito do proprietário de explorar o solo, as entranhas da terra, o ar e por conseguinte o que serve para conservar e desenvolver a vida (Marx, s/d., p. 888).

As ditas invenções dos capitalistas para a valorização do seu capital nada mais são do que as diferentes formas de produção de moradias criadas ao longo do tempo. Engels (1975, p. 89-94), em meados do século XIX, referindo-se à situação da classe trabalhadora nas grandes cidades, a partir do seu olhar sobre a Inglaterra, já relatava a experiência de construção de casas para aluguel pelos chamados empreiteiros rentistas. Suas considerações foram a respeito de uma das formas de produção de moradias criadas pelo capitalista para a valorização do seu capital por meio da apropriação da renda da terra.

No Brasil, em grandes linhas, podem-se listar pelo menos quatro formas de produção de moradias constituídas ao longo da história: a produção doméstica, que para alguns é chamada de autoconstrução, a produção por encomenda, a estatal e a produção para o mercado.⁵ Cada uma tem as suas particularidades e foram criadas conforme as condições históricas dadas em cada ocasião.

⁵ A respeito das formas de produção de moradias teve-se como referência Jaramillo (1982), Pereira (1988) e Campos Junior (2002).

CONSTRUÇÃO: UMA FORMA PARTICULAR DE REPRODUÇÃO DO CAPITAL

Importa sublinhar ainda, noutra perspectiva, a relação especial da moradia com a terra. Essa relação particulariza o processo de produção da moradia, especialmente quando há ingresso do capital na atividade. O capital na construção, com o crescimento das cidades verificado ao longo da história, tende a privilegiar a renda em detrimento do lucro como alternativa de acumulação.

Marx traz referências a esse respeito quando cita um grande especulador londrino da indústria da construção do século XIX, Edward Capps.

Nas cidades de progresso rápido, em particular onde a construção se faz com métodos fabris como em Londres, o que constitui objeto principal da especulação nessa indústria não é o imóvel construído, mas a renda fundiária (Marx, s/d., p. 889).

O depoimento de Capps perante a Comissão Bancária de Londres em 1857 é esclarecedor. Mostra a evidência do que foi afirmado por Marx.

Acho que quem quiser ir para frente, dificilmente pode progredir, atendo-se a uma indústria regular... Além disso, é mister construir para especular, e em grande escala, pois é muito reduzido o lucro que o empresário obtém com as próprias construções, advindo-lhe o lucro principal das rendas fundiárias acrescidas (Marx, s/d., p. 889).

Nesse sentido, não é possível imaginar que a construção funcione como a indústria de transformação, cujo centro é o lucro. Na construção o centro da acumulação de capital não é o lucro, mas a renda; razão pela qual o entendimento do desenvolvimento capitalista na construção se dá por meio da compreensão das diferentes formas de produção da construção; ou seja, esse entendimento depende da compreensão da articulação das diferentes formas de produção que o capitalista inventa, como personificação do capital, para apropriar a renda da terra⁶.

Nosso foco neste artigo é a produção para o mercado, que é a forma mais desenvolvida de produção de moradias a partir do ingresso do capital na construção; além do mais, a partir dessa forma de produção é possível compreender as formas que a precederam.

A produção capitalista da moradia, por um lado, cria na sua origem uma alternativa nova para o capital, que é a produção e o domínio do espaço como possibilidade de acumulação; por outro, traz

⁶ Aqui não há preocupação em se distinguir os diferentes tipos de renda da terra: fundiária, extrativa e imobiliária (Pereira, 1988).

um problema para a sociedade. Isso ocorre porque tal produção torna cada vez mais inacessível a moradia para uma parte importante da população. Abstrai-se, neste momento, de quaisquer considerações a respeito do impacto que essa forma de produção promove nas cidades.

A FORMAÇÃO DO PREÇO DA MORADIA

A moradia é um espaço construído com o trabalho, que atende a necessidade humana de morar. Portanto, é um valor de uso adquirido no mercado – considerando-se a forma de produção capitalista para o mercado – mas também um valor. E, pelo fato de a terra já fazer parte desse produto, há um custo a mais – custo suposto – acima do preço de produção, que precisa ser incorporado à venda do produto, que seja suficiente para cobrir o preço da terra adquirida e o bastante para incorporar uma outra, a atividade, para que o processo de produção tenha continuidade. Então, o preço de venda da moradia compreende um valor correspondente ao custo de produção⁷ mais a taxa média de lucro relacionada ao setor específico da construção, que vai determinar o preço de produção,⁸ neste exemplo, supondo-se que o preço de produção e o valor da moradia se igualariam, acrescido de um custo, como foi afirmado, capaz de repor o dispêndio feito com a aquisição da terra e suficiente para a compra, em seguida, de uma outra, que permita a continuidade da produção. Mas como se forma o preço da terra que vai ser acrescido ao preço de produção para estabelecer o preço de venda da moradia? “[...] a renda capitalizada da terra se apresenta como preço ou valor da terra [...]” (Marx, 1986, p. 803). Dito de outra maneira, o preço da terra é formado pela capitalização da renda resultante do arrendamento ao qual está submetida. Como os juros correspondem à remuneração pelo empréstimo da mercadoria-capital, presume-se que todo rendimento, assim como são os juros, corresponda a um capital. Nesse sentido é que se atribui à renda da terra – que também é um rendimento proveniente de uma atividade produtiva – a correspondência a um capital. O montante de capital encontrado por essa correspondência é obtido por meio da capitalização do rendimento à taxa de juros média praticada no mercado pelo tempo estabelecido do arrendamento. O montante obtido dessa capitalização corresponderia ao preço da terra, a renda capitalizada. Resultado: pelo fato de a renda da terra ser um rendimento decorrente de uma atividade produtiva, no caso da construção de moradia supõe-se a existência de um capital imaginário que proporcionaria esse rendimento. Esse capital imaginário ou

⁷ O preço de custo, para Marx, “se refere só à quantidade de trabalho pago contido nela [na mercadoria moradia]” (Marx, 1978, v. 6, p. 208).

⁸ O preço de produção “[...] se refere à soma do trabalho pago mais uma quantidade determinada de trabalho não pago” (Marx, 1978, v. 6, p. 208-209).

suposto aparece como preço da terra. Contudo, existe uma diferença entre a renda da terra e os juros que formam o preço da terra, que precisa ser esclarecida para que se possa compreender o processo de produção da moradia.

Conforme Marx:

Tem outra forma na qual pode confundir-se a renda da terra com os juros, desconhecendo-se assim seu caráter específico. A renda da terra se apresenta em uma soma de dinheiro determinada que o proprietário obtém anualmente a partir do arrendamento de uma porção do planeta. Temos visto que todo ingresso determinado de dinheiro pode ser capitalizado, quer dizer, considerado como juros de um capital imaginário. Por exemplo, se o tipo médio de juros é de 5%, também pode considerar-se uma renda anual de 200 libras como juros de um capital de 4.000 libras. É a renda capitalizada deste modo que forma o preço de compra ou valor do solo, uma categoria que, *prima facie*, e exatamente igual que o preço do trabalho, é irracional, já que a terra não é o produto do trabalho, e em circunstância tampouco possui valor algum.

No entanto, por outro lado, esta forma irracional oculta atrás de si uma relação real de produção [...] mas esta capitalização da renda pressupõe a renda, enquanto que, o inverso, não é possível deduzir e explicar a renda a partir da sua própria capitalização. Pelo contrário, sua existência, independentemente da venda, é aqui o suposto do qual se parte (Marx, 1986, p. 801-802).

Essa referência é importante por mostrar que a renda é proveniente de uma relação real de produção. A renda da terra se fundamenta na propriedade. Esta dá direito àqueles que detêm o monopólio dessa porção específica do planeta de cobrar de outro um tributo pela sua utilização. Estabelece-se uma relação real de produção na sua utilização, como a produção de alimentos e a construção de moradias, só para ficar nesses exemplos.

A MORADIA FUNCIONANDO COMO CAPITAL

Se o ponto de partida é a renda e se tem como referência a produção de moradias para venda, essa renda pressupõe a terra funcionando como capital, isto é, a terra em processo de valorização. “A renda do solo é a forma na qual se realiza economicamente a propriedade fundiária, a forma na qual ela se valoriza” (Marx, 2017, p. 679). Porque o que se compra não é a terra, mas a renda. “De fato trata-se do preço de compra não do solo, mas da renda fundiária que ela produz, calculada segundo a taxa de juros habitual” (Marx, 2017, p. 684).

O valor que a terra representa, expressão do seu preço como renda capitalizada, e não do valor propriamente criado no processo imediato de produção, não entra no processo de produção para criar mais valor e se valorizar. O que entra é a terra como valor de uso capaz de ser utilizada na construção de moradias, cuja aquisição demandou que se despendesse determinado valor, no ato da compra, a ser pago ao proprietário fundiário.

A terra entra como requisito imprescindível ao processo de produção de moradia, produção que é o recurso utilizado para proporcionar rendimento; este, por sua vez, capitalizado, é apropriado com a venda da moradia, repondo acrescido o valor previamente despendido com a compra da terra.

Criadas as condições históricas que transformaram a natureza da terra, tornando-a representação de um valor a partir do estabelecimento do seu preço como renda capitalizada, esse valor pode se valorizar. A valorização, contudo, do que a terra representa está relacionada à instrumentalização da terra no processo de produção de moradias, que se organiza produzindo um valor – proveniente do trabalho na construção da moradia –, com o objetivo de apropriar um valor maior, que seria proveniente não mais da produção imediata, mas da produção de toda a sociedade. Nesse sentido, os requisitos da terra como espaço e base seriam evocados como recursos para capitalização da renda, que, nessa situação, vai determinar o preço do produto imobiliário acima do valor criado na produção imediata. É a partir dessa capacidade que a propriedade da terra monopolizada permite somente a alguns, no caso aos capitalistas, criar um valor de uso exclusivo, que, como tal, é vendido acima do seu valor.

A renda, como foi mencionado, proveniente da utilização da terra para a construção de moradias, está na origem da formação do preço da terra e, por conseguinte, da formação do preço da moradia – é a chave da valorização do valor que a terra representa. A renda tanto é ponto de partida para formação do preço das moradias quanto é ponto de chegada dos preços estabelecidos das moradias, produzindo um movimento em espiral.

A renda da qual se está falando provém de uma atividade econômica que utiliza a terra para produção de uma mercadoria. Por meio dessa produção proporciona-se um rendimento – renda – que, como foi afirmado, como “[...] ingresso determinado de dinheiro pode ser capitalizado, quer dizer, considerado como juros de um capital imaginário” (Marx, 1986, p. 802). Sendo assim, todo aquele que é detentor de uma porção do planeta, facultado pelo moderno monopólio da propriedade, é possuidor em potencial de um capital imaginário, que representa um valor em valorização, conforme o desenvolvimento da atividade econômica de produção de moradia. Verifica-se que essa valorização provém da determinação imaginária do preço suposto da terra, que eleva o preço da moradia.

No outro sentido, o impulso pode provir do capitalista, inventando produtos que possam ser vendidos mais caros, tentando sempre projetar seus preços até o limite da capacidade de compra dos moradores, buscando apropriar-se de uma parte maior da renda na disputa com o proprietário fundiário. Este, por sua vez, tendo seu interesse instigado pelo preço alcançado do produto, vê-se no direito de pleitear maior participação na distribuição da renda, impulsionando um círculo espiralado de progressivo aumento do preço da terra, que, por outro lado, provoca aumento do preço do acesso à moradia. Tanto numa como na outra situação da mencionada disputa, o preço da moradia é puxado para cima, aumentando o valor que a terra representa. Dito de outra maneira, trata-se da moradia vendida acima do seu valor, portanto, a preço de monopólio que tende a progressiva elevação, ou pelo preço de monopólio criando a renda ou pela renda criando o preço de monopólio, que promove a valorização do valor que a terra representa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como pode ser verificado, a moradia, que é valor de uso, compreende um valor proveniente do trabalho de produção, constituído de trabalho pago e de trabalho não pago. O primeiro corresponde ao preço de custo, que são os materiais e a mão de obra. A esse preço soma-se o trabalho não pago, correspondente ao lucro médio praticado pelas empresas do ramo; estaria formado o preço de produção, que representa a média dos valores praticados na produção de moradias. Como o preço da terra, representação de um valor, seria sobreposto ao preço de produção da moradia, esta é vendida acima do seu valor. Como toda mercadoria vendida acima do seu preço e valor se vende a preço de monopólio, considera-se que a moradia se vende a preço de monopólio, seja pelo preço de monopólio criando a renda, seja por intermédio da renda impulsionando a criação do preço de monopólio, conforme assinalado anteriormente.

Entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos. Uma vinha onde se obtém vinho de qualidade excepcional e que só pode ser produzido em quantidade relativamente reduzida proporciona preço de monopólio. O excedente desse preço sobre o valor do produto é determinado unicamente pela riqueza e pela paixão dos bebedores requintados, e em virtude de tal preço o viticultor realiza importante lucro suplementar. Esse lucro suplementar que deriva do preço de monopólio converte-se em renda e sob esta forma cabe ao proprietário da terra, em virtude do seu direito sobre esse pedaço do globo terrestre dotado de qualidade especiais. O preço de monopólio gera aí a renda. Ao revés, a renda gera

o preço de monopólio quando cereais se vendem acima do preço de produção e ainda acima do valor em virtude de a propriedade fundiária impedir aplicação do capital em terras incultas, se este não lhe pagar renda (Marx, s/d., p. 890).

O movimento em espiral de formação do preço da moradia proveniente de um processo real de produção (ora a renda determina o preço de monopólio, ora o preço de monopólio determina a renda) desencadeia um processo de elevação progressiva do preço da terra e da moradia, estabelecido pelo capital no seu processo de acumulação, que não encontra correspondência nos parâmetros que remuneram o salário do trabalhador.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AZEVEDO, Sérgio de e ANDRADE, Luis A. G. *Habitação e poder: da fundação da casa popular ao Banco Nacional da Habitação*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.
- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1979.
- BOLAFFI, Gabriel. *A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação*. São Paulo: Editora Brasiliense/Cebrap, Caderno 27, 1977.
- CAMARGO, C.P.F.et alli. *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. 5ª ed., São Paulo: Edições Loyola, 1976.
- CAMPOS JUNIOR, C.T. de. *A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória*. Ilha de Vitória: Florecultura Editora, 2002.
- CARCANHOLO, R. (Org.). *Capital: essência e aparência*. v. 1. São Paulo: Expressão Popular, 2011.
- CARDOSO, A. L. (Org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2013.
- CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CHESNAIS, F. Capitalismo de fim de século. In: COGGIOLA, O. (Org.). *Globalização e socialismo*. São Paulo: Xamã, 1997.
- ENGELS, F. *A situação da classe trabalhadora em Inglaterra*. Porto: Edições Afrontamento, 1975.
- JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: PRADILLA, Emilio. (Org.) *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México*. México: Latina UNAM, 1982. p. 149-212.
- LE GOFF, Jacques. *A bolsa e a vida: economia e religião na Idade Média*. São Paulo: Brasiliense, 2004.
- LUPATINI, M. P. *O capital em sua plenitude: alguns dos traços principais do período contemporâneo*. Tese de doutorado. Rio de Janeiro: Escola de Serviço Social, UFRJ, 2015.
- MARX, K. *O capital: crítica da economia política*. Livro terceiro, tomo 6. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, s/d.

MARX, K. *El capital. Crítica de la economía política*. 2. ed., v. 6, tomo 3. Espanha: SigloVeintiuno editores, 1978.

MARX, K. *O capital: crítica da economia política*. Livro terceiro, tomo 1. São Paulo: Abril Cultural, 1984.

MARX, K. *O capital: crítica da economia política*. Livro terceiro, tomo 2. São Paulo: Abril Cultural, 1985.

MARX, K. *El capital. Crítica de la economía política*. Livro 3, v. 8. México, España, Argentina, Colombia: Siglo Veintiuno, 1986.

MAZZUCHELLI, F. *A contradição em processo: o capitalismo e suas crises*. São Paulo: Brasiliense, 1985.

PEREIRA, PCX. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988.

SABADINI, M. *Valor, formas funcionais do capital e capital fictício em Marx*, disponível em: <http://www.sep.org.br/artigos/download?id=147&title=valor,formasfuncionaisdocapitalecapitalficticioem-marx> (acessado: 29 dezembro 2015).

CENTRO DE ESTUDOS DA METROPOLE. Bases de dados/Censos/Lançamentos imobiliários residenciais 1985-2013 (atualização), disponível em:

<http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/716> (acessado: 02 de maio 2017).

MOREIRA, H. N. Economia e finanças, *valores do Salário Mínimo desde sua instituição até o dia de hoje*, disponível em: http://www.gazetadeitauna.com.br/valores_do_salario_minimo_desde_.htm (acessado: 01 junho 2017).

PARA A DISCUSSÃO DO VALOR E DO PREÇO NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Paulo Cesar Xavier Pereira

INTRODUÇÃO

Esse texto busca focar o problema do valor e do preço das mercadorias, particularmente em sua relação com a produção imobiliária. Destaca a persistência de problemas da teoria do valor e sua relevância em face da urbanização planetária e da dominação financeira na acumulação do capital. O tema importa para o debate científico atual e apresenta desdobramentos políticos a serem melhor avaliados ao avançar a compreensão de como podem ser considerados os processos de valorização, de especulação e de capitalização, como processos determinados pela acumulação industrial e urbana.

Na compreensão da articulação desses processos buscar-se-á enfatizar na forma-mercadoria a dialética da relação - preço e valor – tendo em vista aprofundar a sua formulação clássica pela economia política e indicar questões que seriam relevantes para a produção imobiliária e que ainda precisam ser discutidas no âmbito da teoria do valor. Assim, para melhor compreensão desses processos essa discussão objetiva não desenvolver uma teoria sobre o valor e o preço da propriedade imobiliária, mas (re)colocar historicamente essa discussão no âmbito da forma valor e da forma mercadoria. O ponto de partida é de que para avançar a discussão não cabe desenvolver uma teoria da renda, mas compreender a renda e o preço da terra como a solução de um problema teórico da teoria do valor.

Considera que poderia estar melhor resolvida a disputa teórica sobre o papel da natureza na formação do valor. “Como o valor de troca é uma maneira social específica de expressar trabalho empregado numa coisa, não pode conter mais matéria natural do que, por exemplo, a cotação de cambio” (Marx, Livro 1, Vol. 1, p. 77). Mas, entende que a força do fetiche, como mistério da mercadoria, parece persistentemente se impor sendo significativo que, ao final do capítulo sobre a Mercadoria, Marx indaga: “Há quanto tempo desapareceu a ilusão fisiocrática que a renda da terra origina-se do solo e não da sociedade?”.

Assim, essa discussão procura indicar controvérsias e argumentos persistentes que vem desde os inícios da ciência econômica. Em seguida, mostra a sua recorrência para enfatizar dificuldades na compreensão da relação valor e preço. De maneira a indicar que a publicação de *O Capital - Crítica*

da *Economia Política* apesar de ter sido a mais importante obra para compreensão do valor da mercadoria, este problema permanece e sua leitura se tornou um proveitoso convite à reflexão crítica de nossa época. Essa obra estabeleceu uma crítica da Economia Clássica, que tem se esclarecido com o passar da história e enriquecido o debate com a possibilidade de refinadas interpretações durante todo esse tempo.

Fique claro, não se trata de resgatar uma leitura sagrada, mas de encontrar possíveis indícios que inovem o conhecimento sobre a sociedade e se abram à compreensão e ao enfrentamento de problemas atuais. Assim, este texto estrutura-se em duas sessões, além desta. A primeira, indica que algumas dificuldades do tema persistem, que são controvérsias do momento da formação da ciência econômica e se desdobram em muitas controvérsias recentes, que parecem mais requestrar críticas do que apresentar novos elementos. Na segunda sessão, a relação preço e valor da propriedade da terra é problematizada como condição de produção imobiliária que se altera desde a urbanização à financeirização e discute suas implicações na formação do valor e na renda capitalizada. Para finalizar, aponta elementos para discussão.

1. DIFICULDADES DO TEMA

Como é conhecido, no momento de formação da economia política como ciência houve diferentes interpretações da noção do valor, algumas discutiam apenas a ideia de preços, preço natural ou preço justo. Ambas adjetivações não apresentam o essencial da relação preço e valor, confundem e dificultam a compreensão do movimento que as articula. Tal articulação fica obscurecida e na perspectiva do pensamento crítico precisa ser esclarecida.

Historicamente, a articulação dialética das noções de valor, preço e lucro para a compreensão do desenvolvimento da acumulação apresentada em *O Capital* não deixou de ser questionada desde a publicação do primeiro livro em 1867. Na época, Engels preocupa-se e organiza uma resposta aos principais questionamentos em um artigo publicado como suplemento ao Livro Terceiro da obra clássica de Marx. Esse volume e o segundo de *O Capital* foram publicados por Engels. Ele argumentou, em Adendo ao Terceiro Livro, que o importante era assegurar acesso aos textos de Marx “da maneira mais autêntica possível” porque frente a qualquer “controvérsia teria sido necessário recorrer ao original”¹.

¹ O projeto MEGA se dedica a organizar e disponibilizar de maneira crítica os estudos de Marx e Engels.

Conforme argumentou o valor é a “proporção em que duas mercadorias se trocam”. O valor das mercadorias é “portanto algo puramente casual, cuja origem está situada fora das mercadorias e que pode mudar” (Engels, [1895], 1985, p. 322). “O valor é portanto idêntico ao preço, e toda mercadoria tem tantos valores quantos preços possa obter” (Ibidem, p. 323). A compreensão dialética dessas noções era um dos pontos controvertidos que encontrava solução no estudo do movimento entre preço e valor da mercadoria.

Enfatizava, Engels, que toda dificuldade estava em que não se trata apenas de um processo lógico, nem só de um processo histórico; mas de um movimento que abarca o próprio processo de pensamento, que se reifica. O problema emergia, contraditoriamente, na mesma época em que a noção de valor tornava-se compreensível e afigurava-se como fato científico explicativo da produção capitalista, como valor que se valoriza. Por isso, Engels (Ibidem, p. 325) indica uma passagem de *O Capital* que considera decisiva:

“Toda dificuldade provém do fato de que as mercadorias não são intercambiadas meramente como *mercadorias*, mas como *produtos de capitais* que reclamam uma participação na massa global de mais-valia, proporcional à sua grandeza, ou igual, se forem de grandeza igual”.

Entende, portanto, que há uma reificação das relações de produção para mercado, marcada pelo fetichismo. Na sequência dessa controvérsia sobre o valor e na evolução dos estudos marxistas veio se destacar Isaak Rubin, que lembra que:

“Em [Contribuição] Para a Crítica da Economia Política, Marx ainda não distinguia nitidamente entre valor de troca e valor. Na Crítica, Marx iniciou sua análise pelo valor de uso, indo a seguir para o valor de troca, e daí passou diretamente para o valor (que ele ainda chamava *tauschwert*). Esta transição é suave e imperceptível, na obra de Marx, como se fosse algo óbvio.” (Rubin, [1928] 1987, p. 121)

Rubin examina pontos polêmicos da teoria e verifica que, muitas vezes, são passagens epistemológicas do pensamento de Marx, que marcam a sua evolução:

“Se, na Crítica, Marx passou imperceptivelmente do valor de troca para o valor, em *O Capital*, ao contrário, ele parece permanecer num determinado ponto, como se previsse as objeções de seus opositores. Após a afirmação comum a ambos os livros, Marx assinala: “Parece, pois, como se o valor de troca fosse algo puramente casual e relativo, como se, portanto, fosse uma *contradictio in adjecto* a existência de um valor de troca interno, imanente à mercadoria (*valeur intrinseque*)” (Ibidem, p. 122).

Na atualidade, não são poucos os que, como Roberto Kurz (1992), problematizam a teoria do valor e buscam estabelecer uma crítica categorial para pensar criticamente a fetichização das relações sociais e inclusive a possibilidade de superação do capitalismo. Assim, a emergência de controvérsias sobre a noção de valor persiste, algumas se mostram relevantes e discutem a atualidade da teoria frente às condições criadas pela financeirização contemporânea. Daí a importância em considerar a dialética na movimentação do preço e do valor impondo-se distinguir que valor não é preço. Trata-se de uma contradição, imanente à mercadoria produzida pelo capital, que pelo fetichismo se impregna na mercadoria, inclusive nas mercadorias que não são produzidas, como a terra. Tanto que, ficticiamente, é por ter a terra um preço – renda capitalizada – que se pressupõe o seu valor.

1.1 A FORMA VALOR DA MERCADORIA

Os primeiros interpretes da Economia Política construíram a ciência econômica em meio a controvérsias e grande enfrentamento político. Esses economistas clássicos avançavam na compreensão do mundo ao observarem a economia das nações e a mudança na importância do trabalho.

O pensamento dos fisiocratas foi criticado porque naturalizava o mais-valor e supunha que apenas a atividade na agricultura cria valor. Nessa crítica, caberia distinguir internamente no pensamento da fisiocracia, os primeiros, que afirmavam ser a *terra* a criadora do valor, e outros, que influenciados pela teoria do valor formulada por Smith (1776), afirmavam que era apenas o *trabalho agrícola* que teria condição de criar valor. Segundo esses últimos representantes fisiocratas: “El labrador es el único cuyo trabajo produce más que el salario laboral. De ahí que sea la fuente de toda riqueza.” (Turgot, [1769] 2009, p. 45)

Nesse debate, Smith², Ricardo³ e outros economistas ao discutirem a riqueza quando falavam em valor da mercadoria e valor de troca o faziam sem estabelecer diferença e o elemento comum e referência essencial dessas duas noções. Eles preocuparam-se, sobretudo, com o problema da *medida* do valor, mais com a quantidade do que com a qualidade do que se consideraria (criação de) valor. Cabe notar que Smith ao estabelecer o salário como o valor de troca do trabalho, ainda estava imbuído de ideias fisiocratas. Mas, o salário é apenas o preço do trabalho e o seu valor independe do ramo de atividade. Ricardo percebe essa contradição entre o valor criado na produção da mercadoria e o valor pago ao trabalhador. Porém, ele não avança a distinção qualitativa entre valor e preço e continua a

² *A riqueza das nações* de Adam Smith (1723 -1790) foi publicada em 1776.

³ David Ricardo escreveu *Princípios da economia política e tributação* em 1817.

falar em “preço natural” e, também em “preço central” em torno dos quais a mercadorias gravitam. Assim, sem superar a contradição que viu em Smith, passa a atribuir ao maquinário e a outros elementos do capital fixo, o aumento do valor da mercadoria. Aos poucos, os resultados da cooperação de Marx e Engels avançam em direção a uma crítica da economia política estabelecendo diferenças categoriais entre valor de uso, valor de troca e valor. Essas diferenças serão importantes para se pensar criticamente os preços inclusive a emergência de uma nova categoria da produção de mercadorias para o mercado que se constitui com a sociedade industrial, o *preço de produção*. Este é igual aos custos de produção da mercadoria mais o lucro médio do capitalista.

A teoria crítica exposta em *O Capital* rompe com a teoria clássica da economia política, por ir além da preocupação com a medida do valor e pensar seu conteúdo: a forma valor. Tendo sido Marx o “primeiro que analisou e pôs em evidencia essa natureza dupla do trabalho contido na mercadoria”: o que chamou de duplo caráter do trabalho materializado na mercadoria. Porque, a mercadoria, além de objeto útil, representa valor-mercadoria, cuja produção contém o seu custo (capital fixo mais capital variável) e uma taxa média de lucro do capital dinheiro investido na sua produção. Nesse sentido, é que a forma do valor se constitui como obra geral do mundo das mercadorias socialmente produzida por capitais

1.2 ATUALIDADE E CONTROVÉRSIAS: ELEMENTOS PARA A CRÍTICA

Apesar das controvérsias pode-se dizer que o debate da teoria do valor não se esmorece e o debate em publicações recentes confirmam o interesse em pensar o desenvolvimento crítico dessas noções da economia política. A vitalidade desse debate vem afirmar o vínculo da teoria crítica com a prática política e a busca pela compreensão de algo que possível ir além do mundo produzido pelo mercado. Tornou-se, proposição prática, buscar um futuro que não destrua o planeta e nem se resuma à barbárie do capital. Assim, nesse momento crítico cabe ressaltar a historicidade do valor e reiterar como Marx, que a objetividade do valor não é algo natural, nem a-histórico. Essa objetividade se coloca como fato social próprio das relações capitalista de produção sendo repostos na circulação, por meio de relações de troca que estruturam partir de processos sociais produtivos a emergência do valor como trabalho abstrato.

Por isso, cabe indagar se a emergência do capital improdutivo e mesmo o domínio das finanças sobre o capital produtivo não alteraria a vigência do princípio do valor. Estamos num momento em que produzir tende a render menos do que capturar valor da produção dos outros ramos ou na mesma

cadeia produtiva, internacional ou não. (Dowbor, 2017, p. 93-95). Na discussão sobre a inserção das finanças nessas atividades se reconhece a distinção que Chesnais (2005, p. 22) propõe entre as do setor financeiro e as atividades do capital financeiro para ressaltar que está havendo um crescimento e concentração do capital em “todos os países em que as oligarquias agrárias e financeiras nunca foram desenraizadas, como na América do Sul, o regime institucional da mundialização reforçou seus direitos de propriedade e os mecanismos de apropriação fundada sobre a exploração do trabalho ou dos ganhos rentistas”.

Para esse crescimento o objetivo central dos negócios das finanças é acelerar a mobilidade do dinheiro e intensificar os rendimentos rentistas ao incorporar em sua circulação significativos volumes de capital fictício. Tanto que nesse momento o “que caracteriza al capitalismo es que la única sociedade en la historia en la que este lado abstracto há llegado a ser más importante que el lado concreto” (Jappe e outros, 2015, 47). Tal condição de domínio da abstração aprofunda e amplia a combinação da exploração do trabalho com novas dimensões da espoliação. Na atualidade, para compreender a articulação de tais processos cabe distinguir a natureza dos rendimentos sob a forma de ganho financeiro do capital ou de renda da propriedade. Porque, atualmente, é em torno da captura de parte da mais-valia global, sob a forma de juro e renda, que emerge uma coalizão mundial das finanças, que imbrica capital fictício mundial e a produção imobiliária na conformação de preços monopolistas.

Por essa coalizão do patrimônio mobiliário e imobiliário sob a dominância financeira está ocorrendo uma acumulação com grande captura do valor pelos componentes rentistas, sobretudo nas cidades. Por isso, cabe ressaltar a emergência de uma submissão maior dos corpos e domínio das mentes cuja compreensão crítica para identificar a importância das categorias rentistas desses componentes terá, também, que se desvencilhar do fetichismo, que reforça no cotidiano a “ilusão que o valor procede dos próprios componentes.” (Marx, [1894] s. d. L3, T6, p. 970).

Antes de avançar a discussão vale lembrar que no decorrer século XIX cabia demonstrar para a sociedade que, diferente do que diziam os fisiocratas, os grandes proprietários de terra não eram produtivos. Do ponto de vista do capitalista, coube a David Ricardo (1772-1823) demonstrar como era importante o novo maquinário industrial para o aumento da produtividade do trabalho e a produção da riqueza que revolucionou a organização fabril; do ponto de vista da emancipação popular destacou-se, inicialmente, Pierre-Joseph Proudhon (1809- 1865) propondo a anarquia e seu entendimento sobre a propriedade para romper com a ordem vigente.

“A economia política analisou, de fato, embora de maneira incompleta, o valor e sua magnitude, e descobriu o conteúdo que ocultam. Mas, **nunca se perguntou por que**

ocultam esse conteúdo, por que o trabalho é representado pelo valor do produto do trabalho e a duração do tempo de trabalho pela magnitude desse valor.” (Marx, L1 V1, p. 89 e 90. Grifo nosso)

Certamente, tal limitação correspondia às condições de conhecimento, consciência e políticas daquela época e serviu para alimentar do ponto de vista ideológico a Economia Clássica, que se constituía como ciência respondendo às necessidades teóricas emergentes em face da transformação industrial e social liderada pela burguesia. Por isso, nesse momento, essa discussão teórica que busca resgatar as pistas dessa tradição crítica para revelar os impasses teóricos e se indagar sobre o sentido das possíveis proposições para o futuro.

2. PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: PREÇO E VALOR DE MERCADO

A discussão do preço e do valor de mercado na produção da propriedade imobiliária aparentemente se coloca de uma maneira distinta, dada as características da produção do produto e do valor imobiliário. Primeiro, o essencial é observar que nessa produção, a propriedade aparece como condição prévia, meio e resultado dessa mesma produção, mas, como veremos, não se pode reduzi-la a esse movimento e à característica dessa materialidade. Mas, como qualquer mercadoria, a propriedade imobiliária, produção social e coletiva, vem em sua forma mercadoria revelar que a “mercadoria é misteriosa simplesmente por encobrir as características sociais do próprio trabalho dos homens” (Marx, L1, V1, p. 81).

Nessa condição de forma, o produto imobiliário manifesta um valor de mercado, mas por não ser “inteiramente” um resultado do trabalho, o seu preço (monopolista) não será uma expressão do valor. O preço do imóvel estará sempre acima do seu valor. O senso comum, o mesmo que o olhar dominante do capitalista tende a obscurecer a consciência da relação entre preço e valor sob a diferença dos preços como mera especulação. Note que na discussão das mercadorias em geral essa diferença especulativa dos preços, no tempo e no espaço, por ser considerada oportunista é desprezada na suposição de que todas as mercadorias acabam sendo vendidas pelo seu valor⁴. Teórica e historicamente, o aumento do domínio da produção capitalista de mercado apresenta a tendência de formar

⁴ “Todos sabeis que o preço de mercado é o mesmo para todas as mercadorias da mesma espécie, por muito que variem as condições de produção dos produtores individuais”. (Marx, [1865] 1974, p. 84)

um preço de produção, que serviria como um preço regulador do mercado e neutralizaria tais variações de mercado ao impor ao capitalista isolado como à sua classe uma convergência de preço (o de produção) e coincidência de lucro (a taxa média).

No início dos anos 1970, a sociologia urbana francesa teve muitos de seus pesquisadores dedicados a pensar essas questões sob as condições da urbanização capitalista e, também, de sua superação. Lojkin, Topalov e muitos outros se dedicaram ao estudo da renda, da construção imobiliária e da existência dessas condições particulares de reprodução do capital na produção da propriedade imobiliária. Praticamente, todos se apegaram à questão da baixa composição orgânica do capital na construção e da existência de um obstáculo para a livre concorrência entre os capitais que impede a equiparação do valor e do preço de produção. A ideia desse impedimento à realização desses movimentos dos capitais na construção imobiliária e da cidade levou-os a considerar a hipótese de que por especificidade desse ramo da produção industrial o processo de valorização encontra limites em condições essenciais de produção que não são reproduzidas.

Trata-se de uma tese forte que esses pesquisadores fizeram rodar o mundo, defendiam a ideia de um bloqueio ao desenvolvimento da indústria da construção, que a mantinha “atrasada”. Segundo argumentavam esse bloqueio impede a equiparação do valor e do preço de produção dos produtos imobiliários e impõe os preços monopolistas no mercado imobiliário. Segundo Lojkin ([1971] 1979, p. 81): “Este obstáculo é o monopólio da propriedade privada do solo, graças à qual o excedente do valor dos produtos sobre o qual o preço da produção pode tornar-se um fator determinante de seu preço geral no mercado”.

Tendo em vista ressaltar a relevância da controvérsia, agora, vale à pena confrontar a hipótese da terra como obstáculo com o claro posicionamento de outro francês que, discutindo o caráter do monopólio e sua relação com investimentos de capital, afirmava uma posição contrária: “La tesis según el monopolio elimina completamente la concurrencia, es falsa”. Lefebvre (1983, p. 29) considerava essas relações num contexto agrário e indicava ainda que: “La concurrencia y el monopolio se determinan y se limitan mutuamente y hay que estudiar sus relaciones em cada situación concreta”. Entendo que, para esta controvérsia, também seria relevante levar à frente um estudo das condições em

que se demonstrasse como ocorre numa cidade a evolução da relação entre a propriedade da terra e a acumulação de capital numa perspectiva histórica⁵.

Tamanha controvérsia implica em problemas falsos e verdadeiros e discuti-los, para supera-la, implica em confronta-los, sendo relevante considerar a existência do monopólio da propriedade privada da terra não só como obstáculo, mas como impulso à acumulação financeira ao considerar os laços da terra com o capital fictício, apresentando-se como ativos instrumentalizados pelas finanças. Para isso, torna-se necessário o desenvolvimento de elementos relativos à renda e à propriedade da terra na acumulação, presentes em *O Capital*. O desenvolvimento da problemática da renda, hoje, implica não só aprofundar a sua desnaturalização, mas melhor contextualiza-la dentro da problemática da teoria do valor, da qual o problema da renda deve ser considerado uma parte. Cabendo insistir que a “mais-valia é o limite da soma das magnitudes das partes em que ela se pode dividir”, como lembra Marx ([1894] s.d., L3, V6, p. 955) e por isso, “a mais-valia é igual à soma do lucro médio e renda”. E, também, os juros devendo ser empreendida uma análise dessas diferentes partes da mais-valia inseridas nos diferentes ramos de produção (e do valor mercadoria, que a constitui).

A renda da terra e, também, o patrimônio rentista que busca juro, se tornaram condição necessária para pensar a movimentação do preço e valor do imobiliário. Considera-se que estão presentes nesse movimento o problema da apropriação dos elementos naturais da terra e, também, o da condição de base para a realização das atividades: ambos constituem aspectos do duplo monopólio da propriedade privada da terra. “Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios.” Marx ([1984] s. d., L3, V6, p. 888) discriminou com clareza, o monopólio da exploração da terra e o monopólio da apropriação privada da propriedade imobiliária, como coisas distintas. Tomando-se isso em conta poder-se-á elucidar melhor a controvérsia.

Mas, é preciso ressaltar que um aspecto ou outro desse duplo monopólio tem sido, sistematicamente, obscurecido nas análises. Momento notável desse obscurecimento foi o encaminhamento proposto pela sociologia urbana francesa dos anos 1970, que abertamente sugeriu para o estudo do urbano a transposição das análises da renda fundiária agrícola feita por Marx. No Brasil, teve muita influência

⁵ Apenas para acentuar a importância dessa perspectiva um conhecido geógrafo afirmou: “yo creo que se aprende más sobre un proceso urbano bajo el capitalismo a través de *la reconstrucción detallada de como una ciudad en particular há evolucionado*, más de lo que aprendería de una colección de investigación empírica sacada de un muestreo de cien ciudades.” (Harvey, 2007, p. 13). Grifo nosso.

essa proposta de transposição e a discussão sobre a existência de uma renda urbana conforme o artigo de Jean Lojkine intitulado “*Existe uma renda fundiária urbana?*”. O título é sugestivo, mas o encaminhamento é completamente equivocado e constituiu-se num verdadeiro campo cego. Levou-o a considerar que na urbanização capitalista – a formação de um lucro excedente e a propriedade da terra como um obstáculo – eram duas condições que faziam aflorar o problema da renda da terra na agricultura e se transpunha para renda fundiária urbana. Assim, as transferiu para as condições da urbanização e como quase toda a sociologia urbana insistiu na transposição da problemática rural para o urbano inclusive afirmando que como “Marx provou em *O Capital* que estas duas condições encontram-se no setor de produção agrícola, **fazendo aflorar o problema da renda fundiária agrícola no terreno urbano**” (Lojkine [1971] (1979), p. 81 Grifo nosso). Não era um problema urbano que aflorava, mas o deslocamento da agricultura?

Por esse método da transposição, o problema da terra na produção imobiliária, poderia ser considerado igual ao da produção agrícola e ter o mesmo tratamento dado na análise na produção agrícola. Certamente, o problema da terra na produção agrícola encontra o mesmo fundamento na teoria do valor que em outros ramos de produção; mas é pouco provável que a análise da situação concreta em cada ramo possa ser encaminhada da mesma maneira. Tanto que poder-se-ia considerar um alerta disso que em *O Capital* após uma dezena de capítulos discutindo a renda da terra na agricultura na *Sessão VI Conversão do lucro suplementar em Renda Fundiária*, no capítulo 46, Marx se propõe a discutir a renda dos terrenos para construção, na mineração e o preço da terra. E conforme nossa leitura desse capítulo, propõe outras considerações para análise, que foram desconhecidas ou simplesmente desconsideradas pela sociologia urbana dos anos 1970.

Enfim, enquanto problema, a discussão (da teoria) do valor envolvendo a renda como um resultado da análise do processo de valorização na produção de mercadorias temos várias indicações. Muitas, mais do que se imagina, podem ser encontradas nos capítulos 46 a 49, por exemplo, a indicação de que toda renda “tem de constituir sempre fração da mais-valia”, podendo ser fração da mais-valia da própria mercadoria ou “será por certo fração da mais-valia de outras mercadorias, isto é, das mercadorias que se trocarem por essa mercadoria que tem preço de monopólio” (Marx, [1894] s. d., L3, V6, p. 956). Indicações como essa permitem abertura para a análise explorar e articular a produção imediata e a produção global da mais valia, como uma unidade de uma cadeia de valor. Observe-se que num nível a análise pode focar o processo de exploração na produção imediata da mercadoria e, em outro, o processo de espoliação como de captura de valor social na relação com outras mercadorias.

Evidencia-se que uma leitura atenciosa da obra principal de Marx permitiria recuperar pistas relevantes para a análise em situações concreta da renda e do preço da terra em sua relação com a mais-valia e o valor mercadoria, considerando as suas diferentes possibilidades de articulações com a acumulação capitalista.

Ao se estimular o estudo e interpretação crítica dessas relações entre a acumulação e propriedade da terra não se pode deixar de assinalar como fez Lefebvre ([1972] 1999, p. 139) que a “obra [de Marx] é inacabada, apesar de sua extensão” e que, também, “a teoria da propriedade da terra no capitalismo não é completa “. Ainda, há muito a ser feito.

2.1 IMOBILIÁRIO: DA URBANIZAÇÃO À FINANCEIRIZAÇÃO

Na atualidade, a problemática emergente é a da urbanização planetária e, também, a da financeirização. Ambas, não apenas uma, relevante para a discussão da globalização do imobiliário. Isso, porque a urbanização capitalista vem imobilizando capital fixo, desvalorizando-o e expandindo a reprodução financeira-imobiliária do capital. Ao contrário do que vem ocorrendo com a maioria das atividades econômicas, as atividades financeiras e imobiliárias têm aumento sua relevância. Tanto que o tema da sobrevida capitalista, que ganha controvérsia conforme o autor, seria visto como desdobramento de uma atividade ou de outra. Até que ponto seria financeirização ou a produção do espaço que estaria proporcionando sobrevida ao atual complexo capitalista?

A montagem desse complexo envolvendo todo tipo de pessoas se fez com espoliação, extrativismo e desapossamento com consequências urbanas e sociais muito significativas. No presente, que persiste a tendência à crise e empecilhos para o capital manter-se por meio da exploração do trabalho, torna-se relevante a reprodução improdutiva do capital e movimentação do capital fictício para o ativar negócios globalizados do imobiliário e das finanças.

A presença crescente do capital fictício na produção imobiliária engendra a dominância financeira e tende a substituir a acumulação urbana e industrial. Nessa tradicional acumulação, a valorização imobiliária do capital combinava a *valorização* pela exploração do trabalho e a *capitalização* da propriedade que, desde o último quartel do século XX, vem propiciando maiores rendimentos com processos espoliativos. Processos que espoliam a sociedade inteira em função das mudanças regulatórias e das condições gerais urbanas, provocando elevação de preço da propriedade imobiliária. A seu modo, potencializam o uso do trabalho pelo capital compensando a sua baixa produtividade com a renda capitalizada da terra acrescida, como parte da mais-valia. A generalização desses processos

imobiliários de valorização e de capitalização serve para explicar a composição orgânica do capital na construção e permite entender (1) porque a construção deixa de encontrar na propriedade da terra um obstáculo e passa a instrumentalizar, cada vez mais, essa propriedade como uma vantagem para reprodução do capital e (2) porque a renda capitalizada não eleva os preços de mercado dos imóveis, mas é ela (a renda) que depende dessa elevação (do preço) no mercado para aumentar. Para melhor entender a relação entre a renda e os preços monopolistas, conforme Marx menciona no capítulo 46, se impõe a dialética.

“São duas coisas a distinguir: 1) ou a renda deriva de preço de monopólio por haver dela independe preço de monopólio dos produtos ou do próprio solo, ou 2) os produtos se vendem a preço de monopólio por existir renda. Entendemos por preço de monopólio o determinado apenas pelo desejo e pela capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral de produção ou do valor dos produtos”
(Marx, [1894] s. d., L3, T6, p. 889 e 890).

Dialeticamente, o que aparece como se fosse independência, à rigor, é resultado de uma realidade invertida que impõe que o preço da propriedade imobiliária seja sempre um preço monopolista: um preço superior ao preço de produção. Será preço sempre (de monopólio) da terra-mercadoria ou do produto imobiliário construído que pressupõe a realização da renda capitalizada no seu valor. Valor de mercado que não resulta do preço de produção, mas do valor que representa o preço que alcança sua forma mercantil. Como é o caso do valor da terra no mercado que expressa o aprendizado de uma prática invertida, fetichizada e “constantemente reproduzida porque ela é constantemente pressuposta” (Marx, [1890] 1985, p. 308). Não se trata de algo novo, porque esse aprendizado social da inversão vem da constituição do fetichismo da propriedade privada capitalista da terra que insere o mercantilismo imobiliário no bojo da formação dos processos modernos de produção e de apropriação do produto capitalista de maneira que “os resultados parecem condições prévias e estas, resultados” (Marx, [1894] s. d., L3, T6, p. 998). A constante reprodução das práticas aprendidas redefine, continuamente, o gradiente de preços e sustenta a elevação dos preços de monopólio.

Tal movimentação dos preços de monopólio na produção imobiliária, foi percebida como um obstáculo para reprodução do capital industrial na construção, como se a reprodução no imobiliário fosse igual à da agricultura e funcionasse igual. Lojkine ([1971] 1979, p. 82) compara e equaliza ambas atividades. Para ele: “O setor da construção civil e obras públicas possui, como o setor agrícola, uma composição de capital notoriamente inferior à composição média, o que permite a constituição de um sobrelucro”. Mas, o que ele vê não é, justamente, a força fetichista do aprendizado social constante

que dá sustentação e que potencializa a capitalização da propriedade da terra. E o fetiche persiste, não desapareceu e, também, avança a consciência burguesa da propriedade do dinheiro e dos ganhos rentistas com investimentos financeiros cuja reprodução na forma de propriedade do dinheiro, assume nova aparência social e complexidade⁶.

Persiste, mas implica em mudanças. Percebe-se que não é o *natural* encravamento da terra no produto, que caracteriza o produto e o mercado imobiliário. Todavia agentes de mercado insistem no senso comum de relevar a localização como única explicação do preço e das condições habitacionais. Deve-se combater a explicação positivista dessa aparência naturalizada e, também, a explicação mitificada da propriedade da terra funcionar como um obstáculo. A terra considerada como “uma força exterior ao capital que impede a livre circulação dos capitais” (Lojkine [1971] 1979, p. 81) seria ela o obstáculo a ser controlado (pelo planejamento) ou eliminado.

Como vimos, quando comentamos a discussão da relação valor e preço das mercadorias ela permitiu compreender que a verdadeira dificuldade não está na movimentação das mercadorias, mas na dos capitais. Porque elas mesmas não são trocadas como mercadorias, “mas como *produtos de capitais* que reclamam uma participação na massa global de mais-valia”. Certamente a terra não é capital, mas a sua moderna propriedade funciona como se fosse capital e, por assumir essa função imposta pelo próprio capital, não poderia ser considerada como externa ou “uma força exterior ao capital”, como fez Lojkine. Mas, nem assim funcionando seria um obstáculo porque o capital fictício está se mostrando tão importante para o capitalismo, como os outros capitais. Talvez, em algum momento, mas todo capital procura avançar seus limites “vender mais caro”. Tanto que o que se evidencia, hoje, é que a propriedade da terra funciona como um ativo, que propícia, acelera e intensifica os movimentos dos capitais, que se relacionam com o capital fictício.

Para compreender como esse fetichismo ocorre no imobiliário e empreender a crítica é imperativo a abstração da totalidade e superar a interpretação naturalizada e, também, a ideologizada para entender que o fetichismo emana da função social da forma-mercadoria, particularmente, nessa discussão da terra privatizada. Nas relações de produção e apropriação privada do imóvel (e do valor) o fetichismo origina-se da possibilidade da forma-mercadoria terra se impor e representar parte da massa da mais-valia global, como renda capitalizada. “Uma relação social definida, estabelecida entre os homens, assume a forma fantasmagórica de uma relação entre coisas” (Marx, L 1, V. 1, p. 81). Trata-

⁶ Conforme o primeiro capítulo de *O Capital*, o caso do preço da terra seria um fetichismo da mercadoria, por isso, Marx pergunta pelo desaparecimento da “quimera fisiocrática” da renda terra ter origem na própria terra “Há quanto tempo desapareceu a quimera fisiocrática de a renda da terra originar-se do solo e não da sociedade?” (Marx [1894] s. d, p. 92).

se da capitalização da renda da terra gerada na produção imediata, fração da mais-valia que de maneira misteriosa deriva do valor da mercadoria, conforme as condições em que ocorre a transformação do valor em preço.

Essa operação decorre das proporções entre o capital constante, capital variável e mais-valia que a produção de cada mercadoria estabelece globalmente e com as relações determinadas de valor e preço. Nessa transformação, verifica-se que qualquer produto imobiliário tem nos seus preços um estipêndio para pagar pela propriedade da terra, como uma condição absoluta. E como essa condição se apresenta intransponível para a produção mercantil imobiliária, essa demarcação de preços torna imperativo a presença de um “excesso” de valor (um lucro excedente, acima do médio). A normalidade do “excesso” de valor faz com que se torne firme a forma da renda absoluta, o lucro extraordinário e o preço monopolista do imóvel. Então o que se mostrava excessivo mostra-se no ramo da construção, uma particularidade da reprodução do capital. Uma condição de produção do valor não é um obstáculo à sua reprodução.

Essa condição *sine qua non* da produção imobiliária para mercado determina a evolução da composição orgânica do capital. De maneira que, ao contrário do que sugere Lojkine ([1971] 1979), se propõe o entendimento de que foi a partir da possibilidade de gerar a renda da terra que, historicamente, se criam não apenas as diferenças na composição orgânica do capital, mas mais importante, a particularidade da reprodução do capital seja na produção agrícola, seja na construção. Não há porque transpor, como se procurou fazer as condições da produção de um ramo para outro ramo, portanto cabe repensar as condições urbanas do momento dominado pela indústria e também as condições contemporâneas de reprodução do capital. Porque é a condição de produção do valor (e da renda da terra) que se altera e explica, historicamente, porque a composição do capital tende a ser menor na construção do que em atividades que utilizam intensivamente maquinário e, portanto, empregam mais capital constante. A heterogeneidade da composição do capital que caracteriza os ramos de produção tem a ver com a concorrência na produção das mercadorias entre si e, também, com a concorrência entre os capitais. E essa concorrência se altera na passagem da produção imobiliária realizada pelo capitalista industrial para a acumulação com dominância do financeiro.

Para a observação dessa diferença cabe reiterar que, no nível da produção imediata de uma mesma mercadoria, os capitais concorrem entre si para reduzir o tempo de produção desta mercadoria; na dimensão mais distante, ao nível da produção global, a concorrência tende a equalizar os ganhos e preservar os investimentos de capital nos setores mais lucrativos. Por isso, apesar da aparência fetichista de que a presença da terra seria determinante da composição do capital da Construção Civil

(relativa à atividade imobiliária e particularmente do problema habitacional), cabe reiterar que de fato a propriedade da terra não funciona como um obstáculo. Aliás, nas grandes “cidades de progresso rápido” a tendência a menor composição orgânica do capital na indústria da construção deve-se à concorrência capitalista pela exploração da terra e pela privatização dela como base para realização das atividades, que “aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção”. (Marx, L3, V6, p.888)

Todavia, não é o aumento desse valor, ao contrário do que possa parecer, que determina o chamado atraso da construção, mas é o próprio capital dessa indústria. A contradição entre a formação dos preços no mercado imobiliário em relação dialética com o valor do produto imobiliário torna central na reprodução do capital-dinheiro vinculado a essa produção. Por sua vez, os preços da propriedade imobiliária excedem o preço de produção devendo desconsiderar nesse cálculo a especulação oportunista, que certamente existe. Porque, a concorrência capitalista não regula o preço de mercado do imóvel pelo preço de produção (da construção do edifício), mas pelo que objetivamente interessa ao capital, o valor excedente do capital que retira sob a forma de dinheiro. Tal excedente é expressão do preço (monopolista) de mercado do imóvel, que deve, minimamente, conter além do lucro normal do investimento capitalista, a renda capitalizada da terra.

“Aparentemente, esse processo de demarcação de preços parece romper com a lógica do capital no sentido de que o montante do valor do capital-dinheiro aplicado deixa de regular o preço da mercadoria produzida, inclusive por exigir um montante cada vez maior do capital aplicado ‘improdutivamente’ na aquisição do terreno. Mas, por isso mesmo, sem desviar-se da lei do valor trabalho como reguladora da produção, abre a possibilidade de converter a construção num ramo com capacidade de absorção de trabalhadores e o torna historicamente um ‘depósito’ do mercado de trabalho”
(Pereira, 1988, pp. 10, 11).

Nessas condições foi que a perspectiva da instrumentalização da propriedade imobiliária tendeu a dominar o capital empresarial na esfera da produção e a não seguir os rumos do progresso industrial da construção. O capital industrial, também, orientou-se pela possibilidade de captação do valor (sob a forma de renda) o que só fez potencializar a mais-valia e não a produtividade do trabalho de construir. Com isso a valorização imobiliária estabeleceu relações diferenciadas com o Estado, tanto pelos laços econômicos e financeiros da atividade da construção como pela gama de laços que mantém com a estrutura urbana e da propriedade da cidade, pública e privada.

2.2 PREÇO, VALOR E RENDA DA TERRA NA CONSTRUÇÃO

Desde os inícios da urbanização industrial e, sobretudo, na fase atual com a urbanização planetária a propriedade imobiliária capitalista (o terreno, a casa, a “unidade” nos edifícios ou conjuntos) tende a se generalizar como forma de privatizar valor, inclusive por meio da desabsolutização da propriedade privada⁷. Por meio da moderna propriedade privada da terra, a privatização do imóvel e do valor instituído no mercado pela forma mercadoria é uma totalidade que unifica o duplo monopólio da propriedade da terra e deixa obscurecido seus vínculos tanto com a urbanização como com a industrialização da construção.

É significativo desse obscurecimento que, ainda em meados do século XIX, em plena Revolução Industrial, referindo-se renda dos terrenos na construção considera-se que “o principal... nessa indústria não é o imóvel construído”, conforme admite o empresário da construção londrino, Edward Capps. Trata-se de um empreiteiro de obras que inquerido pela Comissão Bancária em 1857, afirma que “é muito pequeno o lucro que o empresário obtém com as próprias construções, advindo-lhe o lucro principal das rendas fundiárias acrescidas” (Marx, [1894] s.d., L3, V6, p. 889). Não se ressalte, agora, quanto essa tendência de apropriação de rendas se exacerba quando o imobiliário na produção das metrópoles mobiliza, estrategicamente, o monopólio da terra e o conecta à finança mundializada. Note-se, antes como essa prática ainda era recente, tinha começado a ser praticada há algumas décadas, consolidando os laços entre a propriedade da terra e de capital. Outra citação de *O Capital* nos remete a um longo parágrafo onde Marx detalha as informações, parafraseando esse depoimento de maneira bastante elucidativa.

“Os depoimentos prestados por um construtor perante a comissão dos bancos de 1857 informam-nos da revolução na indústria da construção operada em Londres pela produção capitalista. Quando jovem, disse, as casas eram construídas em regra por encomenda e seu importe pago parceladamente ao construtor durante a construção, na medida em que a obra atingia determinadas etapas. **Pouco se construía para especular, o que os construtores geralmente só faziam para manter seus trabalhadores regularmente ocupados e tê-los juntos à mão. Tudo mudou nos últimos quarenta anos.** Muito pouco se constrói hoje por encomenda. Quem precisa de uma casa nova escolhe-a entre as construídas para especular ou entre as que se encontram ainda em construção. **O empresário não trabalha mais para o cliente,**

⁷ “Analisaremos então, um mecanismo central para essa superação provisória que é a desabsolutização da propriedade, processo que se constituiu historicamente, levando à dissolução urbana dada pela incorporação total da metrópole pela generalização da forma condomínio. Fenômeno recente que expressa a hegemonia do capital fictício mundial e suas imposições à produção do espaço” (Tone, 2015, p. 23).

mas para o mercado, e, do mesmo modo que qualquer outro industrial, tem de possuir mercadoria pronta para vender” (Marx, [1893] (1970), III, V3, p. 247).

A citação é interrompida para que se possa relevar que, na época, em Londres, a propriedade imobiliária construída, individualmente, por encomenda de ricos, poderia ter seu preço levado às alturas, mas esse certamente não era o caso descrito. No depoimento o relato é sobre construtores que apenas procuram conservar seus trabalhadores mantendo-os ocupados e disponíveis com a construção simultânea de algumas poucas casas. Por isso, poder-se-ia considerar que nesse estágio de desenvolvimento da produção imobiliária capitalista a especulação seria mais com o trabalho de construir do que propriamente com a terra, até por que a circulação do dinheiro é por partes e segue o andamento da obra. O construtor recebe do banco a hipoteca parcelada e “o particular para quem se constrói casa [...] vai pagando a casa pouco a pouco, na medida em que avança seu processo de produção” (ibidem). Abaixo, retomo a citação do parágrafo para mostrar como é descrito no depoimento o estágio capitalista mais desenvolvido da produção imobiliária daquele momento.

“Antes, um empresário para especular construía talvez três ou quatro casas ao mesmo tempo; hoje, tem ele de comprar uma grande área (em linguagem continental, arrenda-la geralmente por noventa anos), nela construir cem ou duzentas casas, lançando-se assim a um empreendimento que ultrapassa de vinte a cinquenta vezes os seus haveres. Levantam-se recursos por meio de hipotecas, e o empresário vai recebendo dinheiro na medida em que anda a construção das diversas casas” (Ibidem).

Ressalta-se que é a expansão do crédito que possibilita essa escala de obras de construção. Tal empreendimento, que não é de curto prazo, ultrapassa em dezenas de vezes a possível contribuição dos haveres do capitalista para garantir a produção. Não é por acaso, portanto, que os recursos obtidos pelo construtor com a hipoteca só vão sendo pagos parceladamente pelo banco. Mantém-se, de fato, o sistema de que se paga a obra aos poucos conforme vai se concluindo a integralidade do produto, considerando a sua escala, volume de investimento e tempo de maturação. O que ocorre é que pela prática mercantil-financeira, vão sendo realizadas e idealmente isoladas partes indivisíveis do valor da mercadoria, numa condição de pagamento que a forma valor do imóvel revela toda sua complexidade. Tanto que, apenas ficticiamente se pode considerar que havia seguras garantias hipotecárias para os adiantamentos até integralizar a obra e a totalidade de seu valor. Pois, a obra só existe com sua integralização, mesmo que a cada momento possa ser idealizado um resultado futuro e objetivada uma fração do valor e do produto projetado. Por isso, retorne-se mais uma vez ao citado parágrafo de Marx, com parte do depoimento do empreiteiro para quem a casa vendida pela metade do preço

terminaria a crise e que, de acordo com sua consciência burguesa, como capitalista insiste que a especulação é a condição para o progresso da indústria da construção.

“Sobrevindo uma crise que paralise o pagamento das cotas devidas, soçobra em regra todo empreendimento; na melhor hipótese, as casas ficam por terminar até surgirem melhores tempos, e, na pior, vendidas pela metade do preço. **Nenhum construtor pode hoje ir para a frente se não construir para especular e em grande escala.** É extremamente reduzido o lucro que tira da própria construção; seu ganho principal advém da elevação da renda fundiária” (Idem, p. 248).

Então, quanto ao objetivo de um capitalista, não haveria novidade no depoimento de Edward Capps; porque, especular é vender caro o que comprou barato e isso é o que todo capitalista aprende fazer mesmo que não especule. Aliás é próprio da produção capitalista fazer essa transformação entre o barato e o caro. Entretanto, o capitalista industrial na fábrica ou na agricultura **“consegue isso porque através do processo de produção capitalista** transforma a mercadoria mais barata, de menor valor que adquiriu em mercadoria de maior valor, mais cara. **Vende mais caro não por vender sua mercadoria acima do valor,** mas por estar o valor de sua mercadoria acima do valor global dos elementos de sua produção” (Marx, L2 V2 p. 119). Todavia, na construção não se consegue fazer o que todos os capitalistas em outros ramos conseguem, pois, conforme relata o empreiteiro, o que ele constrói lhe proporciona um lucro extremamente reduzido pela própria construção e ainda diferencia em seu depoimento a elevação da renda fundiária como a origem de seu ganho principal. Entende-se que fica claro que há estratégias distintas (industrial e imobiliária) que orientam o preço e o valor na produção capitalista industrial da construção. O depoimento de Capps até as diferencia como método fabril do imóvel construído e especulação com a renda, mas não as esclarece⁸.

Tanto que a especulação permanece um conceito cegante, que se mostra pouco útil para explicar a movimentação do preço e com relação ao valor. O que pode significar a explicação dada por Capps quando ele aponta que a renda é o objeto fundamental da especulação e não o imóvel construído. E mais, o que poderia ser revelado a respeito do que o capitalista Capps não consegue ver além da especulação? Especulação é a variação dos preços em relação a eles mesmo, outra coisa é a variação do preço considerado em relação ao valor do produto, que resulta da produção industrial. Na consideração da valorização na produção imobiliária, esta ocorre tanto diretamente pela exploração do trabalho na produção imediata (na concepção e sua construção material), como ocorre pela condição

⁸ Seria algo semelhante ao caso do ar flogístico no século XVIII? Conforme relata Engels (L 2, V3, p. 15) no Prefácio de 1885: “Tanto Priestley quanto Scheele tinham isolado o oxigênio, mas nenhum dos dois sabia o que tinha em mãos”.

rentista patrimonial, cuja capitalização torna ainda mais elevado os preços monopolistas. Em outras palavras, o capital na Construção apresenta uma valorização que é historicamente potencializada pela capitalização da renda da terra, que não pode ser confundida com a mera variação especulativa dos preços. Trata-se de uma distinção importante, porque atualmente essa potencialização tem-se ampliado e ocorre como capitalização do patrimônio (mobiliário e imobiliário) e tornado ainda mais exorbitante. De maneira que o conjunto das “rendas acrescidas” pela capitalização (sempre) elevou os ganhos da exploração do trabalho na produção imediata de propriedades imobiliárias, instrumentalizando o lote, a privatização da propriedade do espaço. Hoje, essa potencialização envolve a capitalização da propriedade da terra e da propriedade do dinheiro.

Note-se, portanto, como tende a se aprofundar a diferença da reprodução do capital na Construção no conjunto da produção capitalista. Em todos os ramos a produção capitalista de mercadorias é uma unidade do processo de trabalho com o processo de produção do valor que viabiliza a criação do mais-valor e a formação de um lucro médio na produção para mercado. Pela unidade desses processos (de trabalho e de valorização) se fundamenta a relação entre preço e valor da mercadoria. Tanto que, a partir dessa unidade a “relação entre o preço de produção e o valor de uma mercadoria é determinada exclusivamente pela relação entre a parte variável e a constante do capital com que é produzida, ou seja, pela composição orgânica desse capital” (Marx, [1894] s.d., L3, V6, p. 872). Mas a terra tem um preço que, por não ser capital constante nem capital variável, não faz parte dessa relação que forma o valor da mercadoria, mas é um resultado que tem que ser pressuposta na relação entre o valor e o preço da mercadoria, que precisa ser considerado na dialética desse movimento. A renda capitalizada é pressuposta a partir dessa relação (valor e preço) sendo uma parte conformada na mais-valia gerada na mercadoria produzida e não algo que por especulação, ao nível dos preços, se meramente se acrescenta ou se retira do preço final. Sim, especulação existe e esse movimento oportunista confunde o olhar do capitalista Capps, mas trata-se de capitalização da renda e, portanto, é outra coisa. Ambos movimentos podem apresentar a mesma aparência, mas as consequências para a concorrência capitalista são muito diferentes na constituição do valor: um só altera a quantidade, o outro também a qualidade.

“O valor designado sob a forma de dinheiro (preço) constitui-se na representação monetária do trabalho incorporado na produção de mercadoria. Sendo assim [a Construção especialmente] não só admite a possibilidade de divergência quantitativa entre magnitude de valor e preço, isto é, entre magnitude do valor e sua própria expressão de dinheiro, mas também pode esconder uma *contradição qualitativa*, de modo que o preço deixa de ser expressão do valor, embora dinheiro seja apenas a forma do valor das mercadorias’ (Grifo nosso) (Marx, livro I, 115) (Cf. Pereira, 1988, p. 10).

Essa contradição qualitativa entre preço e valor é que atormenta a produção imobiliária, porque o preço do produto imobiliário não é regulado pelo seu preço de produção e o mercado é dominado por preços monopolistas e pela renda, que se alimentam mutuamente. Em outras palavras, ora é o preço monopolista que é gerado pela capitalização da renda, ora é preço de monopólio que forma a renda capitalizada. Cabendo lembrar que, historicamente, o preço de produção da Construção teve que se sobrepor à renda capitalizada da terra, o que fez o mercado imobiliário funcionar, normalmente (entenda-se, segundo a lei do valor e não ao contrário), apenas com base em preços de monopólio. Atualmente, essa contradição qualitativa exacerba-se pelo fato de que ficaram ainda mais potencializados os ganhos rentistas (mobiliários e imobiliários), cuja capitalização passou a ser feita na ótica do capital financeiro e não mais pelo olhar de um empresário construtor como o Capps. Por isso não cabe conservar o senso comum e falar em especulação, mesmo que seja uma denúncia e reforça a proposição e o olhar de classe do antigo empresário londrino. Cabendo reter que capitalizar não é, necessariamente, especular; até porque o imobiliário apresenta características e problemas que precisam ser melhor conhecidos.

É preciso ter em conta que embora seja uma produção industrial, a determinação do “preço do edifício no mercado é uma função da capitalização dos seus alugueis” (Pereira, 1988, p. 11). Tanto que, sem desviar-se da lei do valor como reguladora da produção, a atividade imobiliária abre-se para a possibilidade de produzir excedentes expressivos, cada vez maiores. Isto, porque a formação do excedente fica acoplado à formação do preço monopolista no mercado, dependendo mais da capitalização da renda do que do preço de produção. Como consequência, conforme Harvey (1982), pode se formar dois tipos de valor troca: o valor de mercado derivado do “aluguel capitalizado” e o que resulta do “preço de produção”. Ambos tenderão a se polarizar, não apresentando a flutuação típica dos preços de mercado dos produtos industriais (acima e abaixo) em relação ao valor de produção. Seria uma (in)coerência na lei do valor porque os “dois preços são derivados de maneira totalmente diferentes, mas são conciliados em uma única estrutura de preço pelo sistema de mercado” (Harvey, [1982] 2015, pp. 316 e 317).

Mera incoerência? Não, acirramento da contradição entre valor e preço sendo importante notar que as tradicionais políticas de financiamento e, principalmente, a financeirização da produção do espaço só vieram intensificar a polarização. Os preços dos imóveis parecem não ter qualquer relação com o que custa construí-los. Trata-se de movimentos do capital, que intensificam a dependência dos preços de monopólio, que tendem a continuar ainda mais elevados. Os preços de mercado tendem a aumentar em face da possibilidade de crédito, subsídio público e a própria instrumentalização financeira do

produto imobiliário para obtenção de renda. Em todos esses possíveis a questão chave é que o imóvel representa um valor de troca sempre maior e independente da produção. Essa “normalidade” seria em função de que o preço de monopólio se forma com autonomia em relação ao valor podendo chegar “às nuvens” no que depender do desejo e da capacidade dos compradores.

No capítulo XLVI de *O Capital* já está presente a necessidade de discutir essas determinações lógicas do preço, do valor e da renda dos terrenos na construção. Ainda era incipiente a urbanização capitalista, mas a questão já se fazia presente na produção da cidade tanto que nesse capítulo Marx introduziu a análise de formas de renda da terra distintas da renda na agricultura. Não cabe aqui conjecturar o motivo que levou à leitura desatenta das pistas para pensar a renda *extrativa* e a renda *imobiliária*. Mas vale atentar que a motivação pode ser profunda considerando que a expansão capitalista, o crescimento populacional e o tamanho das cidades aumentaram a relevância dessas rendas muito antes que as crises recentes e a financeirização as tivessem exacerbado de uma maneira nunca vista.

3. ANOTAÇÕES PARA CONTINUAR A DISCUSSÃO

Enfatizamos que a teoria do valor demonstra que é indispensável a equivalência do valor na troca de mercadorias, essa equalização mercantil explica, pela formação do valor e sua distribuição, a coesão social capitalista. Trata-se, todavia, de um resultado “cego”, pois não é esse o objetivo do capitalista, mas é uma produção social que se desdobra da concorrência capitalista, porque cada empresário, à seu modo, e, impositivamente pela classe burguesa como um todo, busca o maior ganho como defesa dos seus interesses de grupo. A concepção burguesa pensa que são as trocas, o mercado, o fundamento desse modo de vida, e não vê que essa coesão da sociedade capitalistas, inclusive suas contradições, resulta do caráter social da produção mercadorias e não do modo de sua troca ou do seu consumo. Nessa discussão, buscou-se lembrar que há desigualdade nessas relações de equivalência das mercadorias e a categoria da renda resolve o problema teórico da incoerência do preço da terra dentro da teoria do valor e permite separar a renda e o lucro como partes da mais-valia. Certamente, essa discussão constitui pontos básicos a serem aprofundados pela continuidade de estudos teóricos sobre os fundamentos sociais do capital, ao lado de outros, mais particulares e de caráter histórico que ainda precisam ser melhor alinhavados.

Certamente o estudo do fetichismo da produção imobiliária precisa ser aprofundado, inclusive em suas relações com as ilusões urbanísticas e ao problema da arquitetura habitacional construída pelo

próprio morador. Marx, ao desvendar o mistério da mercadoria, inaugurou a discussão do duplo caráter do trabalho materializado na mercadoria: o processo de trabalho e o processo de produzir mais-valia. Essa discussão seria um fundamento a ser considerado no trabalho do arquiteto ao distingui-lo da abelha, já que o domínio do capital tende a se totalizar, alcançando as mentes e projetos e não se limitando mais à dominação do uso do corpo e das mãos no canteiro de obras. Trata-se, entretanto, de uma questão, que diferenciou Marx dos economistas de sua época, porque não se limitou à consideração dos elementos fragmentados do valor de uso da mercadoria, mas focalizou a relação deste com a criação do mais-valor e a sua distribuição social. A cidade, obra coletiva e socialmente produzida “cegamente” como um conjunto de bens imobiliários, públicos e privados, precisa considerada na perspectiva da produção do valor e sua privatização em lucro e renda.

Outra questão candente, relativa a produção imobiliária e da cidade, é a tendência, quantidade e proporção do planeta que em sua aparência e padrão de vida não revela seus vínculos com a moderna produção imobiliária para mercado. Atualmente, a produção não mercantil de moradias atinge uma dimensão mundial, que pela sua persistência e gravidade já não pode mais ser considerada como uma herança do passado que naturalmente seria superado pelo progresso urbano e industrial. E, por isso, há que se repensar a questão mais profundamente no sentido de compreender porque o avanço da produção mercantil se mostra insuficiente para atingir os grupos sociais mais vulneráveis, nem mesmo com infindáveis e diversificadas políticas públicas (urbana, social, industrial...) relacionadas. É bastante provável que tenha sido essa diversidade de remédios e associada a falsos diagnósticos que tenha obscurecido o problema e naturalizado a solução mercantil com a complementariedade do Estado. Nenhuma dessas forças isoladamente resolve o problema e ambas estão conseguindo agravar o problema urbano e habitacional. Ou pelo menos elas podem não conseguir enquanto estiverem – mercado e Estado – reféns dos que dominam a repartição da mais valia e deixam a solução da moradia ao próprio trabalhador. A contribuição pretendida foi delimitar e identificar as grandes peças desse *puzzle*, um verdadeiro jogo de interesses que envolve inúmeras peças de formatos desiguais, que tem deixado à margem das soluções as populações mais pobres, os mais explorados e espoliados. Ainda cabe integrar essa produção imobiliária não mercantil e ajuntar as soluções de moradia não capitalista umas às outras para com elas se formar a totalidade do conjunto que precisa ser melhor compreendido.

Em conclusão se pode dizer que foi enfatizado e criticado o uso de três conceitos: especulação, valorização e capitalização. Não há que se privilegiar um deles em detrimento dos outros, como tem sido

feito pelo senso comum para explicar as transformações da cidade sob a rubrica de especulação imobiliária. Poderá a ideia de especulação servir como denúncia e mostrar o caráter perverso e violento da ação de agentes e empreendedores imobiliários, mas ela mais esconde do que explica o que precisa ser entendido. A forma valorização-especulação pouco adianta para a compreensão porque não explicita nem avança a compreensão da formação da renda capitalizada como característica da produção imobiliária e especificidade que se impõe para sua realização. Pretende-se aqui ter esclarecido que essa tríade encontra lugar privilegiado na dimensão imediata da produção imobiliária pela combinação do movimento representado por esses conceitos como característica que se particulariza na reprodução do capital dinheiro na construção ao combinar capitalização da renda da terra com a valorização gerada pelo trabalho de construir. Essa combinação é que explica o desestímulo do construtor capitalista em incrementar a produção imediata e a sua propensão para se dedicar aos meios de manipulação da renda e do mercado que só fazem acelerar a espiral dos preços imobiliários (sempre monopolista) e não reduzir o valor da mercadoria produzida.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CHESNAIS, François. A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências. São Paulo: Boitempo, 2005.
- DOWBOR, Ladislau. *A era do capital improdutivo*. São Paulo: Outras palavras, 2017.
- ENGELS, Friedrich. Prefácio. [1894] In Marx, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Abril Cultural, Livro 3, Volume 3, Tomo 1, [1890] 1984. p. 5 – 18.
- ENGELS, Friedrich. Suplemento ao Livro Terceiro de ‘O Capital’ [1895]. In Marx, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Abril Cultural, Livro 3, Volume 3, Tomo 2, [1890] 1985. p. 319 – 334.
- HARVEY, David. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, [1982], 2015.
- HARVEY, David. (2007) Notas hacia una teoria del desarrollo geográfico desigual. (F. Universidad de Buenos Aires, Ed.) Fonte: GeoBAireS: <http://www.geobaires.geoamerica.org>
- JAPPE, Anselm e outros. *Criticar el valor, superar el capitalismo*. Madrid: Enclave, 2015.
- KURZ, Robert. *O colapso da modernização: da derrocada do socialismo de caserna à crise da economia mundial*. São Paulo: Paz e Terra, 1992.
- LOJKINE, Jean. (1971). “Existe uma renda fundiária urbana?” In. FORTI, Reginaldo (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: LECH, 1979. pp. 81-91.
- LEFEBVRE, Henri. La teoría marxista leninista de la renta de la tierra. In LEFEBVRE, Henri e outros. *La renta de la tierra 5 ensayos*. Mexico: Ed Tlatualli, 1983. pp. 19-48.
- LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, [1972] 1999.

MARX, Karl. *O Capital. Contribuição à crítica da economia política*. São Paulo, Civilização Brasileira, [1894], s. d. Tradução de Reginaldo Sant'Anna.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Abril Cultural, Livro 3, Volume 3, Tomo 1, [1890] 1984. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Abril Cultural, Livro 3, Volume 3, Tomo 2, [1890] 1985. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe.

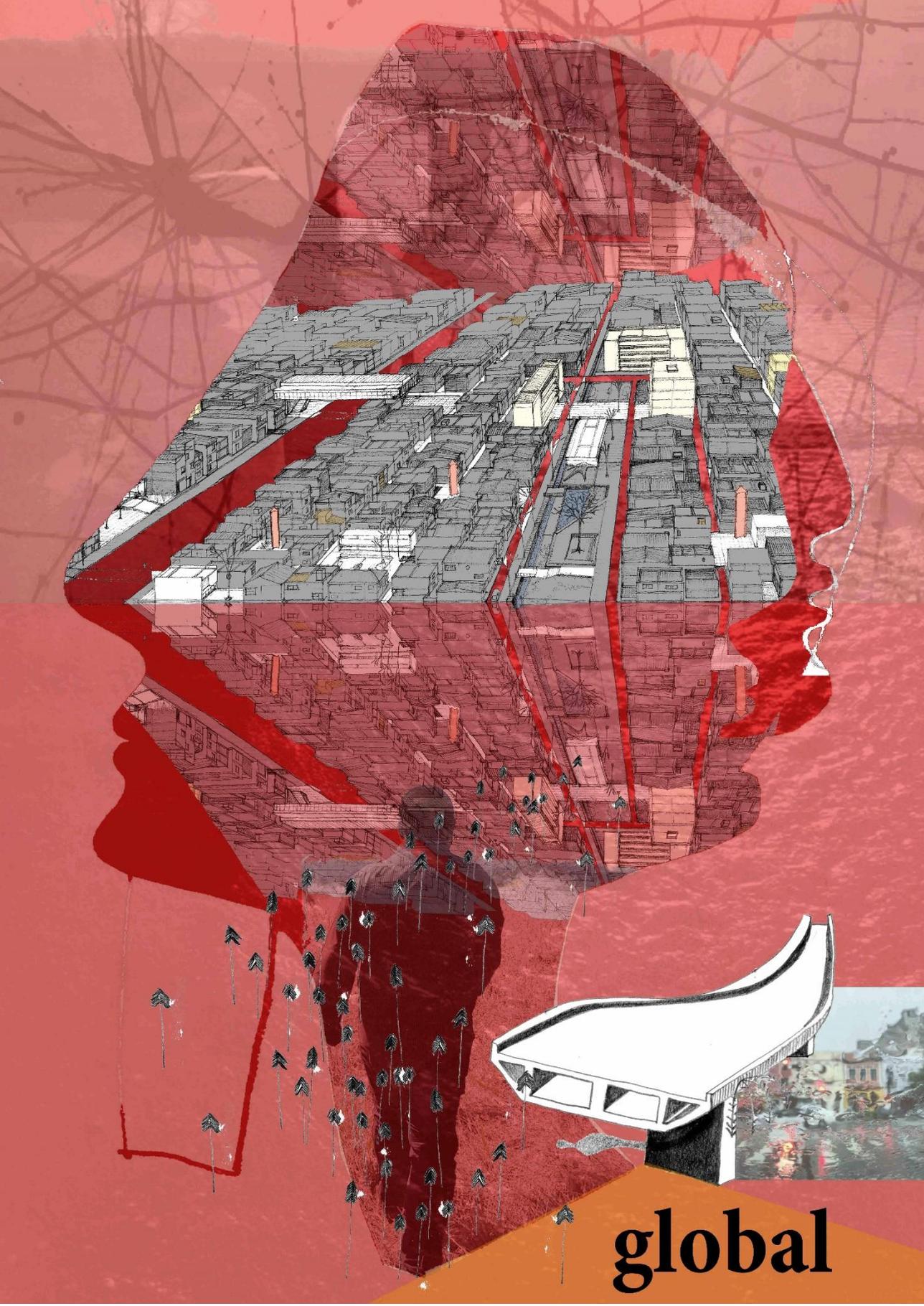
MARX, Karl. Salário, preço e lucro. [1865]. In Marx, Karl. *Manuscritos econômico-filosóficos e outros escritos escolhidos* (Seleção de Jose Arthur Giannotti). São Paulo: Abril Cultural, 1974. p. 61-107.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Espaço, Técnica e Construção. São Paulo: Nobel, 1988.

RUBIN, Isaak Illich. *A teoria marxista do valor*. São Paulo: Ed. Polis, [1928] 1987.

TONE, Beatriz Bezerra. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. São Paulo: FAUUSP, PPGAU, Doutorado, 2015.

TURGOT, Anne Robert Jacques. [1769] *Reflexiones sobre la formación y la distribución de las riquezas*. Madrid: Union Editorial, 2009.



global

GLOBAL: REPRODUÇÃO DO CAPITAL E ESPOLIAÇÃO

Paulo Cesar Xavier Pereira e Guilherme Moreira Petrella

Esta parte do livro busca dar ênfase à dimensão *global* da análise da produção do espaço contemporâneo. Compreender a histórica articulação que a produção imediata, particularmente, ao nível do imobiliário, estabelece com a mais-valia social e o circuito mundial da acumulação de capital, que implica em pensar a novidade da produção global do espaço. Ela é uma articulação em que as próprias formas técnicas e meios de produção do espaço e do valor se redefinem, se equalizam, se homogeneízam em termos de meios do trabalho necessário, do lucro e, também, do capital que permitem diferenciar as desigualdades das formas predominantes e dominantes da acumulação. Na teoria do valor está claro que para a acumulação o essencial é a produção do mais-valor, que ocorre com a exploração da força de trabalho. Disso decorre que a análise, na perspectiva da produção do espaço e do reconhecimento da especificidade contemporânea do imobiliário e do capital fictício na reprodução global do capital, passa a ser necessário expandir esta noção a fim de dar conta desses fenômenos. Neste contexto, *reprodução* e *espoliação* passam a ser momentos privilegiados para a compreensão do papel da propriedade da terra na produção imobiliária e sua relação com a circulação financeira. A *espoliação* se releva pelos processos novos que capturam valor da mais valia social global.

Os três capítulos aqui reunidos buscam enfatizar na produção global do espaço a articulação do planejamento com a produção imobiliária, como força que simultaneamente homogeneíza o espaço e diferencia o uso da cidade, por isso destacam os processos espoliativos, as operações urbanas, o zoneamento, e a destruição da natureza. A suposição é de que houve uma reestruturação em que a urbanização industrial perde relevância e ganham relevo novos processos espoliativos que levam a destruição a natureza e colocam em risco a vida, tendo em vista a emergência de um metabolismo imobiliário-financeiro. O conflito social é ampliado pelo avanço deste novo metabolismo, impactando espaços vulneráveis e contextos em que emergem novas formas socioespaciais de reprodução da vida.

O primeiro, “Do zoneamento às operações urbanas consorciadas: Planejamento Urbano e Produção Imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017)”, de Maria Beatriz Cruz Rufino, tem como objetivo aprofundar a compreensão da relação entre Planejamento Urbano e Produção Imobiliária, como parte do processo de crescente mercantilização e privatização da produção do espaço. Sua hipótese é que articulado ao crescente papel da propriedade imobiliária na acumulação de

capital, o Planejamento Urbano potencializará a diferenciação espacial, a produção das desigualdades e a mercantilização da cidade. O segundo, “Produção da habitação e espoliação na metrópole de São Paulo (1970-2010)”, de Lucia Shimbo, desenvolve o argumento de que houve uma reestruturação das formas de espoliação: além da espoliação urbana, que ainda pode persistir, há agora a espoliação imobiliária-financeira que se refere à presença encarecida das mercadorias habitação, infraestrutura e serviços urbanos nas cidades. Nessas quatro décadas teria se aprofundado a precarização não tão somente pela exploração, mas sobretudo pela espoliação fundada no acesso à propriedade. Por fim, o terceiro, “O lugar da natureza na produção do espaço metropolitano: do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro”, de Luciana Nicolau Ferrara, busca-se evidenciar a necessidade de considerar a capitalização da propriedade da natureza como parte da instrumentalização do espaço, ou seja, para a produção e reprodução imobiliária e de infraestruturas, no metabolismo imobiliário-financeiro.

**DO ZONEAMENTO ÀS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS:
PLANEJAMENTO URBANO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA MERCANTILIZA-
ÇÃO DO ESPAÇO EM SÃO PAULO (1970-2017)**

Beatriz Rufino

INTRODUÇÃO

Na cidade contemporânea, Planejamento Urbano e Produção Imobiliária articulam-se de maneira profunda. Essa relação, mal compreendida, vem sendo crescentemente naturalizada como promissor meio de produção de políticas públicas urbanas inovadoras.

Apesar das importantes transformações do Planejamento Urbano evidenciadas no contexto brasileiro no período de redemocratização, esse permanece, como disciplina e prática, sendo predominantemente conceituado como “ação do Estado sobre a organização do espaço intra-urbano” (Villaça, 2004). Ao centrar-se na ideia de organização, o planejamento privilegia o olhar sobre as condições de consumo na/da cidade, obscurecendo em certa medida sua produção e as contradições dela decorrentes. Se nas condições de consumo da cidade podem ser observados conflitos cada vez mais evidentes, é na observação de sua produção que se exacerbam as contradições.

Para avançarmos nessa compreensão, há de se dar relevo a produção do espaço como importante e particular mecanismo de acumulação capitalista e entender o papel do Planejamento Urbano na produção do espaço, seja no sentido de sua desmercantilização, seja no sentido de sua mercantilização. O Planejamento Urbano ao atuar sobre o espaço, entendido como condição, meio e produto, incide sobre sua produção, mediando as contradições nela envolvidas.

Na metrópole do século XXI, o Planejamento Urbano torna-se cada vez mais refém de um crescimento contínuo da Produção Imobiliária e de sua valorização, potencializados em tempos de dominação financeira. O que se anuncia com tanta clareza na metrópole contemporânea (o entrelaçamento entre Planejamento e Imobiliário), se coloca como pista de compreensão da construção histórica dessa relação e de seu papel na produção das desigualdades na metrópole. Assim, o futuro ilumina o passado, como bem desenvolve em seu método de análise Henri Lefebvre (2008):

Pode-se acrescentar que o mais novo, o que emerge, age simultaneamente como catalisador e analisador dos campos, ou melhor, dos campos pré-existentes. Ele precisa e precipita os traços confusos destes. Esclarece os conflitos não resolvidos, as contradições, numa reativação notável (Lefebvre, 2008: 47).

A construção histórica da relação entre Planejamento e Imobiliário é em grande medida ocultada pelo predomínio de uma visão industrial na leitura das dinâmicas urbanas que, desconsiderando as especificidades da produção do espaço, negou o papel crescente da propriedade privada da terra e do imobiliário para a reprodução do capital na metrópole.

A forte correlação entre o padrão de industrialização concentrador e a precariedade das condições de urbanização lastreou o amadurecimento de um importante pensamento crítico, revelador de uma “lógica da desordem”. Essa crítica que teve enorme relevância por desnaturalizar o discurso então predominante de “que o progresso da cidade tem um preço que deve ser pago por seus habitantes” (Camargo et al., 1976:21), acabou por simplificar a produção do espaço dessa metrópole cada vez mais complexa.

Na cidade industrial, o “intenso crescimento populacional” é articulado com a “deterioração das condições de vida de amplas parcelas de sua população”, levando a interpretação dominante da “interligação entre o processo de crescimento urbano e o aumento dos ‘problemas urbanos’ (Camargo et al, 1976). O crescimento desordenado é eleito como principal problema, cabendo ao planejamento controlá-lo.

A ausência do Estado torna-se a tônica dominante na crítica que procura compreender as péssimas condições de vida do trabalhador, como elabora Camargo et al. (1976):

No contexto explosivo de crescimento metropolitano, o Poder Público só se munuiu tardiamente de instrumentos legais para tentar dar um mínimo de ordenação ao uso do solo. As primeiras iniciativas neste sentido ocorrem quando o traçado urbano já está em grande parte constituído [...] A ação governamental se restringiu quase sempre a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos vieram colocar a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário (Camargo et al., 1976:26).

A partir de um olhar que privilegia a ação do Estado na produção do espaço, a falta de planejamento urbano passa a ser mobilizada como uma das principais justificativas do “caos urbano” que se manifesta no espaço nas imensas periferias e na emergência cada vez mais comum de favelas. Obscurecem-

se assim os mecanismos intrínsecos da produção dessas desigualdades presentes na crescente relevância do espaço como meio de valorização do capital, pela dupla chave exploração/capitalização. A alta exploração presente nos canteiros de construção articula-se com a potencialidade crescente de capitalização de ganhos advindos de rendas futuras, asseguradas pela reprodução das relações de propriedade privada da terra e dos imóveis.

“Ao longo da história do modo de produção capitalista, o espaço passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou verticalização), ou, como tem ocorrido recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos do capital financeiro, tornando-se cada vez mais capital fictício (Botelho, 2007:21).

O predomínio de uma visão industrial, explicada em grande medida pelo papel central que a indústria fabril representava na metrópole no curso de sua urbanização¹, sedimentou interpretações e produziu ilusões urbanísticas que desde então vem prejudicando a compreensão da relação entre o Planejamento Urbano e a Produção capitalista do espaço. Por um lado, imputava-se fundamentalmente ao Estado a culpa pelo caos urbano. Por outro lado, construía-se uma ilusão de que o Planejamento seria responsável pela superação das desigualdades, sem instituir de fato nenhuma mudança radical nas relações de produção do espaço.

Ao longo desse período de acelerado crescimento da metrópole de São Paulo, formas avançadas de produção imobiliária conviveram com a expansão sistemática de formas “não mercantis” de produção, representadas pela assim chamada “autoconstrução”. Pode-se dizer que a complexidade da realidade urbana engendrada no curso da industrialização dá relevo crescente à produção do espaço como força produtiva em si. As relações sociais envolvidas nas diferentes formas de produção, bem

¹ Até os anos 1970 seria impossível dissociar o crescimento da metrópole da expansão industrial, meio pelo qual São Paulo erguia sua supremacia na economia brasileira, sendo de longe sua principal atividade econômica (Singer, 2004). Entre os anos 1930 e 1970 evidenciou-se o período de maior crescimento da economia brasileira, impulsionado sobretudo pelo importante reforço da acumulação industrial pautada por um avanço da produtividade e baixos salários (Souza, 2015). Como centro dinâmico do estado mais rico do país, a região da grande São Paulo concentrou importante parte dessa acumulação industrial. Em 1969, o estado de São Paulo que reunia cerca de 19% da população brasileira era responsável 35,6% da Renda Interna Bruta. Conforme desenvolve Maricato (2001), as mudanças na economia brasileira influenciaram diretamente o padrão de produção da cidade, atraindo imenso contingente de população rural (dada as condições precários de vida no campo e as dificuldades de acesso aos meios de produção), mas mantendo as intensas desigualdades que impunham à população mais pobre a moradia em áreas completamente inadequadas ao desenvolvimento urbano racional. Nas décadas de 1950 e 1960, a cidade de São Paulo, por exemplo, registou taxas de crescimento superiores a 5%, correspondentes, no plano espacial, a um forte espraiamento da metrópole, associado em grande medida à intensa migração da população pobre. Essa expansão, viabilizada pela abertura de loteamentos populares distantes das áreas urbanizadas, ilegais em relação à legislação de uso do solo e ocupados sem qualquer infraestrutura, associou-se a percepção de um quadro crescente de problemáticas urbanas.

como a assimetria nas condições de acumulação das diferentes formas de produção presentes na cidade, tornam-se assim mecanismo estrutural na diferenciação da metrópole (Pereira, 2005).

Na coexistência de formas de produção do espaço construído, aquela constituída por relações capitalistas mais desenvolvidas (a produção para mercado) tendia a dominar o processo de produção do espaço, mesmo não tendo atuação predominante na totalidade do espaço da cidade. Tal dominação está vinculada à produção da mais-valia e mecanismos mais elaborados de capitalização imobiliária, o que conduzia sua atuação para os espaços onde a captura dessa valorização fosse mais rentável, tomando a frente dos processos de diferenciação espacial. O fato da produção para mercado não ter sido uma forma predominante dificultava a percepção de sua dominação na totalidade do processo de urbanização (Rufino e Pereira, 2011).

A crise industrial que se anunciará com maior clareza no final dos anos 1970, nos permite revelar com maior força a inflexão de um espaço de produção (industrial) para a produção do espaço. Ao analisar o processo de estruturação interna das cidades brasileiras, Smolka (1987) procurará enfatizar a centralidade das atividades imobiliárias e a especificidade de que, no contexto da sociedade brasileira, esta precocemente assume papel relevante como refúgio de capital, desempenhando um papel secundário no sentido de criação de condições de reprodução da força de trabalho e avanço das relações capitalistas industriais:

“... arriscaremos como primeira hipótese que o setor (imobiliário) desempenharia aqui funções outras que a produção de habitações baratas, com vistas por exemplo, a reduzir o custo da reprodução da força de trabalho, ou a legitimar a ordem capitalista vigente. Sua dinâmica parece ter se pautado, outrossim, pelo seu papel de refúgio para excedentes de esferas de produção sujeitas a grande instabilidade decorrente das flutuações do mercado internacional, num primeiro momento, e da volubilidade da política industrial oficial do tipo stop and go num segundo instante” (Smolka, 1987:44).

É o olhar retrospectivo, que permite superar a cegueira posta pela própria dimensão do fenômeno da industrialização, que nos fará ver o crescente papel do imobiliário na diferenciação do espaço metropolitano e a poderosa articulação entre Produção Imobiliária e Planejamento Urbano.

Partindo dessas questões, esse trabalho tem como objetivo aprofundar a compreensão da relação entre Planejamento Urbano e Produção Imobiliária, como parte do processo de crescente mercantilização e privatização da metrópole. Nossa hipótese é que articulado ao crescente papel do imobiliário na

acumulação de capital, o Planejamento Urbano potencializará a diferenciação espacial, a produção das desigualdades e a mercantilização da cidade.

O predomínio de uma lógica industrial suportará essa racionalidade, ao mesmo tempo em que encobrirá seus efeitos perversos. Essa lógica industrial, ao legitimar a ordem e o aumento da produtividade, representada aqui pela intensificação da construção e sua distribuição racional em uma cidade desigual, suportará fortemente o avanço das relações capitalistas como resolução dos problemas urbanos, obscurecendo a centralidade da renda da terra na ampliação dos ganhos no setor e seu potencial na produção de desigualdades. O avanço das relações capitalista ampliará de maneira geral o preço dos imóveis implicando em maiores dificuldades de acesso à moradia na cidade.

Desse objetivo e hipótese, surge o desafio de articular a discussão sobre o planejamento urbano com a análise das dinâmicas de produção do espaço e sua forma dominante, a produção imobiliária.

De uma maneira geral existe uma importante bibliografia que vem tratando extensivamente dos dois temas de maneira isolada, focando tanto na discussão das transformações do planejamento (Somekh e Campos, 2000; Villaça, 2004; Feldman, 2005; Nobre, 2006), como da produção imobiliária (Souza, 1994; Somekh, 1987; Salgado, 1987; Smolka, 1987; Queiroz Ribeiro, 1997). Na atualidade essa discussão se renova, prevalecendo, ainda que de maneira não tão acentuada, essa separação. Recentemente uma notória produção de pesquisas sobre o imobiliário vem procurando problematizar a questão do crescente domínio das finanças (Botelho, 2007; Fix, 2007, 2011; Miele, 2008; Volochko, 2011, Sígolo, 2012; Simone, 2013). Ao mesmo tempo, a ampliação da relevância dos instrumentos de captura de “mais valias”, tais como as Operações Urbanas e as Parcerias Público-Privadas, vem sendo objeto de várias pesquisas que procuram avaliar sua implementação e compreender as razões dos insucessos.

Mais do que nos debruçar sobre as diversas formas possíveis de utilização dos instrumentos de planejamento (zoneamento; planos setoriais, planos diretores, projetos de cidades novas), como enumera Villaça (2004), ou sobre os distintos produtos imobiliários, nos interessa particularmente avançar na compreensão do enlace de instrumentos urbanísticos específicos com as relações sociais de produção do espaço da metrópole nos distintos períodos, problematizando a diferenciação da metrópole bem como a crescente mercantilização do espaço.

Nos últimos 45 anos, vários instrumentos urbanísticos têm tido papel determinante na produção do espaço, interferindo e sendo moldados pelas lógicas de acumulação do capital na produção do espaço, ao mesmo tempo em que legitimam a crescente mercantilização e privatização da metrópole. Para compreendermos essa relação entre planejamento e imobiliário, nos detemos particularmente sobre

os mecanismos de regulação da produção de mercado e das articulações engendradas com a produção imobiliária em dois momentos de importante avanço e transformação das relações capitalistas no setor – as décadas de 1970 e 2000. Ao abordar o zoneamento e as operações urbanas, implementados em momentos de importante expansão da produção imobiliária, procuramos discutir os impactos dessa articulação nos processos de diferenciação socioespacial da metrópole e problematizar a crescente aposta da expansão do mercado imobiliário como estratégia de produção de cidades melhores.

A regulação que é inicialmente lida como mecanismo de controle será progressivamente associada à ideia de flexibilização, sempre se moldando e sendo moldada por interesses dominantes. Esse movimento, que foca na ação do Estado e revela seu discurso frente ao mercado e à sociedade, pouco explica os processos concretos da produção do espaço e sua mobilização para a reprodução do capital. Ao aproximarmos a análise dos instrumentos às estratégias do mercado imobiliário procuramos interpretar esse enlace.

Considerando as importantes transformações no planejamento urbano e na produção imobiliária, a análise de dois momentos privilegiados de renovação dos marcos urbanísticos e expansão do setor imobiliário estrutura o desenvolvimento desse artigo.

1. ZONEAMENTO E A “ORDENAÇÃO” DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA

Se os grandes marcos do Planejamento Urbano, representados no início dos anos 1970 pelos superplanos, tiveram influência limitada na produção do espaço, o instrumento de zoneamento ganhará a partir daí força crescente, articulando-se com o avanço das relações capitalistas na produção da cidade, impulsionadas em grande medida pela instituição do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Embora a aplicação de formas primitivas de zoneamento tenha sido experimentada na cidade de São Paulo desde o século XIX (Somekh e Campos, 2012), em 1972 o instrumento é adotado para totalidade da cidade através da Lei 7.805/72. Essa lei dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso e regula o parcelamento, uso e ocupação do solo.

A crença dos planejadores que dá força para a institucionalização do Zoneamento² em todo o território é pautada na necessidade do controle e orientação do crescimento da metrópole. No plano discursivo, a restrição aparece como estratégia de ordenação, como elaborou em entrevista recente o coordenador da referida Lei de Zoneamento, o arquiteto Benjamin Adiron: “a nossa legislação agora vai ter que ser especialmente restritiva, porque a cidade vem crescendo de forma desordenada”³.

Mascarando a insuficiência de investimentos na produção de condições gerais no processo de urbanização, o Zoneamento torna-se o principal instrumento do Planejamento Urbano na cidade de São Paulo, passando a ser anunciado como instrumento essencial ao controle do caos urbano, sem portar nenhuma elaboração teórica mais sofisticada (Villaça, 2004). Ao mesmo tempo em que se consagra “como principal instrumento do planejamento da cidade”, o Zoneamento de 1972 passa a receber inúmeras críticas, principalmente relacionadas com a drástica redução dos coeficientes de aproveitamento (Somekh e Campos, 2000)⁴ que eram permitidos, sobretudo nas áreas mais centrais. Para Somekh (1987), a possibilidade de verticalizar em São Paulo tem sido limitada pelo Estado através da legislação. A autora ao periodizar diferentes momentos da verticalização em São Paulo mostra a decrescente possibilidade de verticalização, já evidente em 1967, quando a Lei 5.261 reduziu os coeficientes de adensamento residencial para um máximo de quatro. Com relação à Lei de Zoneamento de 1972, a autora afirma que essa se constitui como “uma nova limitação à possibilidade de multiplicar o solo urbano, dessa vez de maneira mais restrita e diferenciada” (Somekh, 1987:83).

É nesse sentido que vários críticos vão afirmar que o Zoneamento teve um caráter bastante elitista, voltando-se “primordialmente às porções consolidadas da cidade, enquanto a ocupação irregular de baixa renda seguiu a lógica da desordem da produção social do espaço urbano”, sem nenhuma articulação com políticas sociais e habitacionais adequadas (Somekh e Campos, 2000).

“A lei estabeleceu sete zonas diferenciadas: de características residenciais (Z1 e Z2); de subcentros de bairros (Z3 e Z4); de área central (Z5) constituídas pelo Centro e

³ Villaça (2004) entende o zoneamento, justamente, como “a legislação urbanística que varia no espaço”.

³ Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro realizada por Jorge Pessoa. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=6>, acesso em 12 de novembro de 2017.

⁴ Há ainda um conjunto importante de críticas relacionadas à inclusão dos bairros jardins em uma zona específica, recepcionando na legislação urbana municipal, os parâmetros urbanísticos estabelecidos por seus loteadores desde 1920, colaborando assim, para a manutenção de áreas exclusivamente residenciais e unifamiliares em grandes lotes em porções muito centrais da cidade. Embora esse assunto seja de grande interesse e essa discussão permaneça atual, nos deteremos particularmente a discussão da forma intensiva de produção através da construção em altura não desenvolvendo esse aspecto do Zoneamento e suas implicações na produção da cidade, ainda que sejam notáveis.

pela Avenida Paulista; de características industriais (Z6); e, finalmente, as áreas especiais, Z8. O que nos interessa assinalar é que em apenas 11,5% (Z3, Z4, Z5) da cidade o coeficiente de aproveitamento permitido poderia atingir a quatro vezes o terreno (índice, portanto, inferior ao estabelecido pela legislação anterior) e em 88,5%, ou seja, na grande maioria da área urbana, o coeficiente máximo atingiria apenas duas vezes a área do terreno. As diferenças e desigualdades espaciais estavam devidamente institucionalizadas” (Somekh, 1987 : 83)

Concentravam-se no centro e no quadrante sudoeste da metrópole a maior diversidade de zonas, entre as quais se localizavam também as mais permissivas em termos de adensamento (Z3, Z4 e Z5). No quadrante do Sudoeste, as manchas fragmentadas de Zonas que permitiam maior adensamento (Z3 e Z4) eram sobrepostas a amplas manchas de Z1 – correspondentes aos antigos bairros jardins que permaneceram como áreas pouco adensadas e habitat diferencial para as famílias mais abastadas da metrópole⁵.

⁵ “Para cada zona definiram-se usos conformes, segundo diretrizes estabelecidas no PDDI, áreas e frentes mínimas de lote (geralmente 250 m2 e 10 metros), recuos mínimos de frente, laterais e de fundos, taxa de ocupação máxima e, mais importante, coeficiente de aproveitamento máximo. Em Z1 e para quase todos os usos em Z2 este seria de apenas uma vez a área do terreno. Em Z3, seria de 2,5, com taxa de ocupação de 50%; em Z4, com taxa de ocupação de 70%, e em Z5, 3,5, com taxa de 80%” (Campos e Somekh, 2012)

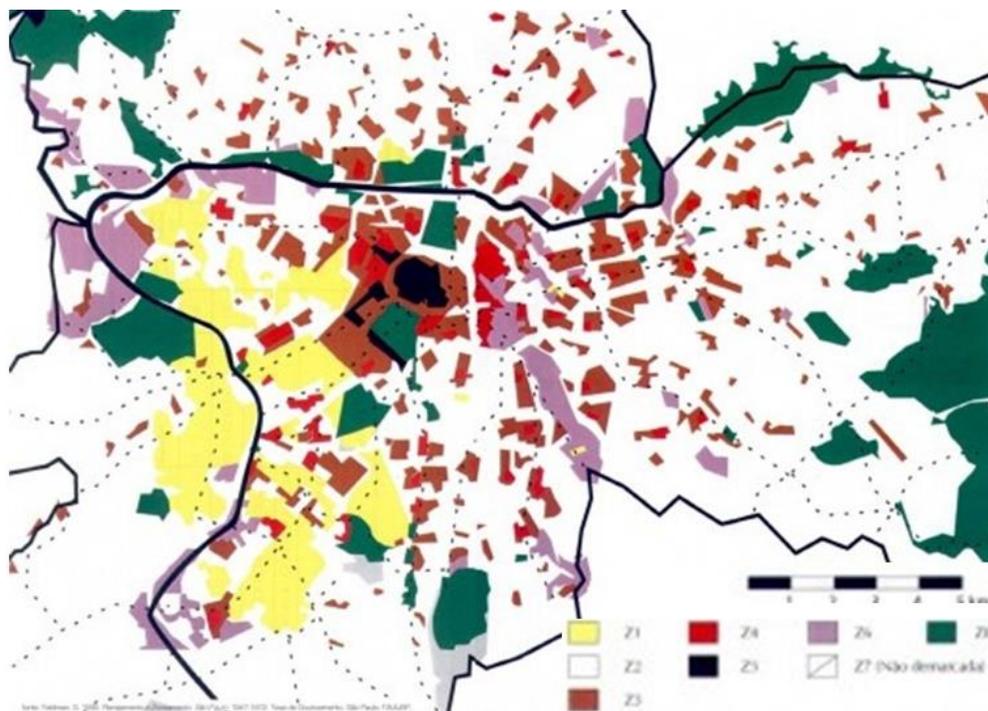


Figura 01: Mapa simplificado do Zoneamento de São Paulo – 1972. Fonte: Lei 7.805-1972.

O zoneamento ao incidir fortemente nas condições de rentabilidade do setor imobiliário, por definir os parâmetros de uso e ocupação para as novas construções, será objeto de grande interesse do setor imobiliário, que passava nesse momento por importantes transformações.

“Ao se observar a evolução histórica do setor, salta à vista de imediato, a despeito da importância deste item na reprodução da força de trabalho, que o setor [imobiliário] pouco estímulo oficial receberia pelo menos até os anos 60. Isto fica mais evidente se se compara sua trajetória com a dos setores responsáveis por outros itens básicos para a reprodução da força de trabalho (...) com a crise decorrente da reorganização capitalista pós-1964, marcada por elevado nível de desemprego e queda de renda, o setor imobiliário seria mobilizado para, através do suposto elevado multiplicador de renda e emprego da construção civil, minorar os efeitos desta crise” (Smolka, 1987:43-44).

Parte expressiva desse movimento origina-se da reestruturação da política habitacional, iniciada em 1964, com a instituição do Plano Nacional da Habitação e a criação BNH, órgão gestor do SFH e da política habitacional. Como desenvolve Topalov (1974), o Estado, ao fornecer as primeiras formas de

capital de circulação para habitações sociais e criar empréstimos especiais, desempenha papel determinante na expansão das relações capitalistas na produção do espaço, viabilizando financiamentos privados complementares e permitindo a consolidação de grandes empresas de construção.

Para Francisco de Oliveira, o Estado, ao oferecer capital desvalorizado como financiamento, assegura condições privilegiadas para valorização do capital investido na produção imobiliária, e desempenha um importante papel de promoção de uma centralização de capitais (Oliveira, 1998). Nas palavras de Smolka, estabelece-se a partir daí um importante processo de “reorganização do setor” aproximando-se do movimento mais geral de reestruturação econômica:

... a reorganização do setor imobiliário se fará agora, também à imagem da reestruturação do setor econômico como um todo. Isso significará concretamente que para modernizar-se, também deveria concentrar capitais e oligopolizar-se, o que seria estimulado via atrelamento ao setor financeiro. Por outro lado, manter-se ia todo um aparato para a sustentação da demanda solvável para sua viabilização, algo que implicaria em elitizar-se, dada a concentração de renda, de risco de operações (Smolka, 1987: 44).

Contrariando os objetivos iniciais de direcionamento da produção habitacional à população de menor renda, os recursos do SFH privilegiaram a incorporação imobiliária privada em detrimento da habitação social. Nesse contexto, os incorporadores se beneficiavam tanto dos financiamentos para a compra da moradia, que indiretamente garantiam a ampliação da demanda para seus produtos, como dos financiamentos à produção através do “Plano Empresário”, onde o dinheiro passa a ser liberado, sem intermediários para as empresas⁶.

Efetivamente a ampliação da intermediação bancária no setor a partir da institucionalização do SFH e a institucionalização da figura jurídica da incorporação moldam o fortalecimento de um novo agente no setor, o incorporador (Castro, 1999). A legislação de incorporação, estabelecida em 1964, além de promover maior segurança ao negócio da comercialização do imóvel, irá restringir a atividade a certas categorias profissionais e aos proprietários de terra (Salgado, 1987). Ao investigar o

⁶ “Por motivos de legitimação do governo revolucionário, bem como do estágio de mobilização das massas, os primeiros anos de atuação do BNH foram efetivamente voltado para o mercado popular. Do total de unidades financiadas No Brasil entre 1964 e 1969, 41% destinaram-se ao mercado popular (COHAB), 29% ao mercado econômico (cooperativas) e 30% ao mercado médio. No entanto, à medida que aumenta o fenômeno da inadimplência, o objetivo do Banco vai sendo substituído. Entre 1970 e 1974, 63% das unidades financiadas destinavam-se ao mercado médio, 25% ao mercado econômico e apenas 12% ao mercado popular” (Azevedo e Andrade, 1982 apud Somekh, 1987:83).

perfil predominante dos agentes do setor imobiliário na cidade de São Paulo na década de 1970, Salgado (1987) verifica um movimento novo de articulação da construção com a incorporação. Tal fato toma forma concreta na consolidação de grandes empresas que até os dias de hoje têm papel de destaque na construção civil da metrópole.

Num contexto de crescente organização dos agentes envolvidos na produção imobiliária, os ganhos do setor passarão a ser calculados de forma mais sofisticada, através da definição dos produtos mais lucrativos e da seleção de áreas da cidade onde possam ser extraídas maiores rendas imobiliárias. Quando se observa a distribuição dos empreendimentos imobiliários na metrópole paulista a partir desse momento, o que se percebe é uma expansão da forma intensiva, principalmente no sentido do vetor sudoeste. A intensificação da construção, reprimida em sua forma antes dominante – os grandes edifícios mais próximos à área central, passou assim a acontecer de maneira mais dispersa a partir da aplicação do Zoneamento. Quando se observam as transformações na distribuição dos empreendimentos imobiliários verticais na metrópole paulista entre a década de 1960 e 1970 é possível capturar esse movimento (ver figura 02).

A partir de análise de empreendimentos imobiliários residenciais produzidos no ano de 1978, Rodrigo Lefèvre mostrará que a intensificação da construção em terrenos mais distantes e mais baratos constitui-se um importante mecanismo de alcance de lucros extraordinários, obtidos “pela formação de um ‘preço geral da produção’⁷ (no sentido de Marx) por metro quadrado de construção a ser vendido, independente dos preços dos terrenos” (Lefèvre, 1979:98). A partir da comparação de seis apartamentos de uma mesma corretora em localizações diferentes, o autor percebeu que “apesar dos preços de terrenos variarem de Cr\$ 400,00 m² até Cr\$5.200,00 m², todos os preços de venda por m² de apartamento estão dentro dos limites Cr\$ 5.111,13/m² e Cr\$5.601,95/m²”.

⁷ De acordo com Lefèvre(1979) “o ‘preço geral de produção’ na realização da mercadoria ‘m² de apartamento’, seria formado a partir dos ‘preços individuais de produção, conseguidos nos produtos produzidos em piores condições’ (no caso, terrenos mais caros), como em Marx na Renda da Terra” (LEFEVRE, 1979, p.106)

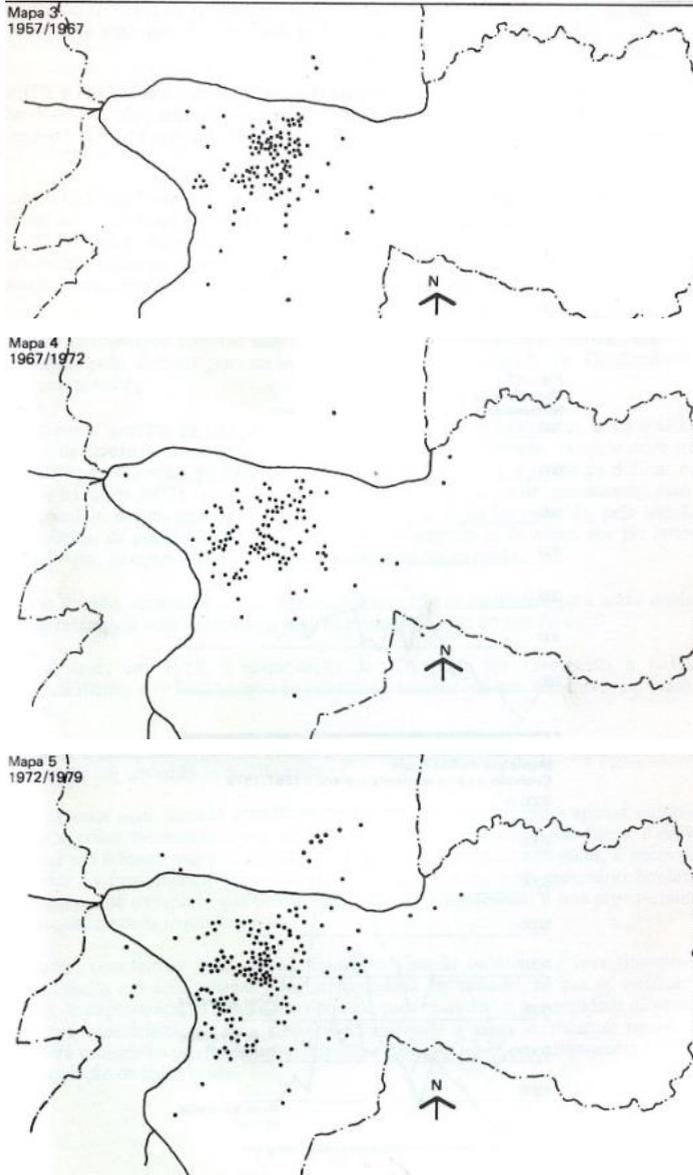


Figura 2: Empreendimentos imobiliários (amostragem de 5%) nos períodos 1957-1967; 1967-1972; 1972-1979. Fonte: Somekh, 1987: 84 e 85.

Aqui cabe entender as estratégias imobiliárias, e particularmente a relevância da renda imobiliária nos ganhos do setor. A determinação de novos parâmetros definidos na Lei de Zoneamento, pautados por menores coeficientes, reforçou a procura de terrenos maiores e impulsionou a concepção de um produto imobiliário novo, o condomínio murado com áreas livres mais amplas. Esse produto, que progressivamente consolidou-se como forma de morar das classes médias e altas e símbolo de distinção, passou a ser valorizado mesmo em localizações mais distantes. Nesse movimento, parte importante do ganho passou a derivar justamente desse distanciamento das áreas mais centrais, onde podiam ser comprados terrenos com preços mais baratos como demonstrou Lefèvre (1979) em seu estudo.

Parte importante dessa intensificação da construção em áreas mais distantes só foi alcançada por “estímulos” previstos na própria Lei de Zoneamento em seu artigo 24. Esse artigo previa que os coeficientes de adensamento poderiam ser ampliados mediante a redução das taxas de ocupação segundo fórmula apresentada, beneficiando principalmente terrenos com maiores dimensões⁸. Essa fórmula passou a ser conhecida como “Fórmula de Adiron”, em referência ao arquiteto coordenador da elaboração da Lei. Como afirma o próprio arquiteto, esse mecanismo, foi resultado da “negociação” da Prefeitura com os representantes do Sindicato das empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais (SECOVI- SP) que alegavam a necessidade de maiores coeficientes de adensamento:

Eles [SECOVI] me vieram com a seguinte proposta: “Escuta, nós não podíamos, através de uma negociação, quem sabe pagando taxas extras ou coisa assim, nós não podíamos obter um coeficiente melhor? Eu ouvi essa proposta e disse: “Não! Não podemos, não podemos! [...] Então vamos negociar isso [a taxa de ocupação], não vamos negociar vocês pagarem uma taxa por fora para obter um coeficiente maior, porque isso aí vira negociata, deixa de ser negociação e vira negociata! Vamos negociar a taxa de ocupação? Então vamos...?”

Por potencializar a ampliação das condições de salubridade das edificações e a permeabilidade do solo, a fórmula é anunciada como promotora de importantes vantagens na produção dos edifícios e para a cidade, como argumenta Benjamin Adiron:

⁸ Conforme Carvalho (2008:56) A distinção de fórmulas para terrenos maiores e menores de 1.000 m² aconteceu por ocasião da Lei *.881 de 1979. Anteriormente não havia esta distinção e a forma utilizada para todos os terrenos era a mais restritiva; posteriormente foi utilizada apenas para os terrenos menores que 1.000m².

⁹ Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro realizada por Jorge Pessoa. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=6>. Acesso em 12 de novembro de 2017.

Havia várias vantagens, que eu coloquei para eles [representantes do Secovi]: “Primeira vantagem, do ponto de vista de forma das edificações, vocês vão poder desenvolver projetos mais limpos, acabar com esse negócio de escadinha. Não vão depender de escadinha e de largura de rua. Vão depender só de maiores áreas vazias. Então, poderão desenvolver projetos de melhor padrão arquitetônico. Esta é a primeira! Segunda: vocês evidentemente vão ter que aumentar todos os recuos, certo? Para poder deixar mais áreas livres só aumentando os recuos em relação à edificação. Isto, em termos de salubridade, é extremamente favorável. Mais ventilação, mais insolação”. Mas a terceira vantagem, eu disse a eles. Ninguém falava disso na época, foi uma inovação que eu introduzi na discussão do problema, exatamente nessa época. “Terceira é que nós vamos poder deixar mais áreas de infiltração para as águas pluviais nas edificações¹⁰. Isto que eu considero de extrema importância, porque vocês conhecem o problema de inundações em São Paulo e estão sabendo que uma das causas importantes do problema de inundações periódicas é a impermeabilização do piso da cidade através das edificações e através da pavimentação das vias públicas [...]”¹¹

O aumento da “produtividade” por meio da intensificação da construção e da constante inovação dos produtos, aliadas às condições favoráveis de expansão do setor foi responsável por importante elevação dos preços da moradia e a valorização de áreas até então consideradas distantes do centro. Entre 1975 e 1977, houve uma valorização absoluta de 32% no preço dos apartamentos e casas em São Paulo¹². As altas taxas de inflação recorrentes nos anos 1980 e 1990, ao mesmo tempo em que dificultaram a contínua expansão do setor, reafirmaram os imóveis como forma de reserva de valor e concentração de riqueza.

A valorização imobiliária, embora invisível, se fortalecerá como instrumento da diferenciação urbana. A cidade, até então reconhecida como centro (vertical) e periferia (loteamentos irregulares e autoconstrução), se transformará tanto pela emergência de novos núcleos de verticalização como pela aceleração do crescimento das favelas, tornando mais amplas as diferenças espaciais na cidade. De

¹⁰ Em trecho posterior o próprio arquiteto explica que o instrumento acabou não funcionando, por flexibilização de legislação posterior, que acabou por permitir a ocupação dos subsolos por estacionamento.

¹¹ Entrevista com Benjamin Adiron Ribeiro realizada por Jorge Pessoa. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/entrevista/16.062/5523?page=6>, acesso em 12 de novembro de 2017. Em trecho posterior o próprio arquiteto explica que o mecanismo acabou não colaborando para a ampliação das condições de permeabilidade, pois legislação posterior acabou por permitir a ocupação dos subsolos por estacionamentos.

¹² De acordo com matéria da revista Época Negócios em 17 de setembro de 2015. Preço dos imóveis em São Paulo dobrou nos últimos 40 anos. <http://epocanegocios.globo.com/Informacao/Resultados/noticia/2015/09/imoveis-em-sao-paulo-valorizaram-103-nos-ultimos-40-anos.html>

acordo com dados sistematizados por Taschner(2001) em 1973, moravam em favelas 1,1% dos moradores da cidade (72 mil hab.). Em 2000, esse número será ampliado para 11,12% (1,160 milhões de habitantes).

O zoneamento, instrumento que persistirá dominante no Planejamento ainda que em constante transformação, pouco se relacionou com as formas não mercantis de produção do espaço. Sua aposta, que reside no ordenamento do crescimento da cidade, acabou por resultar em um sistemático estímulo à privatização dos espaços de convivência e à crescente valorização diferencial da metrópole. Como se pode verificar em um rápido olhar para a cidade, a ordenação é menos espacial, e mais do capital, delimitando na cidade “zonas de valor¹³” que pouco colaboram em sua ordenação espacial.

Portanto a ordenação “total” do espaço apresentada como ilusão urbanística pelo zoneamento é na prática substituída pela transformação seletiva das áreas que mais interessam ao mercado. Na prática, o zoneamento não define o que será produzido, nem como será produzido, muito menos aonde será produzido. Essa é a ilusão que se coloca.

O zoneamento apresenta-se como elemento de ordenação total da cidade, mas não é. Ele é apenas uma projeção, que passa a ser moldada e apropriada, a partir das diferenças de captura de renda na cidade, aprofundando-as. Por isso mesmo se torna um grande objeto de interesse daqueles envolvidos na produção do espaço. Ao definir regras para toda a cidade, permite que aqueles responsáveis pelas formas de produção mais sofisticadas sob o ponto de vista do capital (a produção de mercado) calculem as diferentes possibilidades de rentabilidade da produção do espaço. Ele não faz sentido, por isso mesmo não é aplicado, em espaços onde a moradia não é produzida como mercadoria. Isto é, em uma grande parte do território onde se produziu o chamado padrão periférico de urbanização. A expansão das relações capitalistas na produção do espaço, ao ampliar a diferenciação espacial e aprofundar as desigualdades pressionará a renovação do planejamento sem superar seu enlace com o imobiliário, que se renovará em novas formas.

¹³ Essa é a nomenclatura utilizada pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), que realiza importantes levantamentos sobre a produção imobiliária na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) desde 1973. A expressão substitui definições oficiais da municipalidade, como são os distritos, e designa áreas onde há certa homogeneidade dos produtos imobiliários.

2. OPERAÇÕES URBANAS E “COORDENAÇÃO” DA REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA

Embora a renovação do Planejamento Urbano a partir dos anos 1980 parta da crítica do caráter elitista do Zoneamento e da necessidade de maior atenção do Estado às áreas precárias, a crença na expansão do mercado como estratégia de resolução dos problemas urbanos permanecerá subjacente, estando de certa maneira implícita na forte aposta na regularização fundiária para a formalização das propriedades e na criação de áreas especiais para produção de habitação de interesse social, aparecendo com grande força nos instrumentos de recuperação da valorização imobiliária.

A retomada da democratização resultou na inclusão de demandas históricas dos movimentos sociais urbanos nas legislações urbanísticas, parcialmente atendidas na inclusão dos artigos 182 e 183 da Constituição, e organizadas de maneira mais sistemática na Lei 10.257, promulgada em 2001 – o Estatuto da Cidade (Martins e Carvalho, 2009).

Dentro desse debate, se reativam as esperanças nos Planos Diretores, que passam a incorporar novo escopo, superando supostamente as limitações identificadas por seus críticos. Na percepção de Villaça (2004), “as políticas públicas reais nas esferas imobiliárias e fundiárias não passavam por planos diretores, mas vinham-se manifestando principalmente pelas políticas habitacionais e de legislação urbanística – especialmente as de loteamentos e zoneamento”. Legislações essas, que eram seguidas nos bairros mais ricos, colocando a maioria na clandestinidade (Villaça, 2004: 232).

A percepção mais geral de que a lógica imobiliária relaciona-se com as desigualdades, articulada ao cenário de crise fiscal e de ampliação das dificuldades de investimentos por parte dos municípios direcionaram a legislação urbanística a uma incidência mais direta no regime jurídico da propriedade imobiliária urbana (Campos e Somekh, 2000) através de diversos instrumentos urbanísticos (especialmente as operações consorciadas, a outorga onerosa e a transferência do direito de construir) definidos no Estatuto da Cidade e consagrados nos Planos Diretores (Martins e Carvalho, 2009).

Fato bastante exaltado nesse processo de renovação foi justamente a regulamentação do plano diretor como “instrumento que define se a propriedade urbana está ou não cumprindo sua função social¹⁴” (Villaça, 2004: 233). A função social da propriedade, que num plano difuso se coloca como potencialidade para reprimir a retenção especulativa da terra e ampliar seu acesso aos mais pobres, ao mesmo

¹⁴ A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor. Pelo princípio da função social da propriedade, presente na Constituição de 1989, define-se que o direito de propriedade não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo (Bercovici e Massonetto, 2004).

tempo, impulsiona o movimento para que a propriedade exerça uma função econômica. Nos Planos Diretores, ao aparecer associada a instrumentos como a Outorga Onerosa, a Transferência do Direito de Construir e principalmente às Operações Urbanas, a função social acaba por legitimar a intensificação dos investimentos imobiliários.

Na prática, esses instrumentos constituem mecanismos de flexibilização da legislação urbanística, principalmente a partir da autorização de alterações nos parâmetros de uso e ocupação. A intensificação da construção pelo mercado, alcançada por meio da implementação desses instrumentos, ao invés de aumentar o acesso à habitação vem cada vez mais na metrópole paulistana produzindo cidades ocas (Nakano, 2015), ampliando a concentração de propriedades imobiliárias em áreas valorizadas e pouco ocupadas. Inclusive porque foram utilizados como instrumentos autônomos, ou seja, isolados de políticas habitacionais e urbanas mais globais.

Assumindo que tais flexibilizações resultariam em valorização imobiliária, caberia ao Estado capturar essa valorização, requerendo dos proprietários e investidores uma contrapartida para o financiamento do desenvolvimento urbano. A crença urbanística difundida é que esses instrumentos teriam um grande potencial redistributivo, já que a captura dos ganhos imobiliários resultaria em investimentos urbanos que provocariam, inclusive, uma redução no preço dos terrenos da cidade.

Referenciando-se em experiências internacionais, a discussão sobre a implementação de instrumentos de “recuperação de valorização imobiliária” remonta à década de 1970, sendo a cidade de São Paulo espaço privilegiado de debates e de concepção de instrumentos dessa natureza no caso brasileiro (Nobre 2015). Como vimos, nas negociações do Zoneamento de 1972 já estava no horizonte dos representantes do setor imobiliário a perspectiva de pagamento ao Estado, desde que fossem concedidos amplos benefícios aos mesmos, principalmente relacionados à possibilidade de intensificação da construção.

As décadas de 1980 e 1990 foram marcadas por muitas experimentações de instrumentos dessa natureza na Cidade¹⁵, de certa maneira incorporadas e regulamentadas no plano federal pelo Estatuto da Cidade em 2001. Já em nova roupagem, e fortemente articulados à noção de função social, esses instrumentos ganham forte impulso em São Paulo no Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002, sendo

¹⁵ Para uma visão detalhada das diversas experiências cf. Nobre, 2015.

particularmente relevante o papel das Operações Urbanas, expandida para diversos territórios do município¹⁶. Pelo Plano,

As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro (PDE, 2002: Artigo 225)

A partir do PDE de 2002 as operações passam a ser financiadas por um título financeiro muito mais sofisticado - o CEPAC¹⁷ (Certificado de Potencial Adicional de Construção) e são delimitadas em cerca de 20% do território.

Interferindo fortemente nas dinâmicas da produção da metrópole, esse instrumento tem sido extremamente discutido no ambiente acadêmico, sendo objeto de várias críticas¹⁸, como bem sistematiza Nobre (2015):

“As críticas vão desde os efeitos excludentes da valorização imobiliária, “expulsando” as populações de menor renda, aumentando a segregação socioespacial (Fix, 2001; Maricato e Ferreira, 2002), passando pelo privilégio de questões imobiliárias de interesse privado em detrimento do interesse público (Castro, 2006), à questão da regressividade do instrumento, em função da pouca eficácia na recuperação da mais-valia gerada em comparação aos investimentos realizados (Montandon, 2009), chegando à

¹⁶ Como descrito no segundo parágrafo do artigo 225 do PDE (2002) “Ficam delimitadas áreas para as novas Operações Urbanas Consorciadas Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09, integrante desta lei”.

¹⁷ Como detalha Nobre (2015:7) o CEPAC representa título emitido pela prefeitura, equivalente a determinado valor de metros quadrados de área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno, comercializado na bolsa de valores, correspondente ao valor mobiliário a ser utilizado como meio de pagamento de contrapartida dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada.

¹⁸ Embora tenham princípios de captura semelhante, os investimentos Outorga Onerosa do Direito de Construir (OOC) são concentrados em um Fundo de Desenvolvimento, o que vem permitindo investimentos urbanos em áreas mais precárias, como mostra Nobre (2015). Em nossa opinião, essa descentralização dos investimentos, ainda que positiva, não chega a impactar os efeitos concentradores provocados pelo instrumento. No caso das Operações, os recursos arrecadados são investidos exclusivamente no perímetro da operação, tendo sido direcionado principalmente para a construção de grandes obras viárias, distanciando-se dos objetivos sociais originalmente justificadores dos instrumentos, levando a uma valorização imobiliária ainda mais intensa.

falta de um projeto urbano estruturador e ênfase nas grandes obras viárias em detrimento de investimentos com maior retorno social (Vilariño, 2006; Nobre, 2009)” (Nobre, 2015).

A grande maioria das críticas, embora dê relevo à questão imobiliária, pouco avança na problematização da relação entre as inovações urbanísticas e a reestruturação imobiliária¹⁹, que tomará força no curso da primeira década do século XXI, impulsionando a produção do espaço como esfera privilegiada de reprodução do capital financeiro. É nesse sentido, que a interpretação da relação entre Planejamento Urbano e Produção Imobiliária novamente toma força e nos ajuda a compreender as transformações do espaço metropolitano, articuladas em grande medida com o processo geral de reestruturação capitalista, já enunciado nos anos 1970.

A sobreposição do domínio do “espaço da produção” pela “produção do espaço” torna-se agora mais evidente na metrópole. Em São Paulo, essa sobreposição é impulsionada tanto pelas particularidades do processo de desconcentração industrial, como pela reorganização do setor imobiliário que, sob dominância financeira, evidenciará importante processo de centralização de capital.

Com relação às dinâmicas industriais, a “desconcentração concentrada” (Lencioni, 2011) evidenciada a partir do final dos anos 1970 acaba por abrir importantes frentes imobiliárias na cidade. Como mostra Lencioni (2011), o processo de desconcentração industrial que “expandiu e intensificou a industrialização do entorno metropolitano, ao mesmo tempo, reafirmou a primazia de seu núcleo: a cidade de São Paulo, centro, por excelência, da gestão do capital” (Lencioni, 2011:133). A metrópole, que passa a ser caracterizada crescentemente pela concentração de espaços industriais vazios, também ampliará seu alcance na concentração de serviços e atividades financeiras. Nesse contexto, os antigos espaços industriais muitas vezes privilegiados pela concentração de infraestruturas, construídas originalmente para a circulação da produção industrial, passam a ser os espaços ideais para a produção dessa segunda camada da metrópole, que se sobrepõe e renova a feição da metrópole-industrial.

¹⁹ “Mas, o que sintetiza a noção de reestruturação imobiliária? Primeiro, é uma percepção da mudança urbana a partir da dinâmica imobiliária abrangendo um entendimento da especificidade das formas de propriedade, que se funda na valorização imobiliária local mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção reestruturação. Segundo, é um imbricamento da dimensão social e da dimensão espacial gerando uma unidade por onde se observa o filtro da dinâmica imobiliária e a hierarquia das formas de produção do espaço que toma relevo nos processos socioespaciais da atual relação espaço-tempo. Por último, a reestruturação imobiliária encontra especificidade num particular movimento de valorização do capital e da propriedade imobiliária, que tende a funcionar e a existir como capital, porque esta propriedade associada ao financeiro e a indústria oferece uma sobrevida ao capital, capaz de diferenciar e particularizar a sua acumulação com relação ao conjunto de outras reestruturações capitalistas” (Pereira, 2005 : 11628).

O Planejamento desempenha um papel ativo na criação dessas novas frentes, suportando e favorecendo processos de concentração e centralização²⁰ de capital, ao regulamentar e estimular a expansão imobiliária nesses espaços. Como desenvolve Menegon (2008), a partir do Plano de 2002, o desenho das operações urbanas é claramente articulado com a “necessidade” de reestruturação dos territórios industriais, assumido a “intensificação da produção imobiliária” como proposta estrutural e a valorização imobiliária como objetivo fim do planejamento. Como ressalta Menegon (2008), a expectativa sobre a valorização das áreas delimitadas como operação é expressa de maneira clara no discurso da SEMPLA:

“É nas operações urbanas que se procura atrair o interesse dos empreendedores imobiliários. Nelas, um plano de melhoramentos deverá garantir a permanência ou recuperação de um ambiente urbano que assegurará a valorização dos imóveis, pois os investimentos deverão preservar ou recuperar vantagens locacionais para os seus empreendimentos imobiliários” (São Paulo, 2004:157).

As áreas onde se estabelecem as Operações Urbanas passam a oferecer condições particulares de valorização e capitalização²¹, por se inserirem em processos de rápida transformação urbana e permitirem o desenvolvimento de grandes complexos imobiliários, a partir dos grandes terrenos e quadras disponíveis. Se esse projeto já estava posto como perspectiva no início dos anos 2000, é na segunda metade dos anos 2000 que tomará força maior. Tal oportunidade é nitidamente potencializada no curso do processo de expansão e financeirização da produção imobiliária que evidenciada particularmente a partir de meados da primeira década do século XXI.

²⁰ “Se a concentração simples é um fenômeno difuso à escala social, permanente, mas de importância desigual, segundo as zonas de produção mercantil, a centralização do capital se apresenta de forma totalmente distinta. Enquanto a concentração é um feito quantitativo de acumulação desigual, que conserva a autonomia dos capitais, a centralização é uma modificação qualitativa que remodela a autonomia dos capitais e cria novas relações de competição. É um processo descontínuo no tempo, relacionado com as fases de formação do capital no processo de acumulação global, que se produz simultaneamente no conjunto da economia e cujos efeitos são irreversíveis” (Aglietta, 1986, p.195).

²¹ “No caso da produção imobiliária, o processo de distribuição da mais-valia global é central pelo fato de a propriedade integrar o produto em questão. E se trata de uma propriedade específica que envolve o monopólio [de uso] sobre uma parcela do globo terrestre com características particulares, dificilmente reproduzíveis, abrindo ainda mais possibilidade de captação de parcelas significativas da mais-valia global no âmbito do mercado. O processo de valorização pelo trabalho na produção imediata [no canteiro] do produto imobiliário é sobreposto pelo processo de capitalização no momento em que a propriedade imobiliária é precificada e tende a garantir ao proprietário parcela da mais valia global, portanto, de riquezas geradas em outros setores” (Tone, 2015: 27).

Nesse momento, toma força um importante movimento de centralização de capital, manifestado particularmente pela consolidação de grandes incorporadoras. Esse complexo movimento de centralização do capital é impulsionado pela modernização do marco regulatório do setor (Royer, 2009) e, principalmente, pela crescente disponibilização das fontes tradicionais de financiamentos e subsídios organizadas pelo Estado (Rufino, 2017). É nesse cenário que a abertura de capital de grandes empresas de incorporação irá representar um passo definitivo no sentido do entrelaçamento do imobiliário com o capital financeiro²². Esse movimento tomará forma no território da metrópole paulista através da crescente concentração da produção imobiliária pelas grandes incorporadoras financeirizadas.

Se compararmos os lançamentos residenciais da totalidade de empresas da Região Metropolitana de São Paulo entre 2000 a 2006 e 2007 a 2013, constatamos uma forte ampliação da produção de unidades imobiliárias e uma crescente concentração da produção entre as maiores empresas. Na comparação da produção residencial entre os dois períodos, o número de unidades lançadas na Região Metropolitana de São Paulo foi elevado em 85%, passando de 336.827 para 577.315 unidades habitacionais produzidas. No primeiro período, as 23 maiores empresas eram responsáveis por 25% dos empreendimentos lançados e 37% do número de unidades. No segundo período, as 23 maiores empresas passaram a concentrar 41% dos empreendimentos e 57% das unidades.

Quando se observa a produção dessas empresas na metrópole em seu período de maior expansão (2007-2013), constata-se que uma atuação privilegiada nas áreas atualmente delimitadas como Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM) e, particularmente, nas áreas de Operação Urbanas Consorciadas (OUCs)²³. Nesses espaços, a articulação das grandes glebas e terrenos disponíveis à potencial produção de imóveis com altos valores de m², permitiu a consolidação de empreendimentos de VGVs²⁴ bilionários. No mapa a seguir (figura 03), que revela a força da produção das grandes

²² A discussão do processo de financeirização das empresas do setor imobiliário encontra-se desenvolvida em inúmeros trabalhos acadêmicos. Destacariamos aqui os trabalhos de Fix (2011), Rufino (2012), Tone (2010) e Sanfelice (2010).

²³ Essas delimitações constantes no Plano Diretor Estratégico de 2014 (ver Lei) guardam enorme relação com as delimitações já proposta pelo PDE de 2002, que transformou grande parte das Zonas Predominantemente Industriais em Perímetro de Reestruturação, delimitando e reafirmando dentro dessa Macrozona, as Operações Urbanas. Para mais informações sobre o Plano Diretor Estratégico de 2002 e o processo de transformação de zonas industriais nas áreas denominadas de Reestruturação ver Menegon (2008).

²⁴ Valor Geral de Venda. Recorrendo a fontes como periódicos especializados e aos relatórios fornecidos pelas grandes empresas de capital aberto, percebemos que o termo começa a ser utilizado nos finais da década de 1990, representando inicialmente um indicador de vendas realizadas, aparecendo em tabelas como representação de porcentagens de venda. A partir de 2005 (ano de abertura de capital da empresa Cyrela) o termo passa a ser apresentado como vendas potenciais. A partir dos *landbanks* internalizados por estas incorporadoras são projetados VGV's potenciais, que se tornam o grande mecanismo de ampliação dos preços das empresas na Bolsa de Valores. No decorrer desta década percebe-se uma intensificação e mais uma transformação, os VGV's passam a ser "lançados", assim como os empreendimentos. Embora não se trate de uma pesquisa, ela parece

incorporadoras, pode-se também constatar o predomínio de empreendimentos de grande porte, com mais de 600 unidades, representados pelos círculos pretos de maior dimensão.

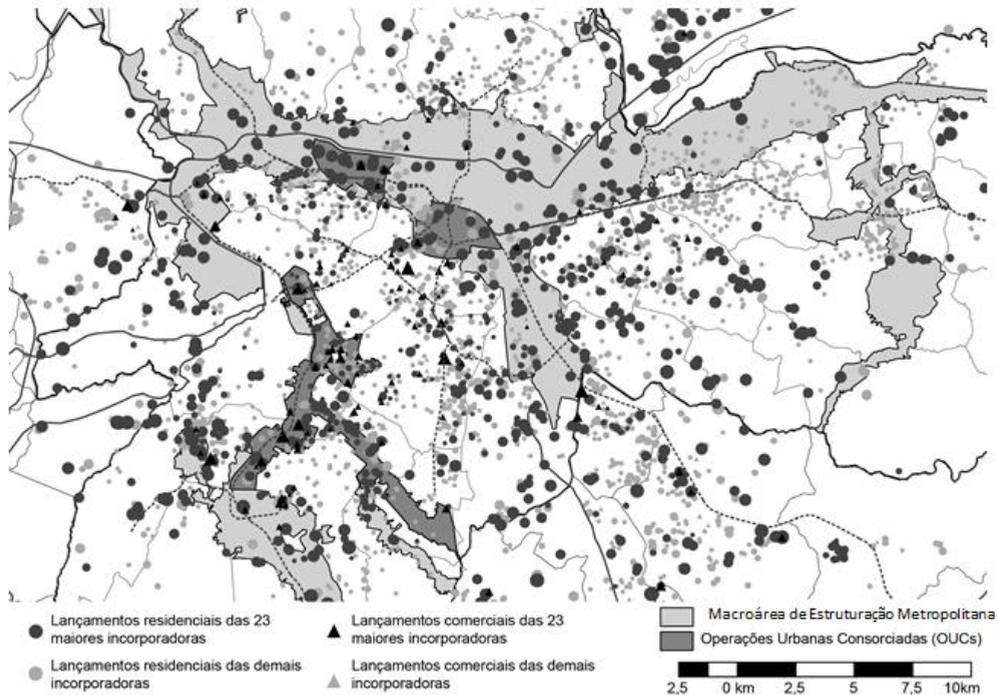


Figura 03: Lançamentos de Imóveis residenciais da Região Metropolitana de São Paulo (2007-2013) – Destaque para os portes dos empreendimentos das grandes incorporadoras e sua sobreposição às Operações Urbanas (PDE-2002). E à Macroárea de Estruturação Metropolitana (PDE, 2014). Fonte: Embrasps/ Elaboração: Hudyne Lima/Artur Pascoa (Bolsista TT3 – Fapesp).

Concentrando investimentos em territórios específicos e estimulando a valorização (fonte da captura das contrapartidas), essa racionalidade tem impactado tanto o preço dos futuros imóveis como o preço da terra. O pagamento das contrapartidas pelos incorporadores é parte de um cálculo apurado, em que a inclusão de “novos custos” só será viável mediante a possibilidade de ampliação dos preços finais das mercadorias. Estudos mais detalhados sobre a produção de empreendimentos específicos nas OUCs mostraram ainda que as grandes empresas tem se utilizado de sofisticados instrumentos

nos dar pista de uma articulação do termo com a lógica financeira que passa a predominar no setor, principalmente em suas grandes empresas.

financeiros para a compra de CEPACs²⁵, revelando assim que parte do sucesso de arrecadação dos instrumentos foi também viabilizada pela crescente financeirização da economia.

Toda essa racionalidade gera uma expectativa de maiores preços dos terrenos. Nos muitos estudos desenvolvidos acerca desses instrumentos não se conseguiu mostrar a regressividade do preço da terra a partir da aplicação dos mesmos (Sandroni, 2010). Pelo contrário, a concentração e intensificação da construção em determinados espaços da metrópole, torna a terra uma mercadoria cada vez mais cara e disputada, como indicam levantamentos sobre seu preço (Otero, 2012).

Diferentemente das mercadorias fabris, a intensificação da produção não representará necessariamente redução no preço nas mercadorias finais. Conduzida pelo mercado, essa intensificação de investimentos em um mesmo espaço de maneira mais acelerada ao impulsionar uma transformação mais radical do ambiente construído potencializará a captura de renda imobiliária que se consolida como parte cada vez mais relevante dos ganhos. Nesse sentido, as operações urbanas atuaram como catalizadores do processo de valorização e diferenciação do espaço, coordenando a concentração dos crescentes investimentos imobiliários e favorecendo a atuação de grandes empresas financeirizadas. Acelera-se nesse contexto o ciclo de valorização imobiliária pela crescente coordenação entre a intensificação da construção de edifícios e a renovação das infraestruturas. Como parte dessa racionalidade, a infraestrutura passa a ser primordialmente concebida como paisagem a serviço da ampliação do preço das edificações. Torna-se assim um importante meio de capitalização suplementar às propriedades.

No município de São Paulo, entre 2004 e janeiro de 2014, o valor arrecadado com a Outorga Onerosa chegou a 1,7 bilhões de reais (Nobre, 2016). Já as Operações Urbanas alcançaram em seus 19 anos de implementação cerca de 6,3 bilhões de reais. Quando se analisa espacialmente a arrecadação das Operações Urbanas, verifica-se uma grande concentração. Como mostra Nobre (2015), as OUCs que arrecadaram mais e, portanto, concentram mais investimentos são justamente aquelas onde já existia um grande interesse do mercado. O autor mostra em suas pesquisas que as duas operações do quadrante sudoeste (OUC Faria Lima e OUC Aguas Espraiada) concentraram “89% do montante total arrecadado por todas as operações” (Nobre, 2015).

De fato, esses instrumentos tornaram-se cada vez mais uma fonte relevante para investimentos urbanos, fazendo contraponto à histórica baixa capacidade de investimento dos municípios, exacerbada

²⁵ Conferir o trabalho de Wehba (2017). Em seu artigo Wehba (2017) mostra a articulação entre a emissão de Créditos de Recebíveis Imobiliários e a compra de CEPACs para a viabilização do empreendimento Parque da Cidade pela Odebrecht Realizações.

em momentos de crise econômica e fiscal. Por outro lado, esse movimento, reconhecido e publicizado cada vez mais como principal solução à crise de financiamento das cidades, encobre a crescente dependência da implementação de infraestruturas e equipamentos em relação aos investimentos imobiliários. Essa solução, como revela a produção concreta da cidade de São Paulo, restringe-se a espaços limitados da cidade, cuja consolidação amplia as diferenças e reforça as desigualdades.

O processo de reestruturação imobiliária, evidenciado ao longo dos últimos dez anos, ao viabilizar novo patamar de investimentos e rentabilidade, dará grande impulso às Operações Urbanas ao mesmo em tempo em que revelará o limite das mesmas, pressionando a emergência de formas mais sofisticadas de entrelaçamento entre a produção imobiliária e de infraestruturas como prerrogativa para a manutenção do interesse do capital financeiro investir no ambiente construído.

Os anos de forte expansão da produção imobiliária (2007-2013) corresponderam a uma elevação substancial na arrecadação de recursos nas Operações Urbanas. Como mostra Maleronka (2015), 51% das receitas das duas maiores operações urbanas ocorreram em 2010 (Faria Lima) e 2012 (Água Espraiada). A ampliação e aceleração da arrecadação, que poderiam potencializar ação pública na transformação destes espaços, acabaram por resultar em grandes volumes de recursos em caixa, em decorrência do “estreito sistema de contratação de projetos e obras via licitações” (Maleronka, 2015). Esse “descasamento” de ritmos entre produção imobiliária privada e construção de infraestrutura pública torna-se o cerne da crítica da gestão das operações urbanas pelos agentes do capital.

Essa pressão por aceleração das transformações urbanas, visando à criação de novas frentes de investimentos para o capital financeiro, vem impulsionando nos últimos anos uma nova onda de renovação dos instrumentos urbanísticos no sentido de ampliar o protagonismo dos agentes privados, delegando para esses o planejamento das intervenções (elaboração de planos e viabilização econômica) e a construção e gestão das infraestruturas e equipamentos. Dentro dessa perspectiva, todo o espaço dessa renovação é concebido a partir de um cálculo de rentabilidade financeira.

Exemplos emblemáticos dessa “renovação do planejamento” foram vistos no fracassado Projeto Porto Maravilha no Rio de Janeiro²⁶ e são anunciados na atual gestão da capital Paulista²⁷, sob a forma do “maior programa de privatização da história”. As Parcerias Público-Privadas²⁸ ao consolidarem-

²⁶ Para uma visão mais detalhada desse Projeto ver Pereira (2016).

²⁷ Referimo-nos aqui ao prefeito do PSDB, João Dória Júnior, eleito em 2016.

²⁸ O conceito de parceria público-privada goza de uma grande popularidade apesar da – ou talvez por causa da – falta de consenso em relação a definição do que de fato constitui uma PPP. No Brasil, o termo PPP apesar de utilizado genericamente em arranjos como o das OUCs ganhou maior impulso com a chamada Lei das Parcerias Público-Privadas (Lei 11.079/ 2004) Essa

se como nova ilusão urbanística impulsionam novo patamar de mercantilização e privatização do espaço, exacerbando o mesmo como locus privilegiado de reprodução do capital.

No cenário de crise, as PPPs que seriam relevantes à expansão do imobiliário dão sobrevida ao mesmo. As propostas mais recentes deixam claro que a execução das mesmas vem sendo viabilizadas pelo alargamento da captura do fundo público, via financiamentos subsidiados e, em muitos casos, pela apropriação de terra pública, anunciada como “ativo” central na modelagem financeira de novos projetos urbanos. A partir daí, renovam-se os discursos sobre a necessidade de modernização dos mecanismos de desapropriação e concessão de terrenos públicos para avanço das parcerias público-privadas. Tais mecanismos de privatização de terras públicas, lastros fundamentais para a atração do capital financeiro e a intensificação da captura de renda imobiliária, revelam-se como novas fronteiras de uma acumulação por espoliação (Harvey, 2005).

CONSIDERAÇÕES FINAIS: DA ORDENAÇÃO À COORDENAÇÃO: PLANEJAMENTO URBANO E (DES)MERCANTILIZAÇÃO DO URBANO

O Planejamento Urbano como instrumento de desmercantilização do urbano, tributário do regime de acumulação fordista-keynesiano e implementado, sobretudo, nos países central (Ribeiro, 2017), foi um “componente fundamental da estabilização e do crescimento econômico no contexto do capitalismo do pós-Segunda Guerra Mundial” (Ribeiro, 2017:367), impulsionador da retomada da industrialização. Transportado para países como o Brasil, esse planejamento instalou-se mais enquanto ideia que prática, pouco contribuindo para a superação das desigualdades crescentes no contexto de uma industrialização excludente.

A limitação de uma ação transformadora do Planejamento Urbano na produção do espaço das cidades brasileiras torna-se mais evidente no curso da crescente relevância do imobiliário como espaço para a reprodução do capital. No momento em que se anuncia uma crise industrial, o imobiliário consagra-se como importante espaço para expansão das relações capitalistas, recebendo a partir desse momento importante suporte do Estado.

Lei passou a regulamentar novas possibilidades de concessão pública de obras e serviços, diferenciando-se dos instrumentos anteriores pelo fato de ente público poder oferecer contraprestações como forma de complementar o pagamento ao parceiro privado. Esse fica responsável pelo financiamento, respondendo a incapacidade de endividamento do Estado. Fortemente inspirada no modelo britânico (Gomes e Santos, 2013; Nascentes, 2009), essa lei representa um importante passo para a extensão do setor privado em áreas antes vistas como não lucrativas.

No plano de políticas locais, tem-se implícita a ilusão que o avanço dessas relações capitalistas na produção do espaço será um importante mecanismo de redução de precariedades, fortalecendo a ação do Estado na regulação desses agentes por meio do zoneamento, que promete a ordenação do espaço. Abre-se nesse horizonte um campo amplo de “ilusões urbanísticas” (Lefebvre, 2008). Segundo Lefebvre (2008), o vazio fundamental do urbanismo deriva do fato do mesmo pretender substituir e suplantiar a prática urbana:

“Eles não percebem, em primeiro lugar, que todo espaço é produto, e, em seguida, que esse produto não resulta do pensamento conceitual, o qual não é, imediatamente, força produtiva. O espaço, considerado como produto, resulta das relações sociais de produção a cargo de um grupo atuante. Os urbanistas parecem ignorar ou desconhecer que eles próprios figuram nas relações de produção, que cumprem ordens. Executam quando acreditam comandar o espaço” (Lefebvre, 2008:140).

A prática urbana mostrou que instrumentos como o Zoneamento, consagrado em São Paulo com a legislação de 1972, vem impulsionando uma ordenação seletiva, completamente subordinada à ampliação da reprodução do capital.

Essa subordinação do Estado e do Planejamento ao mercado encontra seus limites na persistência de enormes precariedades, e revela sua contradição urbana no crescente encarecimento das cidades. O esgotamento da promessa de ordenação das cidades por meio de instrumentos como o Zoneamento, se por um lado permitiu uma renovação dos instrumentos dando ênfase à participação da população, por outro, deu suporte a novas estratégias de acumulação capitalista via imobiliário. O alcance de um novo patamar de centralização do capital no imobiliário, suportado em grande medida pelo avanço do domínio das finanças, dá força ao Planejamento como mecanismo de coordenação de processos de reestruturação urbana. Essa coordenação posta como tarefa de um Estado em constante dificuldade financeira obscurece a subordinação da produção do espaço à cálculos precisos.

A visão cada vez mais disseminada é que o imobiliário e seus investidores são essenciais à renovação e à (re)estruturação da cidade por deles depender a captura de “mais-valia” operada por diversos instrumentos urbanísticos. Firma-se a crença do mercado imobiliário como “importante motor da construção das nossas cidades”²⁹. No contexto de crise e de interrupção democrática, essa relação se aprofunda e as ilusões sobre ganhos distributivos dissolvem-se. Planejamento Urbano e Produção

²⁹ Expressão utilizada pelo arquiteto Jaime Lerner em Carta ao Arquiteto Nabil Bonduki, em novembro de 2017. A carta aberta foi uma resposta às críticas recebidas pela Coluna publicada por Nabil Bonduki no Jornal a Folha de São Paulo “O centro está vivo e não precisa de projetos mirabolantes” em 10 de outubro de 2017.

Imobiliária aparecem assim de maneira unívoca em múltiplos projetos de privatização, que, distribuídos sob as mais diferentes formas e nos mais diferentes espaços da metrópole, são anunciados como única solução possível ao urbano.

A mercantilização e a privatização crescente da cidade acaba por elucidar de maneira mais clara uma importante contradição urbana. A cidade consagrada como propriedade passará em última instância a representar um mecanismo (re)produtor de novas desigualdades, subordinando-se à acumulação capitalista em detrimento a reprodução da força de trabalho. Nesse contexto, o Planejamento Urbano, e sua intrínseca relação com a propriedade imobiliária, se revela, por meio de instrumentos específicos, como catalizador da mercantilização da metrópole. Ao centrar sua ação em movimentos de ordenação e coordenação da propriedade e do capital, o Planejamento tem se retirado cada vez mais da efetivação de condições à reprodução da força de trabalho, ou seja, da desmercantilização da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGLIETTA, Michel. *Regulación y Crisis del Capitalismo*. 3ª. Ed. México: Siglo Veintiuno Editores, 1986.
- BERCOVICI, Gilberto ; MASSONETTO, Luís Fernando. Os direitos sociais e as constituições democráticas brasileiras: breve ensaio histórico. In. RÚBIO, David Sánchez; FLORES, Joaquín Herrera; CARVALHO, Salo de. *Direitos humanos e globalização: fundamentos e possibilidades desde a teoria crítica 2*. 2004
- BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume, 2007.
- CAMARGO, Candido Procópio Ferreira de et al. *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.
- CARVALHO, Jorge Pessoa de. *A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2008.
- CASTRO, Carolina. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. São Paulo: Tese de doutorado. FAU/USP, 1999.
- DE QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar; DINIZ, Nelson. Financeirização, mercantilização e reestruturação espaço-temporal: reflexões a partir do enfoque dos ciclos sistêmicos de acumulação e da teoria do duplo movimento. In. *Cadernos Metrópole*, v. 19, n. 39, p. 351-377, 2017.
- FELDMAN, Sarah. *Planejamento e zoneamento: São Paulo, 1947-1972*. São Paulo, Edusp, 2005.
- FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado. Instituto de Economia. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2011.
- GOMES, Aguinaldo; SANTOS, Isabel. O processo de privatização no Brasil e as Parcerias Público-Privadas. In. *Fórum de Contratação e Gestão Pública (FCGP)*, Belo Horizonte, 2013, ano 12, n. 142, p. 9-31, p. 16, out.

- HARVEY, David. *O Novo Imperialismo*. 2. ed. São Paulo: Loyola, 2005.
- LEFEBVRE, Henri. *Evolução Urbana*. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2008
- LEFEBVRE, Rodrigo. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In. MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade)*. São Paulo. Alfa-Omega, 1979.
- LENCIONI, Sandra. A metamorfose de São Paulo: o anúncio de um novo mundo de aglomerações difusas. In. *Revista Paranaense de Desenvolvimento*, Curitiba, 2011, n.120, p.133-148, jan./jun,
- MALERONKA, Camila. CEPAC ainda é um instrumento em fase de evolução. In: *Jornal O Estado de São Paulo. Análise*, 03 de janeiro de 2015.
- MARTINS, Sergio; GOMES, Glaucia Carvalho. A verdade que está no erro a importância do estatuto da cidade para a (re) valorização do espaço. In. *Revista da ANPEGE*, 2009, n. 5(05), 93-106.
- MENEGON, Natasha. *Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2008.
- MIELE, **Sávio Augusto de Freitas**. *O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo*. São Paulo: Labur Edições, 2008.
- NAKANO, Kazuo. *Elementos demográficos sobre a densidade urbana da produção imobiliária: São Paulo, uma cidade oca?* Tese de Doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas, 2015.
- NASCENTES, Adriana. Práticas de Parcerias Público-Privadas no Brasil e no Exterior: êxitos e riscos. In. *Relatório final relativo à pesquisa, análise e sistematização das Melhores Práticas, casos de êxito e de risco*. BID. Brasília, 2009.
- NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. O ideário urbanístico e a legislação na cidade de São Paulo: do Código de Posturas ao Estatuto da Cidade. Seminário da História da Cidade e do Urbanismo, 9, 2006.
- NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. Recuperação da Valorização Imobiliária para Financiamento da Transformação Urbana. In. *Eixos de Estruturação da Transformação Urbana: Inovação e Avaliação em São Paulo*, 161-215, 2016.
- OLIVEIRA, Francisco de. A metamorfose da Arribaça: Fundo público e Regulação autoritária no Nordeste. In *os direitos do antivalor: A economia política da Hegemonia imperfeita*. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.
- OTERO, Guido D'Elia. *Representações da metrópole: Um estudo sobre o preço da terra. Trabalho final de Graduação*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.
- PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. *Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos: modelos regulatórios, circuitos de valorização, e estratégias discursivas*. Tese de Doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2016.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier Reestruturação Imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. In. *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (PMSP) *Instrumentos financeiros da política urbana: Outorga onerosa do direito de construir*. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). São Paulo, 2016.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (PMSP) *Plano Diretor Estratégico (PDE)*. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). São Paulo, 2014.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. (PMSP). *Plano Diretor Estratégico (PDE)*. São Paulo, 2002.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese de doutorado. Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz; PEREIRA, Paulo César Xavier. Segregação e produção imobiliária na metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo. In. *Transformações sócioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo, Santiago*. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Financeirização do Imobiliário e transformações na produção do espaço: especificidades da reprodução do capital e expansão recente na metrópole paulistana. In: Alvaro Ferreira; João Rua; Regina Célia de Mattos (Org.). *Metropolização: espaço, cotidiano e ação*. 1ed. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.
- SALGADO, Ivone. Caracterização dos Promotores Imobiliários que Atuam na Cidade de São Paulo 1977-1982. In. *Revista Espaço e Debates* n 21, São Paulo: NERU, 1987.
- SANDRONI, Paulo. Captura de mais valias urbanas em São Paulo através do binômio solo criado/outorga onerosa: análise do impacto do coeficiente de aproveitamento único como instrumento do plano diretor de 2002. Informe Final GV Pesquisa. São Paulo.
- SANFELICI, Daniel de Mello. O financeiro e o imobiliário na reestruturação das metrópoles brasileiras. In. *Revista da ANPEGE*. v. 6, 2010.
- São Paulo. Empresa Municipal de Urbanização – EMURB (2004). Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, PMSP/EMURB. São Paulo.
- SÍGOLO, Leticia Moreira. *O boom imobiliário na metrópole paulistana: o avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial*. Tese - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014
- SANTOS, Cesar R. Simoni. *A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana*. Tese de Doutorado, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.
- SINGER, Paul. *Os últimos 40 dos 450 anos de São Paulo. História econômica da cidade de São Paulo*. São Paulo: Ed. Globo, p. 218-235, 2004.
- SMOLKA, Martin. Para uma reflexao sobre o proceso de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. In *Revista Espaço e Debates* n.21 ano VII-Vol1. São Paulo, 1987.

- SOMEKH, Nadia. A verticalização de São Paulo: Um elemento de segregação urbana? In *Revista Espaço e Debates* n.21 ano VII-Vol1. São Paulo, 1987.
- SOMEKH, Nádía e CAMPOS, Candido Malta. A cidade que não pode parar: São Paulo em quatro planos. In. *Anais do VI Seminário de História do Urbanismo e da Cidade/Brasil: Cinco Séculos de Cidade: Que história temos?* São Paulo, 2000.
- SOMEKH, Nádía e CAMPOS, Candido Malta. Regulando a desigualdade: a Lei de Zoneamento em São Paulo. In. *Anais do Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 2008.
- SOUZA, Jessé. *A tolice da inteligência brasileira*. Leya, 2015.
- SOUZA, Maria Adélia. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec: Edusp, 1994.
- TASCHNER, Suzana Pasternak. Favelas em São Paulo—censos, consensos e contra-sensos. In. *Cadernos Metrôpole.*, n. 05, p. 09-27, 2001.
- TONE, B. B. (2015). Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício. Tese de doutorado no Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo São Paulo: USP / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.
- TONE, Beatriz Bezerra. *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo, 2016.
- TOPALOV, Christian. *Les Promoteurs immobiliers: Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Editora Mouton, 1974.
- VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In. *O processo de urbanização do Brasil*. São Paulo: Edusp, 2004.
- VOLOCHKO, Danilo. Novos espaços e cotidiano desigual nas periferias da metrópole. Tese de Doutorado - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-10082012-183616/> [Acessado em 6 de março de 2018]. São Paulo, 2011.
- WEHBA, Cristina. Reestruturação Imobiliária e Reconfiguração do Espaço: a produção da Odebrecht na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. In *Anais do XVII Encontro Nacional da ANPUR*. São Paulo, 2017.

PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E ESPOLIAÇÃO NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO (1970-2010)

Lucia Shimbo

INTRODUÇÃO

Este capítulo procura discutir a relação entre processos de urbanização, formas de produção da habitação e condições de vida urbana na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) entre os anos de 1970 e 2010. Traz como referência e marco temporal, o livro “São Paulo 1975: crescimento e pobreza” (Camargo et. al., 1982) que, de forma inédita na discussão brasileira, problematizou o crescimento econômico às custas da desordem urbana e da desigualdade social. De lá para cá, houve alterações, por um lado, nas formas de produção da habitação, sobretudo em relação aos seus agentes, e, por outro, nas condições de acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos da população mais pobre.

Duas noções importantes mobilizadas nos estudos urbanos latino-americanos do final da década de 1970 e início dos anos 1980 são fundamentais para a compreensão de tais processos. A primeira delas é a noção de “formas de produção do espaço construído”, desenvolvida por Samuel Jaramillo, numa abordagem da economia política marxista, que abrange, de forma geral, os “sistemas que relacionam os homens entre si e os meios de produção necessários para produzir certo bem ou uma série de bens”, desde a produção até o seu momento de consumo (1982, p. 177). Para analisar o caso de Bogotá (Colômbia), Jaramillo (1982) identificou quatro formas de produção do espaço construído: a autoconstrução¹, a produção por encomenda, a promoção privada capitalista e a produção capitalista desvalorizada do Estado. Em cada uma dessas formas, importa enfatizar o motor, ou melhor, aquilo que motiva a produção, que vai desde o valor de uso na chamada autoconstrução até o valor de troca nas demais formas, que apresentam especificidades quanto ao modo de remuneração do trabalho envolvido e aos ganhos (do lucro à rentabilidade, por exemplo).

¹ Jaramillo (1982) denomina como autoconstrução a situação em que o consumidor do bem final é o produtor direto e este é o termo que se utiliza mais comumente. Entretanto, neste livro, consideramos mais adequado utilizar a denominação “produção doméstica”, cujo motor é sim o consumidor final, mas que pode mobilizar outros familiares e trabalhadores, mesmo sem haver contratação de mão de obra. Dessa forma, dificilmente, há uma “autoconstrução” plena no espaço urbano, em que um único indivíduo possa construir sua moradia.

Considerando que determinada forma de produção se ancora em determinadas condições de apropriação da terra, com configurações socioespaciais específicas, as condições de acesso à moradia e de vida cotidiana da população são distintas em cada uma dessas formas. No Brasil, nos anos 1970, a interpretação de que os “problemas urbanos deviam ser analisados associados à dinâmica de acumulação de capital, pois é ela quem gera, em última instância, a configuração espacial de uma cidade e os diferentes graus de acesso aos benefícios”, vai ter como um de seus desdobramentos a formulação da noção de espoliação urbana, sendo a segunda noção mobilizada neste capítulo (Kowarick, 2000, p. 99). Vale a pena aqui repetir literalmente essa concepção desenvolvida por Lucio Kowarick em 1979 e que foi atualizada em 2000:

Trata-se de um conjunto de situações que pode ser denominado de espoliação urbana: é a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores (KOWARICK, 2000, p. 22).

Em relação aos processos mais gerais do capitalismo contemporâneo, a noção de “acumulação por espoliação” de David Harvey (2004)² torna precisa a articulação entre acumulação de capital, espoliação e pauperismo da população, na medida em que essa forma de acumulação procura liberar um conjunto de ativos (incluindo a força de trabalho) a um custo muito baixo para que o capital sobrea-cumulado se aposse desses ativos e lhes dê um uso lucrativo. Segundo o autor, a acumulação por espoliação se tornou cada vez mais acentuada a partir da década de 1970, com a promoção de um sistema financeiro internacional, que articulou teoria neoliberal, política de privatização e comércio mais livre, sob direção dos Estados Unidos, e que culminou na financeirização do regime de acumulação capitalista³. Nesse processo, uma das principais funções das intervenções do Estado e das instituições internacionais é orquestrar desvalorizações e crises para permitir que a acumulação por espoliação ocorra sem desencadear um colapso geral, em que se obtém uma hegemonia construída por mecanismos financeiros e por inúmeras atividades (legais ou ilegais) que afetam o controle de ativos por uma classe sobre a outra (Harvey, 2004).

² No original, em inglês, *dispossession*. Para o português, encontramos a tradução tanto por “desposseção” quanto por “espoliação”. Neste texto, adotaremos “espoliação”.

³ De modo geral, a financeirização vem sendo tratada por três abordagens principais na literatura internacional: como regime de acumulação de capital; como lógicas e práticas de corporações pautadas pelo valor do acionista (*shareholder value*); e como práticas das famílias (“financeirização do cotidiano”) (van de ZWAN, 2014; AALBERS, 2016).

Pereira (2017) aponta que nesse novo regime, as finanças e a tecnologia organizacional e informacional aparentam ser mais eficazes no rendimento do capital do que os mecanismos clássicos do regime industrial fordista devido à sua exterioridade em relação ao trabalho. Entretanto, esse aparente “progresso” passa a associar sofisticados processos espoliativos imobiliários e financeiros com as mais antigas formas de exploração do trabalho do regime industrial. E a novidade para a produção do espaço é que “a espoliação imobiliária e espoliação financeira parecem ganhar autonomia e mutuamente se beneficiarem na captura de mais valor” (Pereira, 2017, p. 23-4).

No Brasil, a articulação entre acumulação de capital e Estado na política habitacional foi em grande parte obscurecida nos propósitos dos próprios programas e também no debate acadêmico. No campo dos estudos urbanos, em grande medida, isso se deve à ênfase à dimensão do consumo da habitação⁴ que, ao encará-la como um bem de elevado custo individual, colocava a necessidade de intervenção estatal (daí os diversos trabalhos sobre os programas habitacionais) ou a solução individualizada do morador (as “alternativas populares”, defendida por Turner, 1990). Uma visão dualista separou o consumo da produção e impediu, portanto, uma leitura mais acurada sobre quais seriam as formas de provisão habitacional dirigidas a setores estratégicos da força de trabalho, que garantiriam a acumulação do capital em outros setores econômicos, para além da construção civil, e que serviriam como motor dos processos de urbanização. Mesmo quando foi enfatizada a dimensão da produção, os estudos partiam de uma visão industrial (em que se prevaleceu a noção do atraso da construção civil diante de outros setores)⁵ que não abarcou o vínculo com o setor imobiliário e os seus processos de valorização, bem como seu vínculo com as finanças.

Neste sentido, o trabalho de Yvonne Mautner (1999) é um dos primeiros no Brasil a apontar a relação entre política habitacional e acumulação de capital. Historicamente, a grande maioria da classe trabalhadora não teve condições de se beneficiar do financiamento do Estado para aquisição de habitação, mesmo que o acesso pelos sistemas de crédito a faixas de renda média tenha garantido o fortalecimento da indústria da construção e da geração de empregos. Segundo a autora, a trilogia “loteamento clandestino/casa própria/autoconstrução” dos anos 1970 foi uma política de incentivo ao processo de periferização, porém inconfessa, por se apoiar em ocupação irregular. Nos EUA, a trilogia

⁴ Uma crítica à perspectiva orientada ao consumo nos estudos sobre habitação foi feita por Ball (1986). O autor propõe o esquema analítico baseado nas estruturas de provisão para se compreender as relações entre os agentes privados e públicos que possibilitam a produção da habitação.

⁵ Por um lado, os estudos sobre as possibilidades de industrialização do setor da construção (Bruna, 2002); por outro, a ênfase sobre a dimensão não-produtiva da produção imobiliária, vinculada ao capital promocional (Ribeiro, 1997).

“loteamento/casa própria/ indústria da construção”, foi planejada como estratégia nacional e apoiada no mercado.

De qualquer maneira, em todas as formas de produção da habitação, sejam informais, irregulares ou não, a cadeia da construção civil é beneficiada diretamente (desde os materiais de construção, passando pelas máquinas e equipamentos, até todos os serviços associados). Porém, quando se mobiliza a forma promocional capitalista ou a produção por incorporação imobiliária que articula, portanto, terra e edificação num mesmo produto, as possibilidades de ganhos financeiros se exacerbam e, quando uma política habitacional privilegia essa forma, o mercado ganha ainda mais, como no caso norte-americano.

Como pensar então os anos 2000 no Brasil, quando a forma promocional capitalista da habitação foi ganhando espaço, a ponto de ser protagonista num programa de grande envergadura como foi o “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), dentro de um contexto internacional de consolidação dos processos de financeirização e de acumulação por espoliação, como apontou Harvey (2004)? Quais foram as principais alterações em relação à articulação entre formas de produção da habitação e formas de espoliação que ocorreram desde os anos 1970?

Essas são as duas principais questões que este capítulo procura responder em duas partes distintas. Num primeiro momento, trata-se de uma abordagem mais geral em âmbito nacional sobre condições urbanas e habitacionais e o acesso à casa própria via financiamento da habitação. Num segundo momento, procura aprofundar a articulação entre o habitar e o produzir habitação na RMSP. Para tanto, foi adotada uma pesquisa qualitativa multi-métodos, valendo-se de pesquisa bibliográfica, de pesquisa documental (normativas de programas, relatórios de empresas etc.) e de análise de base de dados quantitativos (censos e levantamentos do mercado imobiliário).

Busca-se assim, num primeiro momento, apresentar os números (quais sejam, características dos domicílios, os volumes dos financiamentos habitacionais, o custo de vida urbana etc.) que permitem demonstrar a relação entre formas de produção da habitação, condições de acesso à vida urbana e processos de espoliação. Trata-se de várias camadas de dados que servem para subsidiar o seguinte argumento a ser aqui desenvolvido: se nos anos 1970, o trinômio loteamento periférico–casa própria–autoconstrução foi o motor do processo de expansão urbana na RMSP às custas da espoliação urbana de grande parte dos trabalhadores; nos anos 2010, mesmo com uma forte reestruturação nas formas de produção da habitação, melhoria nas condições de infraestrutura e serviços urbanos, a produção doméstica ou a chamada autoconstrução persiste ao lado da produção capitalista promovida por

grandes empresas, mas agora com um novo grau de espoliação: a espoliação imobiliária e financeira. Neste sentido, num segundo momento, este capítulo procura demonstrar que os processos de espoliação se alteraram diante das mudanças dos conteúdos das formas de produção da habitação⁶.

Por um lado, famílias que acessaram o crédito habitacional estão endividadas, houve uma elevação extraordinária dos preços imobiliários e um encarecimento dos serviços urbanos essenciais, muitos deles privatizados. Por outro, as famílias mais pobres ou se deslocaram para locais ainda mais distantes, como consequência direta dos processos de valorização imobiliária, ou se mantiveram em áreas centrais mais consolidadas, em condições precárias ou irregulares, e sentem num nível ainda mais elevado o encarecimento da vida urbana. Ao mesmo tempo, entre 2007 e 2012, num ciclo de elevação intensa das atividades imobiliárias na RMSp, as grandes empresas construtoras e incorporadoras apresentaram lucros recordes de produção.

2. HABITAR E ADQUIRIR FINANCIAMENTO HABITACIONAL NO BRASIL

Eduardo Marques (2017) fez um importante balanço dos dados censitários entre 1950 e 2010 e concluiu que as condições urbanas no Brasil melhoraram substancialmente em termos de cobertura, porém com a persistência de importantes desigualdades, tanto em relação à qualidade dos serviços (ao mesmo tempo em que houve a universalização da energia elétrica e da coleta de lixo, permaneceu uma baixa cobertura de esgotamento sanitário), quanto em relação à abrangência regional (indicadores são piores nas metrópoles periféricas, situadas nas regiões Norte e Nordeste).

Mais especificamente em relação à habitação, houve o aumento significativo dos domicílios próprios, que se tornaram predominantes a partir dos anos 1950 no país, chegando a alcançar mais de 75% dos imóveis em 2000. Também houve o ligeiro aumento do número de apartamentos nos anos 2000 (de 7,1% em 1981 para 9,2% em 2009, do total de domicílios). Para o autor, essas dinâmicas podem ser explicadas por dois movimentos concomitantes e que nos interessam aqui. O primeiro diz respeito à constituição de mercados locais de produção imobiliária (ou seja, da forma de produção por incorporação), entre os anos 1930 e 1970, e à produção habitacional pública (estatal), que aumenta a partir dos anos 1970. O segundo movimento é o avanço da moradia precária em favelas e loteamentos irregulares, tendo em vista a urbanização acelerada a partir dos anos 1950, que explica também a elevação

⁶ As alterações nas formas de produção da habitação ocorridas nos anos 2000 foram analisadas em diversos trabalhos recentes, como, por exemplo: Shimbo (2012 e 2016); Rufino (2016); Baravelli (2017). Entretanto, as alterações nas formas de espoliação foram menos exploradas no debate e diversos capítulos deste livro procuram aprofundá-las.

dos domicílios próprios na medida em que os moradores desses assentamentos se autodeclararam proprietários, exceto quando pagam aluguel, independentemente do status de regularização da edificação e da terra. Importante destacar aqui um problema com a informação do censo, pois ela oculta, de certa forma, essa situação de precariedade e de regularização fundiária, fazendo com que não possa ser feita uma relação unívoca entre elevação das taxas de propriedade do domicílio e aumento de qualidade das condições habitacionais.

Ainda sobre as qualidades da habitação, vale a pena apontar os dados de Marques (2017) sobre as densidades médias dos domicílios urbanos, que tenderam a aumentar até 1970 e que caíram a partir daí de modo constante – entre os 40% mais pobres, em 1970, eram cerca de 3,2 moradores por domicílio até alcançar 2,2 em 2010 –; e sobre as instalações sanitárias, na medida em que sua ausência é uma das formas mais intensas de precariedade – em 1991 (primeiro censo a ter essa informação), os domicílios sem banheiro ultrapassavam 20% entre os 40% mais pobres, enquanto que, em 2010, apenas 5% entre eles não tinham banheiro.

Esses números indicam, portanto, um aumento do acesso à propriedade da habitação, seja pela produção doméstica ou pela chamada autoconstrução (em situações irregulares ou não), seja pela produção pública e por incorporação imobiliária; um aumento da cobertura dos serviços urbanos básicos (que significa também um aumento do custo de vida para a população) e uma diminuição do tamanho das famílias, sem que isso signifique uma homogeneidade na qualidade e na abrangência dos serviços entre e intra regiões e metrópoles.

Esse aumento do acesso à casa própria foi facilitado por diversos mecanismos regulatórios e institucionais que favoreceram, de um lado, a ampliação do volume de recursos destinado aos financiamentos habitacionais e, de outro, a garantia para grupos financeiros investirem seu capital em empresas construtoras e incorporadoras, ampliando a promoção capitalista da habitação.⁷

O volume de financiamentos habitacionais pelas duas principais fontes de recursos à aquisição da casa própria no país aumentou exponencialmente nos anos 2000. De acordo com Royer (2016), trata-se de recursos ‘parafiscais’ ou ‘paraestatais’: o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o

⁷ Esses mecanismos podem ser organizados em três grupos: i) implementação de programas de financiamento ao consumidor (Carta de Crédito, PMCMV e aumento dos recursos e do teto de financiamento do FGTS) e à produção; ii) promulgação de leis e resoluções (alienação fiduciária, patrimônio de afetação, estímulos fiscais); e iii) criação de instituições (Ministério das Cidades, Mesa Corporate da Caixa Econômica Federal). Complementarmente, a elevação da renda do trabalho e a redução da taxa de juros compuseram um cenário extremamente favorável à expansão do setor imobiliário. Ver Shimbo (2016), Silva et al. (2015) e Royer (2016).

Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Em 2002, cada um deles contratou aproximadamente 2 bilhões de reais em financiamentos habitacionais e seguem em curva ascendente até 2014, quando o FGTS contratou quase 41 bilhões e o SBPE, 112 bilhões. Depois, somente as contratações do FGTS continuam aumentando, até alcançar perto de 70 bilhões de reais em 2016, enquanto que o SBPE cai para 37 bilhões.

O alinhamento inédito ocorrido no Brasil nos anos 2000 entre legislação, instituições públicas, recursos financeiros e toda a cadeia produtiva da construção civil provocou a elevação das atividades imobiliárias e, em especial, a produção de habitação (SHIMBO, 2016). Esse processo, por um lado, fez com que os preços de produtos imobiliários se elevassem consideravelmente, muito acima de outros indicadores da economia brasileira, como, por exemplo, a inflação e os custos da construção civil. Na tentativa de demonstrar essa disparidade, Silva et al. (2015) compararam a evolução do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e o índice de Valor de Garantia dos Imóveis Financiados (IVGR) - que registra o valor de avaliação de cada imóvel feito pela Caixa Econômica Federal (CEF), no momento de concessão do empréstimo⁸. O gráfico abaixo apresenta a evolução desses três indicadores entre 2001 e 2013.

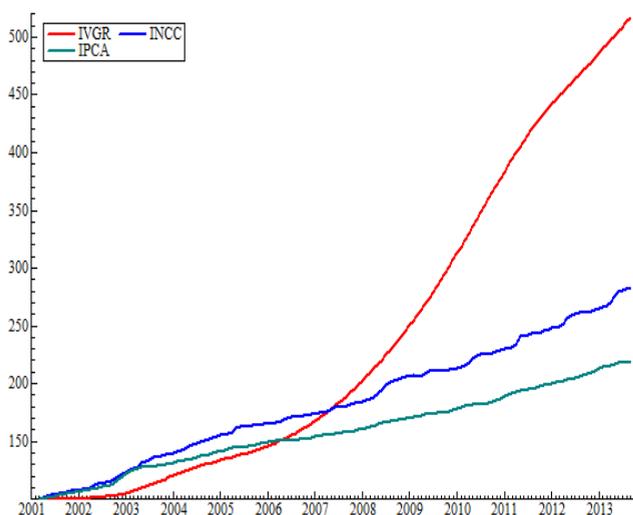


Gráfico 1: Brasil. Evolução do IVGR, INCC e IPCA (2001 a 2013). Fonte: Silva et al., 2015.

⁸ É, portanto, o preço das operações de financiamento imobiliário para pessoas físicas, em que a garantia é composta de alienação fiduciária de imóveis residenciais ou hipoteca imobiliária.

Até 2004, as curvas do INCC e IPCA eram praticamente as mesmas e o IVGR se encontrava abaixo dos demais. A partir daí, o INCC passa a subir de modo mais elevado que o IPCA, numa tendência de distanciamento crescente entre tais indicadores, evidenciando o aumento superior dos custos da construção em relação à inflação. Mas o *turning point* será o ano de 2007, quando o IVGR supera consideravelmente os demais. De acordo com a análise de Silva et al. (2015), após esse ano, ocorreu um “saldo” entre preço imobiliário final (medido pelo IVGR) e entre custo da construção (INCC).⁹ Entretanto, apenas a constatação desse saldo não permite identificar a partilha entre os componentes de custo do saldo e tampouco quem se apropriou dos ganhos (empresas produtoras ou proprietários de terras). Em todo caso, a autora coloca que é bastante plausível supor que a margem das empresas cresceu ao longo do período.

De fato, se tomamos como exemplo algumas grandes empresas construtoras que se destacaram na produção de habitação, principalmente, para o segmento econômico, temos um crescimento vertiginoso dos lucros, como é o caso da MRV, que em 2004 apresentou um lucro líquido de 14 milhões de reais, passando para 720 milhões em 2014, ou seja, foi multiplicado por mais de 50 vezes em apenas 11 anos. Ou o lucro da PDG que vinha numa curva crescente, com lucro de 3 milhões em 2004 até 780 milhões em 2011, mas que depois entrou em crise, passando a ter lucros negativos.

O aumento do volume de financiamentos habitacionais impacta diretamente na elevação do endividamento das famílias brasileiras e que pode ser identificado, sobretudo, a partir de 2010. Segundo dados da Pesquisa Nacional de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC, 2016)¹⁰, em janeiro de 2010, entre as famílias com renda até 10 SM, o financiamento da casa representava 2,8% do total de tipos de dívidas e passou para 6,1% em janeiro de 2017. Para as famílias com renda acima de 10 SM, esses percentuais passaram de 5,6% para 16,5%, respectivamente. Entre os diversos tipos de dívidas, o cartão de crédito mantém a maior porcentagem para ambas as faixas: para as famílias até 10 SM, o cartão vai de 68% para 78% no período e para as famílias acima de 10 SM, de 66% para 72%.

⁹ Também é necessário ponderar que o IVGR representa uma expectativa de valorização futura do imóvel e não o preço real comercializado, podendo haver algum elemento especulativo nesse salto ocorrido em 2007. Mas essa curva ascendente é muito próxima aos preços dos imóveis compilados pela Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) e analisados por Hoyler (2015).

¹⁰ Dados disponíveis em <http://cnc.org.br/central-do-conhecimento/pesquisas/economia/pesquisa-nacional-de-endividamento-e-inadimplencia-do-27>. Acesso em 23/06/2017.

A tese de Flávia Martins (2010) procurou analisar qualitativamente os impactos da ampliação do crédito e da dívida na vida cotidiana urbana, sobretudo, em relação ao agenciamento do tempo futuro dos tomadores de empréstimo, ou seja, o pagamento da dívida conta com o comprometimento do trabalho futuro dos próprios trabalhadores. Além disso, a autora identifica na criação da Empresa de Gerenciamento de Ativos (Emgea), em 2001, pela Caixa Econômica Federal, um indicador do aumento da inadimplência das famílias de baixa renda nos financiamentos habitacionais. A Emgea foi criada para gerir os “ativos difíceis”, procurando “sanear” a contabilidade do endividamento da CEF, e grande parte dos imóveis sob sua responsabilidade é composta por imóveis pequenos, de um ou dois dormitórios, podendo indicar que o endividamento está tendo um pior desfecho nas camadas mais pobres. Em 2010, a Emgea era responsável por cerca de 1,3 milhões de contratos de financiamento habitacional no Brasil – sendo um número elevado se levarmos em conta que desde a criação do SFH, em 1964, o sistema foi responsável por uma oferta de cerca de seis milhões de contratos.

3. HABITAR E PRODUZIR HABITAÇÃO EM SP NOS ANOS 1970

Essas dinâmicas sobre as condições urbanas e sobre os financiamentos habitacionais – e seu desdobramento no endividamento das famílias – em âmbito nacional se fazem presentes localmente, no caso, na RMSP, sendo importante empreender esse trânsito escalar de análise. A fim de se articular as formas de produção da habitação e as condições de vida da população, ou melhor, de modo mais geral, para se pensar a relação entre a economia política da produção do espaço urbano e os processos de espoliação, os números sobre a situação e os indicadores físicos dos domicílios, a demanda habitacional e o custo de vida podem ser discutidos à luz dos dados sobre lançamentos residenciais, produção pública de habitação e indicadores sobre o mercado imobiliário – na ausência de um dado quantitativo válido sobre o modo como foi acessada ou produzida a habitação.

Mais dez anos depois do lançamento de “São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza” (Camargo et al., 1982 [1975]), Brant (1989) vai afirmar mais categoricamente aquilo que já estava anunciado pelo livro anterior: “a viabilização do sonho da casa própria ocorreu pela generalização do trinômio loteamento periférico - casa própria - autoconstrução em bairros populares” (p. 76). Uma década posterior, Mautner (1999) detalha esse processo, identificando três camadas na produção do espaço urbano. Na primeira, a terra é transformada em propriedade por meio do trabalho, nos loteamentos irregulares, e a casa é produzida por meio de “trabalho puro” individual e familiar, por vezes, comu-

nitário; a demanda da população por infraestrutura, acarreta na segunda camada realizada pelo “trabalho coletivo” controlado e remunerado pelo Estado, por meio da regularização da terra (em grande parte dos casos) e da produção pública de infraestrutura. A terceira se dá justamente com a entrada do capital sobre a terra urbanizada, legalizada e infraestruturada, constituindo-se em porções definitivas com valor de troca (propriedades), quando essas áreas se transformam propriamente em “espaço urbano”. Como poderíamos agora identificar essas camadas da produção do espaço urbano e, mais especificamente, da habitação nos anos 2000 e 2010, e o que se alterou nos últimos quarenta anos, entre 1970 e 2010?

3.1. SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS E DEMANDA HABITACIONAL

O processo de urbanização acelerada na capital paulistana entre 1960 e 1970 significou um acréscimo de mais de 2 milhões de habitantes e a construção de mais de 430 mil novos domicílios situados, em sua maior parte, em loteamentos clandestinos na periferia, muitos na zona rural (Brant, 1989).

A “aparência desordenada do crescimento metropolitano” era facilmente identificada nas 26 mil ruas e 5 mil loteamentos clandestinos na cidade de São Paulo. A construção da casa própria pelo trabalhador (autoconstrução) era o expediente que atendia, por um lado, a sua sobrevivência na cidade e, por outro, a manutenção dos baixos salários pagos pelas empresas aos trabalhadores. Em 1970, os domicílios próprios e em vias de aquisição perfaziam 52,7% do total de domicílios, como pode ser visto no quadro abaixo. A média de moradores por cômodo nas casas de periferia da capital era de 1,8 para a faixa de renda de até 3 salários mínimos (Camargo et al., 1982).

Situação	Número de domicílios	% 1970
Próprios	885.453	43,51
Em aquisição	174.920	8,59
Subtotal	1.060.373	52,10
Alugados	768.477	37,76
Cedidos e outros	206.477	10,14
TOTAL	2.035.327	100,00

Quadro 1: RMSP. Situação dos domicílios (1970). Fonte: Elaboração própria a partir de Camargo et. al. (1982), com dados da PNAD – IBGE.

Os dados sobre demanda habitacional existem apenas para o município de São Paulo, e não para a RMSP como um todo. Mas são importantes na medida em que revelam justamente a maior concentração da demanda nas famílias mais pobres: aproximadamente 55% da demanda habitacional se concentra nas famílias de até 4 SMs, como pode ser visto a seguir:

Faixa de Renda (em salários mínimos)	% da demanda
Até 2	21,43
2 a 4	34,01
4 a 6	17,46
Acima de 6	26,81
TOTAL	100

Quadro 2: MSP. Demanda habitacional por faixa de renda (1974). Fonte: Elaboração própria a partir de Camargo et. al. (1982).

3.2. FORMAS DE PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E PREÇO DA TERRA

No final dos anos 1970, grande parte dos loteamentos clandestinos foram “regularizados”, a partir dos benefícios da anistia regulamentada pelo Decreto-Lei 15764/79 para os loteamentos que compressem abertura antes de 1972. Segundo Brant (1989), o resultado desse processo “foi a incorporação de milhares de hectares ao mercado imobiliário formal, com a conseqüente elevação do preço da terra, tornando-a inacessível às famílias de baixa renda” (p. 79).

Se a autoconstrução em loteamentos populares já dava indícios de esgotamento nessa época, não havia uma oferta de produção pública que pudesse atender a demanda habitacional das famílias mais pobres. De acordo com Brant (1989), entre 1940 e 1985, o número de domicílios próprios na RMSP cresceu em mais de 2 milhões. A produção pública promovida entre 1940 e 1963 pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), que era o principal (talvez o único) agente promotor de caráter mais público no período, não ultrapassou 20 mil unidades (ou seja, 1% do total de domicílios acrescidos no período). Entre 1964 e 1985, a produção pela Companhia de Habitação (COHAB – SP), que era o agente promotor de habitação de interesse social do Banco Nacional de Habitação (BNH, dentro do

Sistema Federal de Habitação), foi de 80 mil unidades (4% do total de domicílios). Portanto, a produção pública correspondeu a aproximadamente 5% do total dos domicílios acrescidos no período¹¹. Ainda segundo o autor, uma das marcas mais expressivas dos anos 1980

é a crescente dificuldade de acesso dos trabalhadores à casa própria. A diminuição relativa da oferta de lotes populares, a partir de meados dos anos 1970, a consequente elevação de seu preço e o aumento da distância das áreas periféricas e as zonas concentradoras do emprego configuraram uma crise habitacional sem precedentes (Brant, 1989, p. 75).

O preço do metro quadrado de terreno na capital aumentou em mais de 150% entre 1959 e 1990 e, segundo Kowarick (2000), essa foi a principal razão do aumento de moradores em favelas e cortiços, ocorrido radicalmente na década de 1970, mas extensivo a todo esse período.

4. HABITAR E PRODUZIR HABITAÇÃO EM SP NOS ANOS 2000

A passagem dos anos 1970 para os anos 2000 foi marcada pelo aumento da chamada autoconstrução em favelas (portanto, em áreas mais consolidadas que os loteamentos clandestinos do período anterior), do aluguel em cortiços e favelas, da produção pública habitacional e também da incorporação imobiliária – nessa última, sobretudo, a partir de 2006 – como nos mostram os números a seguir.

4.1. SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS E DEMANDA HABITACIONAL

Chegamos nos anos 2010 com 70,5% de domicílios próprios na RMS, ou seja, um acréscimo de quase 20% em relação aos anos 1970. Um número interessante que pode revelar a diversificação das formas de produção da habitação é a verticalização dos domicílios que vem aumentando nos últimos quarenta anos: os apartamentos passaram de 11,9% em 1980 para 21,5% em 2010. Sabe-se que a construção de um edifício de múltiplos pavimentos exige uma estrutura de produção mais complexa, em termos tecnológicos, financeiros e operacionais, requisitando, portanto, firmas e ou instituições preparadas e voltadas para tal atividade. Portanto, o processo de verticalização está diretamente associado à forma de produção por incorporação.

¹¹ Sobre os IAPs e o BNH, ver a recuperação histórica de cem anos de política habitacional no Brasil presente em Bonduki (2014).

Situação	% 1970	% 2000	% 2010
Próprios	52,10*	70,00	70,50
Alugados	37,76	19,60	21,80
Cedidos e outros	10,14	10,50	7,80
TOTAL (%)	100,00	100,00	100,00
Total de domicílios	2.035.327	4.994.933	6.089.847

Quadro 3: RMSP. Situação dos domicílios (1970, 2000 e 2010). Fonte: Elaboração própria a partir de dados de Silva (2015) e Camargo et al. (1982). * Foram somados próprios e em aquisição.

Situação	%1980	%1991	% 2000	% 2010
Casa	88,10	85,50	84,99	78,54
Apartamento	11,90	12,50	14,59*	21,46

Quadro 4: RMSP. Verticalização dos domicílios (1980, 1990, 2000 e 2010). Fonte: Elaboração própria a partir de dados de Pasternak (2003) e Barbon, D'Ottaviano e Pasternak (2015). Em 1991 e 2000, Pasternak incluiu cômodo, mas com porcentagem inferior a 1%. Para 2010, os números são de Barbon, D'Ottaviano e Pasternak (2015). * Há uma diferença nos números das autoras: Barbon, D'Ottaviano e Pasternak (2015) aponta 18,49%.

Segundo Barbon, D'Ottaviano e Pasternak (2015), nas áreas consideradas superiores, em 2010, quase 70% das moradias ficam em unidades verticalizadas – mais uma vez, o preço da terra induz a esse processo de verticalização, na medida em que são áreas bem infraestruturadas, geralmente, com terrenos caros, levando à necessidade de um maior aproveitamento. Entretanto, interessante notar que a verticalização aumentou também nas áreas consideradas pelas autoras como populares (de 2% em 2000 para 6% em 2010) e nas áreas operárias (11% para 13%, respectivamente)¹².

Vale a pena notar também o acréscimo de quase 5% na quantidade de domicílios alugados entre 2000 e 2010 e que ele foi maior nas áreas do tipo popular.

nas áreas operárias e populares, a proporção de alugadas aumentou, mostrando que esse tipo de oferta tornou-se mais comum. Aparentemente um mercado de aluguel se desenvolveu para além das áreas médias e superiores. Assim, a hegemonia da casa própria – auto-construção pode não estar tão forte nas áreas mais pobres (Barbon, D'Ottaviano e Pasternak, 2015, p. 196).

¹²As autoras organizam as características físicas dos domicílios em 5 grandes “tipologias de áreas” na RMSP, a saber: agrícola, popular, operário, médio e superior.

Alguns dos indicadores físicos dos domicílios indicam uma melhoria da situação habitacional individual das famílias entre 2000 e 2010. Por exemplo, as porcentagens dos domicílios sem banheiro e dos domicílios improvisados diminuem, assim como a média de pessoas por dormitório (que passa de 2,21 para 1,54%). Entretanto, esses ganhos individuais não representam necessariamente uma melhora nas condições de vida urbana, na medida em que houve ao mesmo tempo um crescimento da participação dos domicílios em aglomerados subnormais – mesmo com a ressalva destacada pelas autoras sobre o eventual subdimensionamento dos setores sub-normais realizado no censo de 2000. A participação dos domicílios em aglomerados subnormais em 1991 era de aproximadamente 6% no total de domicílios, passando para quase 10% em 2010 (Barbon, D’ottaviano e Pasternak, 2015).

Silva et al. (2015) apontam dois aspectos importantes das transformações na metrópole paulista nos anos 2000 para se compreender as dinâmicas imobiliárias e habitacionais. O primeiro deles é a redução do crescimento populacional, ocorrendo uma significativa redução da taxa geométrica de crescimento anual (TGCA) metropolitana. O segundo, já citado, é o crescimento dos domicílios alugados, que passam de 19,6% em 2000 a 21,8% em 2010, e a redução dos cedidos e outras condições (10,5% em 2000 e 7,8% em 2010), reforçando a tendência de mercantilização da moradia – ou do que estamos denominando aqui, a forma por incorporação.

Quanto à demanda habitacional, o detalhamento sobre o déficit habitacional se refere apenas ao município de São Paulo (MSP) – assim como os dos anos 1970 – e estão presentes no Plano Municipal de Habitação (PMSP, 2016). Do total de domicílios particulares permanentes, 77% são considerados adequados, 13% são considerados como déficit (nos seus quatro componentes: domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados – requisitando, portanto, a provisão de unidades novas) e em 9% há inadequação domiciliar (que não necessitam de novas moradias)¹³.

Se detalharmos o déficit por faixa de renda, há dados tanto para o MSP quanto para a RMSP, sendo que 60% se concentra nas faixas de renda de até 3 SM no município e 75,5% para a região metropolitana como um todo, como mostra o quadro abaixo:

¹³ Esses números foram elaborados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM-CEBRAP), a partir dos dados da Fundação João Pinheiro (FJP), e foram apresentados na discussão do Plano Municipal de Habitação. Ver: PMSP (2016).

MSP			RMSP		
Faixas de renda	Quantidade	% do déficit	Faixas de renda	Quantidade	% do déficit
Sem rendimentos	17.651	3,7	Faixa 1 (0-3 SM)	524.005	75,5
Até 3 SM	266.860	56,3			
3 a 6 SM	73.586	15,5	Faixa 2 (3-6 SM)	90.226	13
Acima de 6 SM	116.244	24,5	Faixa 3 (6-10 SM)	15.269	2,2
TOTAL	474.344	100	TOTAL	694.047	100

Quadro 5: RMSP e MSP. Déficit habitacional por Faixa de Renda (2010). Fonte: Elaboração própria a partir de PMSP (2016) para o MSP e de Marques e Rodrigues (2015) para RMSP.

A porcentagem do déficit na faixa de renda mais baixa é maior na RMSP do que no MSP, o que pode indicar que a maior necessidade habitacional se encontra nos outros municípios da região metropolitana e que são, portanto, mais periféricos.

4.2. FORMAS DE PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E AGENTES

Se recuperarmos o número da demanda habitacional dos anos 1970, no qual 55% se concentrava nas famílias de até 4 SMs, mesmo com as diferenças quanto aos ganhos reais do salário mínimo no país¹⁴, é possível dizer que esse quadro pouco se alterou. Para a RMSP, é significativo que 75% do déficit esteja concentrado na faixa de renda de até 3 SMs. Ou seja, as famílias pobres continuam sendo a maioria do déficit habitacional, mesmo com o incremento na produção pública de habitação de interesse social ocorrida a partir de 1990.

Silva et al. (2015) realizaram uma estimativa da participação de três modalidades de oferta habitacional na RMSP entre 1991 e 2010, a partir de diferentes fontes, compilando dados sobre: produção pública (promovida por COHAB, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e CEF), lançamentos residenciais do mercado imobiliário e total do incremento de novos domicílios por década. Trata-se de uma aproximação, tendo em vista que – como mencionado antes – não temos uma base de dados sobre as formas de produção da habitação, mas que revela dois movimentos importantes.

¹⁴Anderson (2011), num balanço sobre os anos Lula, destaca a sucessão de aumentos substanciais do salário mínimo: entre 2003 e 2010 o aumento cumulativo foi de 50%.

O primeiro diz respeito ao aumento da participação da produção pública: entre 1991 e 2000, foram 69 mil unidades correspondendo a 6,7% dos novos domicílios do período; e, entre 2001 e 2010, foram 105 mil unidades e 9,6%, respectivamente. Houve, portanto, um incremento significativo se considerarmos que entre 1940 e 1985, ou seja, em quarenta e cinco anos, foram apenas 100 mil unidades produzidas nessa modalidade (aproximadamente, 2.200 unidades por ano) – ao passo que entre 1991 e 2009, dezanove anos, foram mais de 180 mil unidades (9.200 unidades/ano).

O segundo movimento se refere ao aumento da participação das unidades ofertadas pelo “mercado formal”: de 26,4% no primeiro período passando para quase 34% no segundo. Consequentemente, houve uma diminuição da autoconstrução, mesmo persistindo elevada participação de situações irregulares em favelas e loteamentos nessa modalidade. O quadro abaixo, extraído de Silva (2015), apresenta tais números:

Novos domicílios particulares permanentes entre 2000 e 2010	Unidades HIS produzidas por COHAB, CDHU e CEF entre 2000 e 2009	Unidades residenciais ofertadas pelo mercado imobiliário (1)	Produção doméstica ou autoconstrução (3)
1 090 000	105 000	370 000	615 000
100%	9,6%	33,9%	56,4%
Novos domicílios particulares permanentes entre 1991 e 2000	Unidades HIS produzidas por COHAB e CDHU entre 1991 e 1999	Unidades residenciais ofertadas pelo mercado imobiliário (2)	Produção doméstica ou autoconstrução (3)
1 030 000	69 000	272 000	689 000
100%	6,7%	26,4%	66,9%

Quadro 6: RMSP. Estimativa da participação da produção pública de habitação e de outras modalidades no crescimento dos domicílios entre os censos do IBGE (1991, 2000 e 2010). Notas: (1) são consideradas as lançadas entre 1999 e 2008, pois levam, em média, 2 anos para construir, com um desconto de 5%. Fonte: Silva et al. (2015) a partir de dados do IBGE, Embraesp e agentes promotores de HIS. (2) são consideradas as lançadas entre 1990 e 1998, com um desconto de 5%. (3) entre essas, estima-se que no máximo 10% são edificações regulares, a maior parte deve estar em favelas e loteamentos irregulares.

A produção pública foi incrementada a partir de 2009 com o lançamento do PMCMV no Brasil como um todo. O PMCMV se apresenta formalmente como um único programa habitacional, mas que se estrutura operacionalmente em duas modalidades distintas, de acordo com faixa de renda dos beneficiários, origem dos recursos e instituição proponente. A primeira corresponde à Faixa 1, contemplando as famílias de 0 a 3 salários mínimos (SM). A segunda modalidade contempla as famílias entre 3 e 10 SMs, que se divide em Faixa 2 (3-6 SM) e Faixa 3 (6-10 SM). Posteriormente, a referência

deixou de ser o salário mínimo e passou a ter um valor fixo, ou seja, a primeira modalidade até R\$ 1.600,00 de renda familiar mensal e a segunda, entre R\$ 1.600,00 e R\$5.000,00 (Ferreira, 2012; Cardoso, 2017)¹⁵.

Vale destacar que analiticamente, a primeira modalidade corresponde aos programas de habitação de interesse social já operacionalizados no país desde a primeira gestão Lula (2003-2006), com algumas mudanças quanto ao montante de recursos, aliás, bastante considerável, e ao papel dos agentes promotores. A segunda modalidade incorpora a produção por incorporação imobiliária (em seu segmento econômico) à política habitacional, na medida em que não há um agente promotor público que organiza a demanda (como o faz a COHAB no caso da Faixa 1, por exemplo), mas sim as próprias empresas construtoras que obtém a aprovação do financiamento junto à CEF (com recursos do FGTS). Para efeito da nossa análise sobre as formas de produção, Marques e Rodrigues (2015) compilaram os dados sobre as contratações do PMCMV na RMSP:

Faixas	Unidades contratadas	%	Déficit	%	% do déficit atendido
Faixa 1	36.713	34,1	524.005	75,5	7,0
Faixa 2	41.455	38,5	90.226	13	45,9
Faixa 3	29.421	27,3	15.269	2,2	192,7
TOTAL	107.598	100	694.047	100	15,5

Quadro 7: RMSP. Produção do PMCMV (2009-2013) e porcentagem do Déficit Habitacional Urbano (2013). Fonte: Elaboração própria a partir de Marques e Rodrigues (2015).

Além de não atender satisfatoriamente o déficit concentrado na Faixa 1, o PMCMV produziu habitação de interesse social num ritmo bastante inferior à década anterior: foram produzidas aproximadamente 7.300 unidades por ano, enquanto que entre 2000 e 2009, foram 10.500 unidades/ano. Isso porque a produção do programa se concentrou justamente na modalidade ofertada pelas empresas construtoras. Se somarmos a produção das Faixas 2 e 3, temos uma participação de 66% do total

¹⁵ Trata-se de uma alteração bastante importante na medida em que desvinculou as faixas de atendimento do financiamento habitacional e a política do salário mínimo. Os efeitos desse processo ainda carecem de análises futuras e não são objeto deste texto. Entretanto, é possível apontar que, pela dimensão do consumo da habitação, pode-se aumentar a demanda com um eventual rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho, ou seja, “fazendo caber mais pobres” no financiamento habitacional, sem promover uma política de aumento de salários. Pela dimensão da produção, as empresas de construção e incorporadoras podem pressionar mais facilmente a elevação do teto do financiamento, como já fizeram de modo bem-sucedido durante a existência do PMCMV.

contratado. Neste sentido, essa produção vem reforçar a tendência de elevação da oferta de unidades pela incorporação imobiliária que já vinha acontecendo desde o início dos anos 2000.

Em termos de estoque total, há aproximadamente 6 milhões de domicílios na RMSP em 2010. Se considerarmos que entre 1940 e 2009 foram produzidas 274 mil unidades pela produção pública, uma aproximação que pode ser feita, a título de uma ordem de grandeza, sem a pretensão de uma validade estatística, é que apenas 4,5% foi produzido nessa modalidade, ou seja, menos da metade da quantidade de domicílios em aglomerados subnormais (que era de 9,8%, em 2010). Ou seja, a autoconstrução em favelas produziu quase 10% do estoque de domicílios enquanto que a produção pública produziu menos da metade, 4,5%. A produção do PMCMV, mas que não foi contabilizada no censo de 2010 porque ocorreu posteriormente, equivale a um acréscimo de 1,8% no estoque de domicílios.

Um fenômeno indiretamente relacionado à produção de habitação, mas que reforça também a inadequação do atendimento habitacional e o encarecimento da vida urbana, é o aumento da população em situação de rua no MSP: em 2000, eram 8.706 pessoas (entre situação de rua e acolhidos), passando em 2015 para 15.905, segundo o censo da população de rua (FIPE e PMSP, 2015).

4-3. CAPACIDADE DE PAGAMENTO, ENDIVIDAMENTO DAS FAMÍLIAS E CUSTO DE VIDA

Na RMSP, o aumento da produção de unidades residenciais pela incorporação imobiliária e pelo PMCMV causou elevação dos preços dos imóveis, de forma geral¹⁶. Silva et al. (2015) observam o crescimento real dos preços médios das unidades residenciais lançadas do período entre 2000 e 2012 na RMSP, com a constatação de que os preços médios mais altos se concentram no MSP e os preços mais baixos, nos outros municípios da RMSP.

¹⁶ Contrariando a teoria econômica clássica, segundo a qual o aumento da oferta de determinado produto acarreta em diminuição de preço, a determinação dos preços no setor imobiliário e os seus processos de valorização são ainda uma “caixa preta” nos estudos econômicos e urbanos. Uma análise sobre as causas da elevação dos preços dos imóveis ocorrida nos anos 2000 na RMSP, mesmo com aumento expressivo da oferta, requisitaria um estudo mais aprofundado. Silva et al. (2015) apontam algumas questões neste sentido.

PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO E ESPOLIAÇÃO NA METRÓPOLE DE SÃO PAULO (1970-2010)

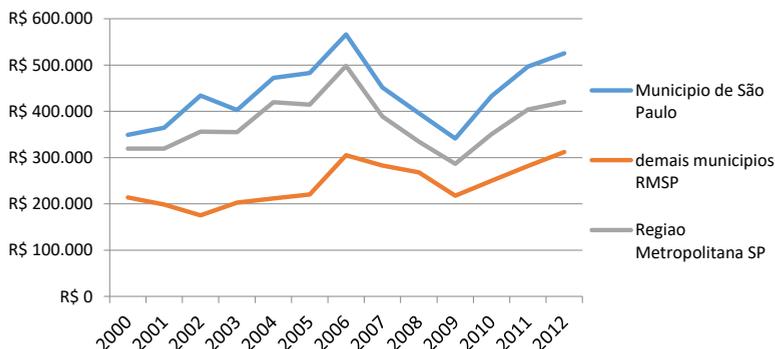


Gráfico 1: RMSP, MSP e demais municípios. Evolução dos preços médios (2000-2012). Valores corrigidos pelo IGP-DI para dezembro/2012. Fonte: Silva et al. (2015) a partir da Embrasps.

Como destacam as autoras, as curvas do MSP e da RMSP são semelhantes, havendo uma subida do preço médio até 2006, queda significativa entre 2006 e 2008 e novo aumento (agora mais intenso) a partir de 2009. No entanto, nos outros municípios da RMSP, os preços se mantêm estáveis até 2006 e a partir daí, apresentam evolução mais acentuada. Esse aumento, provavelmente, está relacionado ao crescimento e espalhamento da produção da habitação do segmento econômico, que procura terras mais baratas nesses municípios.

Silva et al. (2015) definiram um indicador sobre a “capacidade de pagamento”, a partir da relação entre a renda mensal do trabalho principal das pessoas ocupadas em relação ao preço médio do metro quadrado da área útil de um imóvel, para o período de janeiro de 1995 até dezembro de 2012 na RMSP. Apesar das mudanças metodológicas ocorridas na Pesquisa Mensal de Emprego (PME/IBGE), é possível notar que a partir de 2011, há uma inversão: o preço do metro quadrado do imóvel se mantinha abaixo da renda mensal até esse ano e depois eleva-se, comprometendo, portanto, a capacidade de pagamento das famílias em relação ao imóvel adquirido.

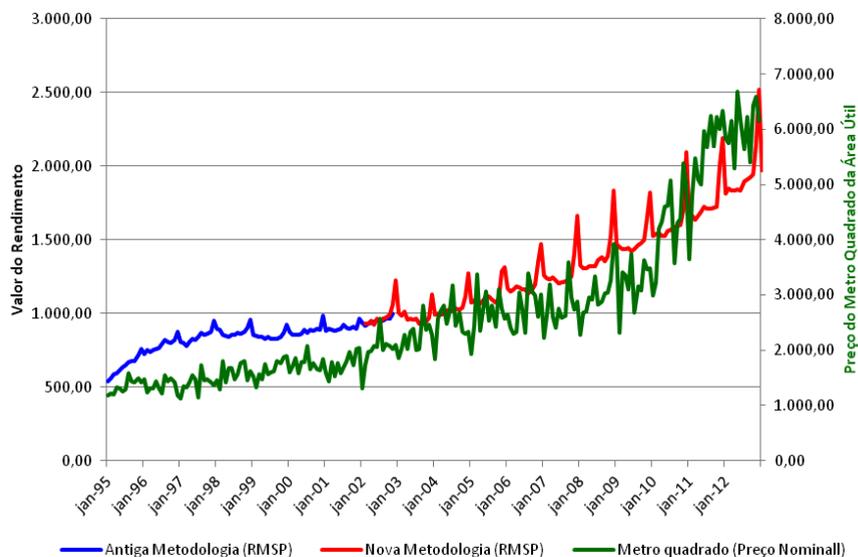


Gráfico 2: RMSP. Evolução do rendimento médio nominal efetivamente recebido e do preço do metro quadrado da área útil (1995-2012). Fonte: Silva et al. (2015) a partir de Embraesp e IBGE.

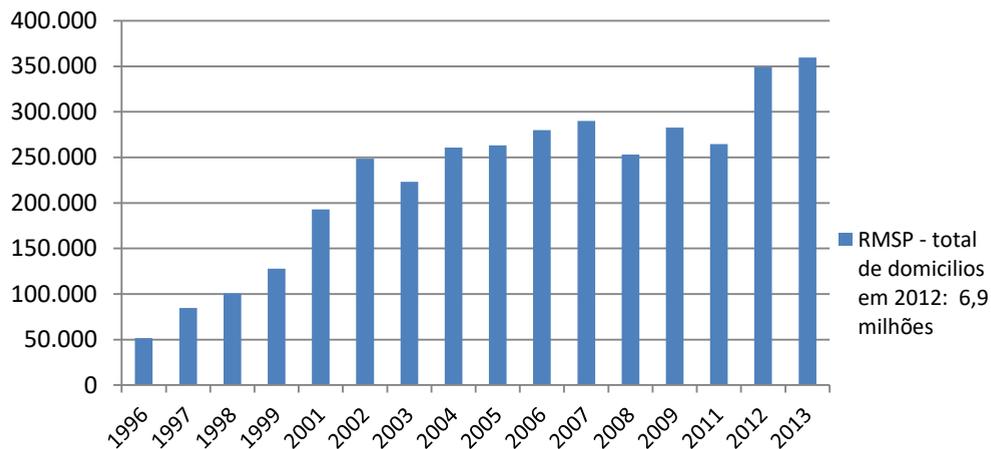


Gráfico 3: RMSP. Número de domicílios com ônus excessivo de aluguel (1996-2013). Fonte: Silva et al. (2015) a partir de dados da PNAD.

O encarecimento dos imóveis também repercute na elevação dos aluguéis, que pode ser também demonstrado pelo aumento do número de domicílios com ônus excessivo de aluguel desde 1996. Em 2001, aproximadamente 1% dos domicílios apresentava ônus excessivo e em 2012 essa porcentagem passou para 5%. Isso significa que, em um pouco mais de uma década, 300 mil domicílios passaram a apresentar ônus excessivo de aluguel, sendo mais um número que indica a elevação dos preços imobiliários em relação à renda das famílias (SILVA et al., 2015). O gráfico 4 apresenta essa evolução.

Por fim, um outro indicador que revela esse descolamento entre capacidade de pagamento e preço do imóvel é menos quantitativo e mais qualitativo: o aumento de imóveis em leilões. Isso porque os imóveis vão a leilão diante da inadimplência do comprador, seja devido à forma como o endividamento foi calculado (juros alto e longo prazo), seja pelo alto preço inicial do imóvel, ou por causa dos dois fatores conjugados. Martins (2010) conclui que os leilões se diferenciam geográfica e socialmente, na medida em que ocorreram um uma proporção maior nos imóveis do município de São Paulo, onde os preços são mais elevados, em comparação com outros municípios da região metropolitana e que grande parte dos lotes leiloados é representada por imóveis destinados às menores rendas (identificados de acordo com o tipo e área útil).

Não só pagar a casa própria e o aluguel ficaram mais caros, como também a mobilidade dos habitantes da RMSP diante de um transporte público de massa insuficiente e mal distribuído territorialmente. Silva et al. (2015), utilizando-se de dados do Metrô de 2008, destacam que a frota veicular cresceu 16% na RMSP entre 1997 e 2007 e que a participação das viagens realizadas a pé não era nada desprezível em 2007 equivalendo a 12 milhões por dia (cerca de um terço do total das viagens diárias realizadas).

A opção por viagem a pé pode ser entendida diante do aumento do preço da passagem de ônibus no município de SP. Em 1971, a passagem equivaleria a aproximadamente R\$ 2,00, em reais de janeiro de 2016, e se manteve estável até 1980. A partir daí apresentou uma elevação significativa, passando para R\$ 3,62 em 1991, e ainda mais forte até 2001, quando a passagem custaria o equivalente a R\$ 4,35, sendo o preço mais alto entre 1971 e 2016. Esse aumento em 2001 se deveu, em grande parte, à implantação do Bilhete Único, que integrou os sistemas de metrô, ônibus e trem metropolitano, e que pode se relacionar também a uma melhora na qualidade do sistema de transporte como um todo no período¹⁷.

¹⁷ Dados da SP Trans, disponível em: http://www.sptrans.com.br/a_sptrans/tarifas.aspx. Acesso em: 29/10/2016.

O custo do transporte aumentou tanto pelo aumento do preço da passagem quanto pelos percursos cada vez maiores. Se tomarmos o Índice do Custo de Vida calculado pelo Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Econômicos (DIEESE), é possível identificar que, em 1970, o transporte representava 8,8% dos gastos domésticos, passando para 15,3% em 2010, quase o dobro.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS: DA AUTOCONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO, DA ESPOLIAÇÃO URBANA PARA ESPOLIAÇÃO IMOBILIÁRIA-FINANCEIRA?

Em agosto de 2016, uma reportagem do Jornal O Estado de São Paulo, apontou que 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário da cidade de São Paulo e que o valor venal de todos os imóveis do município é cerca de 1,7 trilhão de reais, valor muito próximo ao da produção da economia paulista em 2015. Como se trata de valores e não de número de imóveis, tratam-se de propriedades mais caras, em áreas mais valorizadas. Além disso, como revela a reportagem, tirando os imóveis da PMSP (que apresentam propriedades com valor altíssimo, mas que não são negociadas no mercado, como o Parque do Ibirapuera e a Cidade Universitária, por exemplo), os dois primeiros lugares da lista de proprietários são os bancos, respectivamente, Caixa Econômica Federal e Itaú, isso porque entram tanto os imóveis que pertencem a eles quanto os que eles financiam. Também estão entre os maiores proprietários, as empresas públicas, como COHAB e Metrô, e as concessionárias de serviços públicos, como Sabesp e Eletropaulo – no mesmo patamar dessas últimas, estão construtoras como a Gafisa e a WTorre (Burgarelli et al., 2016). Essa concentração de propriedade e de imóveis urbanos valorizados é reveladora da centralidade que a propriedade do patrimônio, em geral, e do imobiliário, em particular, ganhou no regime capitalista financeirizado.

A habitação não foi exceção nesse processo. Pelo contrário, e este é o principal argumento do presente trabalho, ela foi cada vez mais produzida de forma mercantilizada, por agentes cada vez mais profissionalizados e vinculados ao regime financeirizado e, ao mesmo tempo, se tornou mais acessível diante do aumento do crédito habitacional. A forma de produção por incorporação, portanto, se alterou e se expandiu ou, em outras palavras, o mercado capitalista de habitação se desenvolveu no país. Entretanto, isso não significou uma real democratização de acesso à habitação para a população mais pobre, pois ainda é expressiva a chamada autoconstrução e o déficit se mantém elevado, e mesmo para aqueles que entram no mercado e que acessaram o financiamento, está se pagando mais caro para adquirir a habitação e para se viver na cidade. Os números aqui expostos procuraram, de certo modo, revelar a lógica das formas de produção da habitação e sua relação direta com os processos de

urbanização, na passagem dos anos 1970 para 2010 e que vão ser o cerne da espoliação imobiliária-financeira que assistimos hoje na RMSP.

Os dados demonstram, por um lado, a melhora nas condições urbanas, o aumento dos domicílios próprios, o crescimento do financiamento habitacional e o aumento da participação da produção pública, bem como da produção por incorporação de habitação no Brasil. Eles poderiam indicar que caminhamos para um outro patamar de urbanização, mais consolidado e desenvolvido e, no limite, que houve uma diminuição dos processos de espoliação urbana, tão evidentes nos anos 1970.

Entretanto, por outro lado, as desigualdades regionais das condições urbanas, a elevação dos preços imobiliários, o aumento do endividamento das famílias, a expansão da autoconstrução em favelas, a persistência do déficit habitacional nas faixas de renda mais baixas, o aumento do número de domicílios com ônus excessivo de aluguel, o aumento de imóveis populares em leilões e o encarecimento do transporte público não nos deixam iludir: a articulação entre urbanização, acumulação de capital e pauperização da população persiste como elemento central na produção do espaço urbano, agora num novo grau de espoliação.

A ampliação de uma forma aparentemente mais desenvolvida de produção de habitação que envolve um patamar tecnológico mais avançado, a produção por incorporação levada a cabo por grandes empresas, que tiveram ganhos extraordinários (por combinar lucro e rendimento financeiro), tem como sua contra-face a espoliação imobiliária-financeira, que compreende o conjunto de extorsões da população trabalhadora causado pelo aumento do preço de se viver na cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aalbers, M. (2016). *The Financialization of Housing* A political economy approach. London; New York: Routledge.
- Anderson, P. (2011). O Brasil de Lula. *Novos Estudos - CEBRAP*, (91), 23-52. <https://dx.doi.org/10.1590/S0101-33002011000300002>.
- Ball, M. (1986). Housing analysis: time for a theoretical refocus? *Housing Studies*, 3, 147-164.
- Baravelli, J. E. (2017). *Trabalho e tecnologia no programa MCMV*. São Paulo: Annablume.
- Barbon, A. L., D'Ottaviano, C., Pasternak S. (2015). São Paulo 2000-2010: Habitação e mercado imobiliário. In: Bógus, L. M. & Pasternak, S. (orgs.). *São Paulo: transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Bonduki, N. (2014). *Os pioneiros da habitação social*. Cem Anos de Política Habitacional. Vol.1. São Paulo: Editora UNESP, 2014.

- Borges, E. (2017). *Habitação e metrópole: transformações recentes na dinâmica urbana de Goiânia*. Tese (Doutorado em Geografia). Goiânia, Universidade Federal de Goiás.
- Brant, V. C. (1989) (coord.). *São Paulo: trabalhar e viver*. São Paulo: Comissão de Justiça e Paz/Brasiliense.
- Bruna, P. (2002). *Arquitetura, Industrialização e Desenvolvimento*. 2ª Ed. São Paulo: Perspectiva.
- Burgarelli, R., Ribeiro, B., Duarte, G., Toledo, J. R. (2016). 1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo. Reportagem Especial. *Metrópole. O Estado de São Paulo*, 14/08/2016, p. A22.
- Camargo, C. P. F. et. al. (1982). *São Paulo: crescimento e pobreza*. São Paulo: Edições Loyola.
- Cardoso, A. (2017). *Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise*. Rio de Janeiro : Letra Capital/Observatório das Metrôpoles.
- Ferreira, J. S. W. (coord.) (2012). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano*. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo, LABHAB. FIPE. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, PMSP. Prefeitura Municipal de São Paulo Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social. (2015). Censo da população em situação de rua da cidade de São Paulo. São Paulo. Disponível em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/assistencia_social/observatorio_social/2015/censo/FIPE_smads_CENSO_2015_coletivafinal.pdf. Acesso em 12/10/17.
- Halbert, L., & Attuyer, K. (2016). Introduction: The financialisation of urban production: Conditions, mediations and transformations. *Urban Studies*, 53(7), 1347–1361. <https://doi.org/10.1177/0042098016635420>
- Harvey, D. (2004). *O novo imperialismo*. São Paulo: Loyola.
- Hoyler, T. (2015) Produção habitacional via mercado: quem produz, como e onde? In: Marques, E. (org.). *A metrópole de São Paulo no século XXI: espaços, heterogeneidades e desigualdades*. São Paulo: Ed. Unesp/CEM.
- Jaramillo, S. (1982). Las formas de producción del espacio construido en Bogotá. In: Pradilla, E. (org.). *Ensayos Sobre El Problema de la Vivienda en México*. Cidade do México, Latina UNAM, pp. 149 – 212.
- Kowarick, L. (2000). *Escritos urbanos*. São Paulo, Editora 34.
- Marques, E. (2015). Condições habitacionais e urbanas no Brasil. In: Arretche, M. (org.). *Trajetórias das desigualdades: como o Brasil mudou nos últimos cinquenta anos*. São Paulo: Ed. Unesp/CEM, 2015, p.223-247.
- Marques, E.; Rodrigues, L. (2015). A produção pública de habitação. In: Marques, E. (org.). *A metrópole de São Paulo no século XXI: espaços, heterogeneidades e desigualdades*. São Paulo: Ed. Unesp/CEM, p. 337-365.
- Martins, F. E. S. (2010). A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia Humana). São Paulo, Universidade de São Paulo.
- Mautner, Y. (1999). A periferia como fronteira de expansão do capital. In: CSABA, D.; SCHIFFER, S. (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil* São Paulo: EDUSP, FUPAM.
- Pasternak, S. (2003). Um olhar sobre a habitação em São Paulo. *Cadernos Metrópole*. n. 9, pp. 81-117.

- Pereira, P. C. X. (2017). Finanças e imobiliário: o “novo” moinho satânico globalizado. In II Congreso Latinoamericano de Teoría Social y Teoría Política “Horizontes y dilemas del pensamiento contemporáneo en el sur global”. *Anais*. Buenos Aires, Universidade de Buenos Aires.
- PMSP. Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal de Habitação (2016). Plano Municipal de Habitação de São Paulo. Caderno para discussão pública. prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao.
- Ribeiro, L. C. de Q. (1997). *Dos cortiços aos condomínios fechados*: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.
- Rufino, B. (2016). *A incorporação da metrópole*: transformações na produção imobiliária e do espaço na fortaleza do século XXI. São Paulo: Annablume.
- Royer, L. (2016). O FGTS e o mercado de títulos de base imobiliária: relações e tendências. *Cadernos Metrópole*. Vol. 18, n. 35, pp. 33-52.
- Shimbo, L. (2012). *Habitação social de mercado*: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte, C/Arte.
- _____. (2016). Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. *Novos Estudos CEBRAP*. Dossiê Capitais do Urbano. São Paulo, v. 32.02, pp. 119-133, jul. 2016.
- Silva, H. M. B.; Castro, C. M. P.; Sígolo, L. M.; Shimbo, L. Z; e Schor, S. M. (2015). Características da produção imobiliária formal nos anos 2000 e seus efeitos sobre o custo e condições de habitação na região metropolitana de São Paulo. Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper.
- Turner, J. (1990). *Housing by people*: towards autonomy in building environments. London: Marion Boyards.
- van der Zwan, N. (2014). Making sense of financialization. *Socio-Economic Review*, 12(1), 99-129. <https://doi.org/10.1093/ser/mwt020>

O LUGAR DA NATUREZA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO METROPOLITANO: DO METABOLISMO URBANO INDUSTRIAL PARA O IMOBILIÁRIO FINAN- CEIRO

Luciana N. Ferrara

1. INTRODUÇÃO

A perspectiva da produção do espaço nos permite evidenciar e problematizar diversas contradições decorrentes da centralidade da racionalidade econômica da produção imobiliária e de infraestruturas que configuram o espaço urbano metropolitano contemporâneo, gerando a acumulação do valor para alguns e espoliações de muitos, a partir da instrumentalização do espaço. Uma das hipóteses que perpassa o debate deste livro é que, nas últimas décadas, a produção do espaço tem se transformado devido ao predomínio do capital financeiro sobre o capital produtivo industrial, recriando e aprofundando processos de espoliação social, não somente em termos econômicos para a sobrevivência na cidade, mas, também, no que se refere às condições materiais, físicas, de vida no ambiente habitado – os problemas ambientais. O objetivo deste capítulo é refletir sobre como a natureza participa desse processo pois, na urbanização capitalista, o fundamento biológico ou ecológico do espaço é totalmente transformado, ou melhor, a natureza passa a ser também produzida. Assim o espaço, sob a lógica da mercadoria, torna-se cada vez mais destituído de seu valor de uso (Lefebvre, 2006).

Na metrópole paulistana as condições de vida da população, que se expressam nos dados sobre saúde; renda; acesso à moradia, aos equipamentos e ao saneamento; mensuração da poluição e contaminação do solo, das águas e do ar; ausência de áreas verdes e espaços públicos de lazer; se distribuem de forma desigual e os piores índices afetam, mais direta e intensamente, a população pobre. Esses problemas urbanos e ambientais não são meras consequências negativas da urbanização, mas fazem parte da apropriação econômica do espaço e estão interligados com a produção imobiliária e de infraestruturas que passam, cada vez mais, a definir as condições de desigualdade. Se o processo de urbanização desigual, predatório e extrativista foi engendrado por uma industrialização com contornos próprios de um país na periferia do capitalismo, provocando inúmeras degradações ambientais; a intensificação da produção imobiliária e de infraestruturas de forma concentrada e financeirizada,

tem aprofundado as formas de exploração e extração da natureza no contexto urbano, possivelmente alterando o metabolismo social em relação ao metabolismo fordista e industrial.

O processo global de reestruturação ocorre em escala planetária e ao mesmo tempo como processo imediato e local. A fim de ilustrar esse processo e com o foco da análise a partir do espaço, abordaremos como fio condutor do debate as transformações que correspondem a um trecho das várzeas do rio Pinheiros. Partimos de quando a produção imobiliária está associada a de infraestruturas para a produção industrial e da urbanização; seguimos, até atualmente, quando o espaço é reproduzido sob a lógica imobiliária e financeira, o que poderá ser ilustrado particularmente nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Águas Espraiadas.

Considera-se que há uma dificuldade em qualificar o uso e a apropriação social de “espaços naturais”, como por exemplo, reconhecer qual seria o estatuto da *natureza primeira*¹ dentro de uma teoria social do espaço. Esse questionamento envolve a reflexão sobre os projetos urbanos atuais nos quais tudo é produzido, transformado, e a natureza desaparece, permanecendo como símbolo: é reproduzida (Oseki, 2006, p.77). O espaço natural torna-se raridade, que se espacializa e gera desigualdades. Como consequência, a natureza externa e interna (a natureza humana) é abandonada, alienada, torna-se residual e transformada em resíduo, seja por meio da poluição e uso intensivo da água, solo, ar, vegetação, minerais, seja pelas péssimas condições de vida na cidade a que é submetida grande parte da população. Para Lefebvre (1999), esse processo decorre da sociedade industrial, que induziu a urbanização.

Em todo o período da produção industrial fordista prevaleceu a noção do “produtivismo”, modernização, e a ideia de uma natureza externa passível de controle e domínio, utilizada como matéria prima ou como objeto, transformada com o avanço tecnológico e científico, servindo à geração de lucros. Aos proprietários de parcelas do planeta, a apropriação privada da natureza garantiu a extração de rendas. Na segunda metade do século XX, apesar da crítica formulada pelo movimento ecológico² a esse “modelo de desenvolvimento”, a ideia de natureza ficou em grande medida reduzida à ideologia da sustentabilidade e permaneceu secundária nas interpretações sobre a urbanização. Podemos dizer

¹ A natureza é o fundamento do espaço. Enquanto natureza primeira, é geradora “gratuita” de valores de uso. Segundo Lefebvre (1999), a produção do espaço é a ação das sociedades sobre a natureza primeira, criando a natureza segunda, por meio de um conjunto de relações sociais.

² Cabe mencionar a heterogeneidade de posições e práticas dos movimentos ecológicos ou ambientalistas, abrangendo um espectro de relações que vão desde uma total convergência com o modo de produção capitalista (apostando em desenvolvimento econômico de baixo impacto), até grupos que formulam críticas radicais ao sistema ou seja, a transformação das relações entre sociedade e natureza somente que seriam possíveis com a superação do capitalismo.

que houve um distanciamento da natureza em termos práticos e também teóricos e, quando é retomada e fortalecida nos anos 1990, fica submetida à concepção hegemônica da cidade sustentável³.

No Brasil, em meados dos anos 1970, o crescimento da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) foi analisado, do ponto de vista das condições concretas de seus habitantes, por uma interpretação distinta do fenômeno da marginalidade que, até então, entendia a pobreza urbana como algo separado e ainda não atingido pela ação do progresso criado pela industrialização. Ou seja, a presença de famílias pobres na população urbana era interpretada como algo transitório que seria resolvido com a absorção dos imigrantes pelo emprego na indústria. Motivados pelos estudos interessados na solução dos problemas urbanos de grandes cidades, e no contexto das relações políticas e econômicas mais amplas, pesquisas atentaram para a necessidade de conhecer e criar consciência dos problemas e dos diferentes aspectos da transformação urbana e industrial, tanto que diversos autores mostraram os contrastes entre acumulação e pobreza, decorrentes do crescimento econômico de São Paulo e das formas desiguais de distribuição de riqueza (Camargo et. al, 1976; Brant et. al, 1989; Maricato, 1982).

Nesse contexto, aflorou uma interpretação crítica do processo desigual da urbanização capitalista que colocou a classe trabalhadora e sua condição de vida urbana no centro da análise. Essa análise levou à reflexão de que os problemas urbanos encontrariam solução no planejamento urbano que valorizasse essa população trabalhadora e entendia-se que ela seria o agente motor da mudança, pois “é o capital – e não a força de trabalho – que deteriora a vida metropolitana. Para o capital a cidade é fonte de lucro. Para os trabalhadores é uma forma de existência” (Camargo et. al, 1976, p. 61).

Apesar da relevância dessa interpretação ao ampliar a compreensão dos problemas sociais e urbanos levando autoridades, agentes públicos e sociais a se comprometerem com os desdobramentos para uma solução possível no contexto em que foi formulada, hoje, podemos ver nelas algumas insuficiências e a necessidade de repensar a análise desses processos e, também, as propostas que se desdobraram. Nesse sentido, cabe pôr em relevo que apesar de considerar as relações entre “problemas sociais, ecológicos e físicos que implicam a deterioração da vida na cidade” (Camargo et. al, 1976, p.61), a problematização da exploração e domínio da natureza não foi incorporada nessas interpretações, apesar de que já existiam muitas evidências do poder destrutivo da urbanização e da indústria, que provocavam desgastes na população urbana que, se fossem consideradas, poderiam mostrar como se torna inquestionável a simultaneidade entre a crise econômica, a crise urbana - e o que foi

³ Sobre a crítica da sustentabilidade urbana ver Acsehrad (1999) e Costa (1999).

denominado - a crise ambiental. Todas essas considerações já permitiam pensar que houve um persistente abandono da população urbana pelo Estado, em função do crescimento da riqueza industrial e da cidade.

Contribui para essa reflexão o olhar autocrítico sobre a desconsideração da ecologia na produção global capitalista pelos autores da economia política marxista, conforme formulado por Chesnais e Serfati (2003, p.40). Eles argumentam que uma crítica renovada do capitalismo somente seria possível se vinculasse, “de forma indissociável, a exploração dos dominados pelos possuidores de riqueza e a destruição da natureza e da biosfera”. Nesse sentido, propõem retornar aos fundamentos das relações sociais capitalistas, ou seja, ao modo de produção e a dominação social de classe, sem silenciar as questões ecológicas. Segundo eles, um fundamento de um dos mecanismos de “predação capitalista”, ainda na primeira fase, é a propriedade da terra e dos recursos do subsolo permitindo a apropriação de rendas (ibidem, p. 40). O outro, é o de que os elementos abundantes do mundo natural seriam inesgotáveis e, portanto, gratuitos (ibidem, p. 41). À luz desses fundamentos é possível repensar, no atual contexto de dominância financeira, a ampliação das formas de propriedade sobre a natureza e suas implicações na produção e reprodução do espaço urbano.

Esse texto problematiza a extração e apropriação privada da natureza (terra e água) na transição entre um metabolismo urbano industrial para um novo metabolismo, o imobiliário financeiro. Para se interpretar os problemas no processo de urbanização atual, é necessário, então, articular à crítica da produção imobiliária e de infraestruturas ao problema da destruição da natureza, entendida como parte de um processo social mais amplo de reestruturação do capitalismo que envolve a instrumentalização do espaço. O resultado concreto desse processo é a reprodução de desigualdades e formas de espoliação urbana e imobiliária (Pereira, 2016).

Além desta introdução, o capítulo se estrutura em três partes. Na primeira, a partir de uma revisão bibliográfica, recupera-se a noção de metabolismo social e metabolismo natural, para discutir a transição de um metabolismo urbano industrial para um metabolismo imobiliário financeiro no contexto urbano, e suas principais características.

Em seguida, considerando o processo histórico da urbanização em São Paulo, busca-se caracterizar as mudanças de metabolismo, para evidenciar empiricamente esse processo de transformação, adotando como referência temporal a década de 1970 e a atualidade. Para isso, recupera-se brevemente as transformações ao longo das várzeas de um dos principais rios de São Paulo e destaca-se a produ-

ção imobiliária recente, enfatizando o uso do discurso da sustentabilidade como elemento de valorização, e os principais agentes envolvidos no processo tais como o Estado, o setor privado, e a população.

Além de pesquisa bibliográfica (teórica e histórica) e documental, foram utilizadas informações disponíveis na mídia e sítios na *internet* sobre empreendimentos imobiliários nas margens do Rio Pinheiros, que serão mencionados a título de ilustração ao longo dessa exposição.

2. APONTAMENTOS SOBRE O CONCEITO DE METABOLISMO SOCIAL

Com base na noção de metabolismo, ou seja, o intercâmbio orgânico entre sociedade e natureza mediado pelo processo de trabalho que, no capitalismo, implica em relações de poder e exploração, temos como hipótese de que está em curso uma mudança do metabolismo urbano industrial⁴ para um metabolismo imobiliário financeiro, o que altera o papel na natureza na instrumentalização do espaço, intensificando sua extração e exploração material e simbólica e, ao mesmo tempo, aprofundando processos de espoliação social. Trata-se de um processo global e multiescalar, e enfocaremos o metabolismo próprio da urbanização na produção imobiliária e de infraestruturas. O debate desenvolvido versa sobre as condições de vida urbana, iluminando de que forma a apropriação da natureza ocorre nesse metabolismo em transformação e levanta-se a questão: De que modo a natureza é produzida ou reproduzida na urbanização?

Primeiramente, é necessária uma breve revisão do conceito com a finalidade de destacar alguns elementos pertinentes à análise da urbanização de modo a não deixar em segundo plano as condições materiais de reprodução social em favor da dimensão econômica da produção da cidade.

O conceito de troca metabólica, que se origina da química e da biologia, foi incorporado por Marx⁵ tanto para referir-se “à real interação metabólica entre natureza e sociedade através do trabalho humano”, como no sentido mais amplo, “para descrever o conjunto complexo, dinâmico, interdependente das necessidades e relações geradas e constantemente reproduzidas de forma alienada no capitalismo” (Foster, 2005, p.222). Foster recupera o conceito de metabolismo em Marx visando demonstrar que há uma abordagem ecológica nesse autor.

⁴ Ou “metabolismo da civilização industrial” conforme Naredo (2004).

⁵ Marx também utiliza o termo metabolismo para designar a produção e circulação de mercadorias.

Também é relevante a ideia de “falha” no processo metabólico, denominada por Marx quando identificou o esgotamento de nutrientes do solo agrícola⁶ e do trabalhador, decorrente do avanço do modo de produção capitalista sobre o campo, gerando novas relações antagônicas entre campo e cidade, esta última, local de poluição e despejo de esgotos (Foster, 2005, p.201).

Naredo não utiliza o termo falha metabólica, mas desenvolve o argumento de que a economia visa o crescimento, a competitividade e a permanente extração depredadora e, portanto, não considera a noção de reposição (ou produção renovável), incrementando assim um “metabolismo econômico”. Segundo ele “o metabolismo da civilização industrial, diferente do correspondente na biosfera, se caracteriza por não fechar os ciclos de materiais e por simplificar ou deteriorar drasticamente a diversidade própria dos ecossistemas naturais para aumentar as extrações de determinados produtos”⁷ (Naredo, 2004, p.107).

Segundo Toledo (2013, p.45), o conceito de metabolismo somente foi recuperado no final dos anos 1960, por economistas que “o reinventaram sem saber sua origem”, e deram ênfase à troca energética e depois, foi utilizado em termos econômicos ou relativos à saúde. Mas, também foi recuperado por autores que buscaram, a partir da releitura da obra de Marx, interpretar as relações entre sociedade e natureza no capitalismo, com distintas visões. Nessa perspectiva crítica, a mobilização desse conceito não está associada a uma “biologização” de relações sociais.

Ainda que o processo metabólico (a troca de substâncias e energia com o ambiente) possa ser representado por cinco fenômenos: a apropriação, a transformação, a circulação, o consumo e a excreção; tais fenômenos ocorrem, desde as sociedades tecnologicamente mais simples, a partir de relações sociais, estando condicionados por diversas instituições, formas de conhecimento, regras, modos do comunicação e governo e formas de propriedade (Toledo, 2013, p. 47).

Diferentemente de Foster, Schmidt (1976)⁸ afirma que na obra de Marx raramente encontram-se escritos sobre a natureza “em si”. Mas para ele, a originalidade de Marx está na concepção sócio-histórica da natureza enquanto primeira fonte de todos os meios e objetos do trabalho, ou seja, é o

⁶ Conforme recupera Foster (2005, p.217-218), a ideia de falha metabólica tem relação com o trabalho de Liebig sobre o ciclo nutriente do solo e o problema dos esgotos, que também já estava presente no trabalho de Edwin Chadwick desde 1842, que deu início ao movimento de saúde pública e teve forte influência sobre Engels.

⁷ Tradução livre da autora.

⁸ Alfred Schmidt é reconhecido entre diversos autores marxistas por ter sido um dos primeiros a resgatar o conceito de metabolismo em Marx, que é considerado uma noção fundamental para a compreensão da natureza no capitalismo. No entanto, há diferentes interpretações e críticas sobre seu livro “A natureza em Marx” que não pretendemos abordar integralmente.

início das atividades humanas, pois pressupõe a totalidade dos modos técnicos e econômicos de apropriação dos homens. A partir daí todos os demais enunciados sobre a natureza já pressupõem a práxis social. Para Schmidt, a relação imediata entre o homem e sua relação orgânica com a natureza se transforma com “o surgimento das condições burguesas de produção, em seu oposto igualmente abstrato: a divisão radical entre o trabalho e suas condições naturais objetivas”, tornando-se totalmente exterior ao homem. Com o crescente domínio técnico-econômico e científico sobre a natureza, transformando-a num mundo de máquinas, a natureza se solidifica em um em-si abstrato, exterior aos homens (Schmidt, 1976, p.90).

Neil Smith (1988) elabora uma extensa crítica à interpretação de Schmidt argumentando que sua conclusão leva à noção burguesa de dominação da natureza e assim, apesar dele afirmar o contrário, acaba por reiterar a ideia de duas naturezas - a externa e a universal, um dualismo no lugar de uma dialética. Para Smith, a essência da crítica “é que devemos agora considerar que há uma prioridade social da natureza; a natureza não é nada se ela não for social” (Smith, 1988, p. 64). Se opondo a ideia de dominação da natureza, Smith elabora a noção de produção da natureza, e destaca o seu significado político:

Ao invés da dominação da natureza, devemos, portanto, considerar o processo muito mais complexo de *produção da natureza*. Enquanto o argumento da dominação da natureza sugere um futuro sombrio, unidimensional e livre de contradições, a ideia de produção da natureza sugere um futuro histórico que está ainda para ser determinado pelos eventos e pelas forças políticas e não pela necessidade técnica. Porém, os eventos e as forças políticas são precisamente aquelas que determinam o caráter e a estrutura do modo capitalista de produção (Ibidem, p. 65).

No capitalismo, a ação humana sobre a natureza acontece em escala mundial e é movida pela necessidade crescente de geração de excedente para o lucro, ou seja, é antes de mais nada uma relação de valor de troca, ainda que vestígios do valor de uso permaneçam (Smith, 1988, p.94). A produção da natureza se realiza gerando desigualdades tanto devido a apropriação privada do solo e dos “recursos naturais”, como em relação as consequências negativas desse processo.

Nesse sentido, Smith (1988) argumenta que mesmo a natureza primeira passa a ser produzida, exemplificando situações em que elementos da natureza podem ser alterados sem que tenham sido produzidos por tempo de trabalho socialmente necessário. “A produção da síndrome do choque tóxico, câncer, e outras doenças humanas produzidas são muitos exemplos, assim como as alterações climá-

ticas oriundas da atividade humana. Como elementos de primeira natureza eles são produzidos, embora não como mercadorias” (Ibidem, p. 96). Mas o que predomina é a natureza alterada por meio da ação humana que, no capitalismo, torna obsoleta a distinção entre natureza primeira e natureza segunda, pois não se referia mais à distinção entre natureza humana e não humana (Ibidem, p. 99).

Como desenvolve Harvey de acordo com Neil Smith, “o capital é um sistema ecológico em constante funcionamento e evolução dentro do qual tanto a natureza como o capital se produzem e reproduzem continuamente” (Harvey, 2014, p.242). Segundo ele, capital e natureza formam uma unidade contraditória. “A natureza resultante não só evolui de modo imprevisível como também está sendo ativa e constantemente transformada e reconfigurada pelas ações do capital” (ibidem, p. 243).

Mas, é importante também destacar que esses autores problematizam a naturalização das relações capitalistas, como se fossem dadas e imutáveis, sendo o mercado quem determina o que é ou não socialmente necessário. Por isso, Smith valoriza que o esforço do socialismo é estabelecer o que é socialmente necessário pelas necessidades humanas (valor de uso), e não pelo mercado (valor de troca) (1988, p. 105). Para isso preconiza uma mudança de ação política, ou seja, o controle final sobre o processo de produção pelos trabalhadores e, a partir disso, o controle da produção da natureza.

2.1 URBANIZAÇÃO EM TRANSFORMAÇÃO: DO “METABOLISMO URBANO INDUSTRIAL” PARA O “METABOLISMO IMOBILIÁRIO FINANCEIRO”?

Na produção do espaço sob a lógica do predomínio do capital industrial fordista, o espaço da produção configurou o espaço urbano e conduziu as mudanças no ambiente de moradia e vida cotidiana do trabalhador dentro e fora da fábrica. O espaço urbano industrial transformou o campo (com a expulsão do camponês da terra, o uso intensivo de “recursos” naturais e a introdução de novas tecnologias para produção agrícola) e recriou a natureza na cidade, em espaços fragmentados como parques e praças, construindo o “espaço verde” (Lefebvre, 1999, p.35). Para Lefebvre, a urbanização e a industrialização devastaram a natureza, mas num duplo processo em que se cria um *campo cego*, e a natureza emerge no primeiro plano dos problemas da sociedade:

Assim se determina a problemática parcial relativa à “natureza”. Teoricamente, a natureza distancia-se, mas os signos da natureza e do natural se multiplicam, substituindo e suplantando a “natureza” real. Tais signos são produzidos e vendidos em massa. Uma árvore, uma flor, um ramo, um perfume, uma palavra, tornam-se signos da ausência: ilusória e fictícia presença. Ao mesmo tempo, a naturalização ideológica obceca” (Lefebvre, 1999, p. 36).

A mercantilização e consumo da natureza passam a ser as formas predominantes de acesso aos espaços verdes ou ao que é “natural”, prevalece a natureza como fragmento, privatizada. Se a natureza permanece como símbolo já no período industrial, no atual contexto a produção da natureza será concebida dentro de uma racionalidade financeira que se apropriará desse símbolo, assumindo uma narrativa da sustentabilidade.

No metabolismo urbano industrial a produção da natureza se fixa, a partir da apropriação privada de parcelas do espaço e sua transformação visar o aumento de extração de rendas. A natureza enquanto propriedade privada moderna possui um duplo monopólio, ou seja, a terra é local de exploração e extração para a produção industrial, ou também para construção, o que garante ao industrial (ou ao construtor) a extração de lucros suplementares na forma de renda. Ao mesmo tempo, a terra é monopólio privado, o que confere ao seu proprietário grande poder de extrair renda a partir da apropriação privada da produção social do espaço urbano. Segundo Marx, “a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios” (Marx, 1971, p. 888).

Nesse sentido, a natureza como propriedade privada, como título jurídico de uma parcela do planeta, pode ser mobilizada pelo capital financeiro e, portanto, pode ser produzida em qualquer lugar - se torna móvel. A produção da natureza é assim guiada pela lógica rentista, abstrata, mas não deixa de ser extrativista e gerar problemas sociais e ambientais desiguais e concretos.

O espaço e a natureza como duplo monopólio da propriedade privada ganham cada vez mais relevância e passam a dominar o espaço urbano físico e social, devido ao seu uso econômico. A propriedade privada urbana interdita as possibilidades de apropriação coletiva do espaço e torna a natureza capitalizada, ou seja, a terra entra como base (suporte, materiais e recurso), como localização (e paisagem) ou como representação (símbolo de um fragmento) na expectativa de ganhos imobiliários futuros. Nesse sentido, a natureza é instrumentalizada para a produção do espaço, e pode funcionar como capital fictício.

Se no metabolismo urbano industrial predomina a degradação e extração da natureza para fins econômicos e produtivos, e as chamadas “externalidades negativas” demoraram a ser internalizadas como custo ao capitalista⁹ devido a regulação estatal - sem alterar o sistema; no período recente de políticas neoliberais a devastação da natureza alimentam a criação de “mercados financeiros especializados, cujo objetivo é a imposição de direitos de propriedade sobre elementos vitais como o ar, mas

⁹ Chesnais e Serfati (2003) criticam as boas intenções de políticas reguladoras do Estado.

também a biosfera enquanto tal, que devem deixar de ser ‘bem livres’ e tornar-se ‘esferas de valorização’ fundadas pela instauração de direitos de propriedade de um tipo novo (os ‘direitos de poluir’) e de ‘mercados *ad hoc*’” (Chesnais; Serfati, 2003, p.57). Pode-se identificar, então, um novo metabolismo de tipo “financeiro”, baseado na “capitalização da natureza” que, segundo esses autores, “cria aos proprietários desse capital um novo campo de acumulação de riqueza que se alimenta da destruição acelerada dos recursos naturais” (ibidem, p.58).

Como parte do processo de reestruturação do capitalismo e a dominância do capital financeiro sobre o produtivo, a partir da década de 1970, a liberalização e privatização estenderam a esfera da apropriação e da propriedade privada (Chesnais e Serfati, 2003, p.74). Alteraram-se as formas da propriedade privada da terra e do dinheiro, que sob a forma de ações, mobilizam investimentos inclusive no espaço urbano buscando, agora, o ganho financeiro para acionistas, deixando em segundo plano as atividades produtivas.

Nesse contexto também mudam as concepções de natureza. A ideia de sustentabilidade começa a ser desenvolvida também nos anos 1970 e ganha força nos anos 1990, principalmente por meio da realização de conferências internacionais, que resultarão em diretrizes jurídicas, de políticas públicas e de práticas sociais. A noção flexível de sustentabilidade assumiu diferentes interpretações, mas se generalizou, mantendo-se como uma noção hegemônica de que é possível amenizar os efeitos perversos do capitalismo, por meio de práticas e uso de tecnologias menos impactantes¹⁰.

Qual cidade (ou metrópole) resulta da financeirização do imobiliário, que se combina de diferentes formas com o capital da construção? Na metrópole paulistana, a instrumentalização do espaço urbano para a reprodução do capital imobiliário sob a financeirização e incorporação, a cidade como negócio, tem criado espaços de concentração de investimentos, que assumem, por exemplo, a forma de grandes condomínios fechados residenciais ou comerciais (verticais ou horizontais), e a proliferação de empreendimentos que reúnem fundos de investimentos para a construção de *shoppings centers* e edifícios multiuso de “alto padrão”. Como exemplificado adiante, projetos desse tipo frequentemente apresentam como justificativa o melhor aproveitamento de antigas áreas industriais “degradadas” da cidade, buscando representar o desenvolvimento urbano e, agora, uma coerência com a narrativa da sustentabilidade passa a ser uma praticamente uma obrigatoriedade. Porém, a natureza (segunda) passa a ser produzida tanto na forma do próprio empreendimento, como na construção de

¹⁰ Contudo, é importante mencionar que dentre as diversas correntes do ambientalismo, a justiça ambiental é crítica ao modo de produção capitalista e suas injustiças socioambientais.

elementos que colaboram com a valorização imobiliária, como condição de implantação, internalizando espaços que se tornam cada vez mais escassos para o conjunto da cidade. Ocorre uma apropriação privada do que é fruto de construção social e coletiva na cidade, ao mesmo tempo em que o que falta para a cidade é, de certa forma, suprido dentro do próprio empreendimento para ser consumido privadamente.

O que fica ocultado por essa narrativa hegemônica da sustentabilidade é o entendimento de que a reprodução do capital imobiliário sob o domínio financeiro estabelece um outro metabolismo com a natureza, pois o interesse está no rendimento extraordinário que o empreendimento pode gerar, independentemente de suas consequências sociais e ambientais para a cidade. Tais ganhos também são de difícil regulamentação, frente ao peso político do setor imobiliário, que interfere junto ao poder público para garantir uma legislação urbanística vantajosa e com contrapartidas que não comprometam a margem de lucro dos investimentos. Isso exacerba a apropriação privada de grandes parcelas da cidade, a natureza é recriada em espaços de exclusividade, são criadas novas necessidades e novos mercados.

Assim como há diferentes momentos presentes na reprodução do capital, que implicam em diferentes espoliações – a espoliação urbana, imobiliária e financeira (Pereira, 2016, p.127), sob o metabolismo imobiliário financeiro a forma de apropriação da natureza aprofunda tais processos espoliativos pois ela passa a funcionar como elemento de valorização, recriada dentro do espaço privado. Ao mesmo tempo, a elevação dos preços dos imóveis e dos custos para habitar a metrópole fazem com que as precárias condições de vida de grande parte da população se mantenham.

3. CARACTERIZAÇÃO DA MUDANÇA DE METABOLISMO: O ESPAÇO DAS VÁRZEAS DO RIO PINHEIROS.

As transformações dos espaços dos rios em São Paulo condensam as relações entre apropriação privada da terra, produção imobiliária e da infraestrutura na passagem do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro. As consequências socioespaciais desse processo ilustram dimensões da exploração da natureza e do trabalhador e as formas de espoliação urbana e imobiliária.

Pode-se dizer que do início do século XX até meados dos anos 1970, as várzeas dos rios Pinheiros e Tietê passaram por transformações que visaram a infraestruturação da metrópole para a expansão

urbana e produção industrial. Antes das obras de canalizações¹¹, as várzeas de inundação natural não foram intensamente ocupadas, não tinham valor imobiliário, e usos diversos ligados aos rios aconteciam. Nesse momento, por meio de concessão do governo à empresa *Light and Company*, foi priorizada a geração de energia elétrica e, portanto, a quantidade em detrimento da qualidade das águas. A ausência de tratamento de efluentes transformou os rios em canais de esgotos¹² e inviabilizou seu uso para abastecimento público. Dentre as alternativas para o abastecimento de água discutidas no período, prevaleceu a busca e adução de mananciais distantes e até então protegidos, transpondo água de diferentes áreas de mananciais para o que se denomina hoje a Bacia do Alto Tietê.

Seabra (1987) demonstrou como a *Light* influenciou os termos das concessões, pois a empresa possuía os direitos de canalizar, alargar, retificar e aprofundar leitos dos rios Pinheiros e seus afluentes, Grande e Guarapiranga, a jusante das respectivas barragens, nos municípios de Santo Amaro e Capital, drenando, saneando e beneficiando assim os terrenos situados nas respectivas zonas inundáveis¹³. Após a enchente de 1929, a *Light* controlou grande extensão de terras inundáveis e buscou assegurar as propriedades entrando em acordos amigáveis ou litigiosos, desapropriações judiciais, compra etc. (Ibidem, p.201) criando um monopólio fundiário ao longo do Rio Pinheiros.

O estudo da autora sobre a atuação da empresa também elucidou as fragilidades do Estado frente a grandes organizações capitalistas, que dominavam a tecnologia e o conhecimento técnico, e influenciavam as decisões de governo, alterando inclusive a formulação de legislação. Portanto, para Seabra, não se tratava apenas da construção de um canal para fins de geração de energia, mas da transformação capitalista da cidade, que além de alterar a relação de propriedade das terras nas várzeas, transformou seu uso. A expropriação de terras se deu nos moldes que correspondem historicamente à própria formação de capital no processo de urbanização de São Paulo.

¹¹ A canalização do Rio Tietê foi concluída nos anos 1940 e o Rio Pinheiros teve seu curso natural revertido para a construção da Represa Billings a partir de 1925.

¹² Desde o início do século XX, o rio Tietê já estava poluído, devido ao lançamento de esgotos na porção central da cidade, onde não havia correnteza e possibilidade de diluição; concentrado lodo, mal cheiro e os focos de infecção; e nas épocas de chuva as águas se avolumavam e transbordavam em sua várzea, espalhando esse material que ficava a fermentar (Jorge, 2006, p.27-28).

¹³ Apesar da *Light* ter iniciado a compra de propriedades antes de 1928, amparada pela lei de concessão, se aproveitou de uma situação de desastre, a enchente de 1929, quando, após um período chuvoso, a abertura de comportas aumentou o volume de água sobre a superfície admitida como planície aluvial do Rio Pinheiros. Uma vistoria demarcou no terreno o território de domínio da Companhia e foi delimitada a zona inundável, identificada também nos mapas da Companhia, como linha de máxima enchente (Seabra, 1987, p.12).

O canal do Rio Pinheiros foi transferido à administração pública em 1957, e a *Light* fazia apenas sua manutenção, mas mantinha a propriedade de toda a várzea. Nos anos 1960, o poder público intensificou a pressão para viabilizar a construção do sistema viário, as avenidas marginais. “A História começa a se inverter. Terras da Companhia nas várzeas foram sendo desapropriadas, para a construção de trevos, passagens, alças, viadutos, conexões de todo tipo e para as vias marginais expressas. Projetos que ironicamente começavam a ser executados com recursos do Banco Mundial”. A estratégia da companhia foi a de propor permutas de terras ao poder público e de vender rapidamente suas propriedades. Conforme Seabra, um dos motivos que provocou a rápida resposta da *Light*, foi a “ascensão econômica e política de empresas construtoras as quais impuseram sua lógica ao processo” (Seabra, 1987, p.252-253).

O tratamento fragmentado entre solo e água foi reiterado pela construção das vias marginais que, ao mesmo tempo, agravou o problema das enchentes – outro produto da urbanização. Qualquer apropriação desse espaço de outra forma que não para a construção ou circulação ficaram completamente impedidas, tais como aconteciam antes, por exemplo, com as atividades de lazer realizadas nesses cursos d’água. Após longa fase de canalizações dos cursos d’água e construção de avenidas de fundo de vale, iniciou-se a fase de reservação para contenção de enchentes com a construção de piscinões – estruturas que são grandes obras de engenharia, espaços que não são concebidos para serem apropriados.

Na década de 1970, a produção imobiliária intensificou-se na cidade, direcionando-se para bairros do centro expandido e alterando o padrão de construção das edificações e a paisagem. Além da verticalização elevada de edifícios residenciais impulsionada pela lei de zoneamento, passam a ser construídos centros comerciais e de serviços.

O mapa do zoneamento da cidade de 1972 ilustra a cidade industrial e concentrada. Naquela década, ao longo do Rio Pinheiros, a margem esquerda estava demarcada com o uso exclusivamente residencial, correspondendo aos loteamentos de alta renda do bairro de Alto de Pinheiros construídos pela Companhia City (1937) e pelo bairro do Morumbi (1940). O vetor sudoeste, conforme denominado por Villaça (2001), concentrou a população de alta renda e infraestruturas, se mantendo como um setor valorizado da cidade. Outros equipamentos e usos como a Universidade de São Paulo, Clubes de Lazer e parques também configuraram a ocupação nas várzeas. Acima e abaixo dessa porção do território, predominou a delimitação de usos predominantemente industriais, característicos da primeira fase da industrialização.

A dinâmica da produção imobiliária concentrada em alguns bairros, como se sabe, produziu áreas valorizadas elevando o preço da terra, o que gerou uma massa de população pobre sem acesso às áreas infraestruturadas da cidade. A construção de loteamentos precários na periferia e o crescimento do número de cortiços e favelas não foi revertido com a insuficiente produção pública de moradias até meados nos anos 1960, nem com produção de conjuntos habitacionais no período do Banco Nacional de Habitação (1964-1986), localizados em terrenos distantes do centro expandido. A produção doméstica, conhecida como autoconstrução da moradia tornou-se a solução habitacional predominante para a população de baixa renda, expandindo a cidade sem o acompanhamento das redes de infraestrutura, flagrando a convivência do Estado com as consequências dessa dinâmica imobiliária, bem como a face lucrativa do mercado ilegal de terras.

Em parte, a autoconstrução foi explicada como necessária à industrialização e urbanização, devido aos baixos salários, gerando o que Kowarick (1979) denominou como espoliação urbana. Mas hoje já se evidencia o vínculo entre a dinâmica de valorização imobiliária e a inviabilidade de acesso dos pobres a esses espaços que servem à acumulação – seja no mercado de compra, aluguel ou financiamento de um imóvel. A racionalidade de uso intensivo do solo urbano é nociva em relação a apropriação da natureza em ambos os casos e, apesar de gerar consequências distintas em cada contexto, estão imbricadas.

Em meados dos anos 1980, a caracterização da precariedade dos assentamentos populares visando sua urbanização esteve associada, primeiro, a ausência de infraestrutura, e depois ao reconhecimento de que as favelas ocupavam espaços inadequados à construção e de proteção ambiental, como fundos de vale e margens de córregos, topos de morros, em terrenos destinados como áreas públicas ou áreas particulares desocupadas.

Mas, também foi sistemático, em relação aos corpos d'água, nascentes e outros tipos de preservação permanente, o não cumprimento da legislação federal (Código Florestal de 1965) que proibia a construção sobre as áreas “legalmente protegidas”, prevalecendo a lógica de construção e impermeabilização do solo tanto em projetos privados como públicos.

Em relação a metrópole como um todo, também é importante notar que a exigência de reserva de áreas públicas ou não edificáveis nos parcelamentos de solo urbano regulada pela Lei Federal nº 6766/1979, não teve equivalente no que tange aos condomínios verticais ou horizontais que passaram a incorporar suas próprias áreas de lazer. Novas áreas reservadas para praças e parques foram se tornando cada vez mais raras nos bairros consolidados, onde a vegetação foi eliminada. Com a formação dos condomínios fechados, tais atributos ficam intramuros, quando não são vendidos na

forma de lotes ou parcelas ideais de terreno. Hoje, a criação de parques depende, frequentemente, de processos de desapropriação custosos para o poder público. Nem mesmo a natureza como fragmento – que, ainda assim, tem um papel de qualificar o ambiente – são mantidas nos bairros consolidados, seja pela forma de ocupação do solo do setor imobiliário, seja pela urgência de espaços para a moradia para a população.

No metabolismo industrial da urbanização paulistana, a relação negativa da população com os espaços dos rios e as águas decorre, também, de uma somatória de problemas de saneamento, particularmente, a insuficiência no tratamento de esgotos e dos sistemas de drenagem. Tomando como exemplo o Rio Pinheiros, a poluição industrial acumulada ao longo dos anos alcançou a represa Billings e ficou ali ficou sedimentada. A isso se somou o aporte de outros efluentes, pois o rio foi transformado em um canal de esgotos emparedado pelas vias marginais. Atualmente, a coleta e o tratamento de esgotos incompleto na metrópole faz com a qualidade das águas esteja permanentemente comprometida nos rios principais. Já a cobertura da rede de água não é limite para a expansão imobiliária, apesar de setores de ocupação precária da cidade ou que estão em “pontas da rede” não terem o abastecimento constante.

Tais problemas estão ligados tanto ao passivo decorrente de déficits de investimentos públicos no saneamento como, também, no aprofundamento da lógica financeira e privada cada vez mais presente no setor que se baseia em monopólio natural e no atendimento de regiões mais rentáveis e solventes.

Outra situação presente nos terrenos ao longo do rio Pinheiros que ficaram desocupados com a saída das indústrias é que grande parte deles deixaram o solo e água subterrânea contaminados. O eixo Jurubatuba, onde o Pinheiros alcança a Usina Elevatória de Traição, uma região que concentra terrenos com zoneamento industrial, é uma das 13 áreas críticas identificadas e monitoradas pela Cetesb¹⁴. Tais áreas apresentam diferentes graus de contaminação que podem ser remediadas ou controladas. De qualquer modo, são terrenos adquiridos para a construção de empreendimentos imobiliários, independentemente de sua qualidade ambiental.

¹⁴ Sobre a contaminação de solos industriais consultar: <http://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/2013/11/22/jurubatuba/>, acesso em 29/03/18.

3.1. A URBANIZAÇÃO DA NATUREZA NO METABOLISMO IMOBILIÁRIO FINANCEIRO

A saída de indústrias do município de São Paulo fez com que grandes terrenos viabilizassem novas frentes de expansão imobiliária, sobre as quais havia interesse do poder público e do poder privado e a necessidade de melhorar a infraestrutura para isso. Na década de 1990, trechos ao longo do Pinheiros e bairros contíguos são definidos como perímetros de Operação Urbana¹⁵.

A implementação desse instrumento em São Paulo foi influenciada por experiências americanas e francesas que formularam alternativas de financiamento do desenvolvimento urbano frente ao déficit de arrecadação do estado e a crise fiscal em curso desde os anos 1970, quando ocorrem a reestruturação produtiva e o esgotamento do modelo fordista-taylorista (Ferreira, Maricato, 2002). No Brasil, o quadro de restrições orçamentárias e a lei de responsabilidade fiscal, somada ao interesse do setor imobiliário, impulsionaram a adoção do instrumento.

Após a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, as Operações Urbanas Consorciadas passaram a ter de seguir novas exigências para sua aplicação. Conforme o Estatuto da Cidade, o objetivo de uma operação urbana é viabilizar um conjunto de intervenções e medidas em uma área definida pelo Plano Diretor, que serão coordenadas pelo poder público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. Para isso, o poder público estabelece parâmetros urbanísticos mais flexíveis e permissíveis para a área, que são ofertados como títulos (Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC) em leilão, e que podem ser comercializados no mercado secundário.

A atuação do setor imobiliário e do capital financeiro nas OUCs já foi tratada em estudos críticos (Fix, 2009; Botelho, 2007), que mostraram que as áreas se tornaram locais preferenciais para investimentos em edifícios comerciais e de serviços, a partir de fundos imobiliários e da articulação entre capital nacional e internacional. Os recursos provenientes da venda de potencial construtivo adicional por meio de CEPAC são reinvestidos no perímetro, aprofundando a diferença qualitativa dessas áreas em relação a outras partes da cidade e gerando maior valorização na área de interesse do setor imobiliário. Além disso, essas pesquisas evidenciaram que os investimentos iniciais foram públicos, e sustentaram a realização das operações.

¹⁵ Em 1992 a Lei Orgânica do Município prevê no Art. 152 a Operação Urbana como um instrumento de intervenção pública na cidade.

Ao longo do Rio Pinheiros foram criadas duas Operações Urbanas. A Operação Urbana Faria Lima proposta pela Lei nº 11.732/95 e revista pela Lei nº 13.769/04, abrange uma área de 650 hectares. De acordo com a Prefeitura de São Paulo, os recursos arrecadados com as propostas de participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), incluindo outorga (Lei nº 11.732/1995) e CEPAC (Lei nº 13.769/2004), foram investidos em intervenções como: “a construção dos túneis jornalista Fernando Vieira de Mello e Max Feffer, a reconversão urbana do Largo da Batata, a construção do Terminal Capri, a implantação da Ciclovia que liga o CEAGESP ao Ibirapuera e a produção de habitações de interesse social, com destaque para o conjunto do Real Parque, com mais de 1.200 unidades habitacionais entregues. A requalificação da Avenida Santo Amaro foi incorporada ao Programa de Intervenções da OUCFL em 2015” (SP Urbanismo, 2016a).

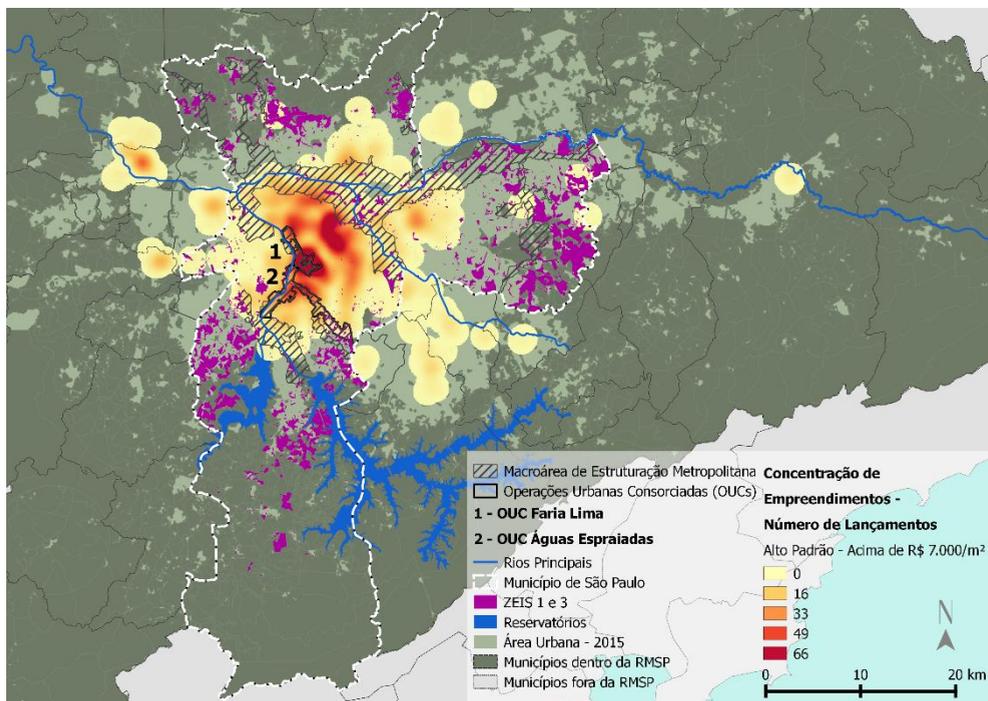
Em 2001, a Operação Urbana Consorciada Água Espreada (OUCAE) foi concebida à luz do Estatuto da Cidade e criada pela Lei nº 13.260/2001¹⁶. Segundo a PMSP a operação tem como objetivo promover a reestruturação da região que abrange a Marginal Pinheiros, Avenida Chucri Zaidan, Avenida Jornalista Roberto Marinho, assim como a área ao longo do córrego Jabaquara. “Prevê intervenções como a abertura e extensão da Avenida Roberto Marinho até a Rodovia dos Imigrantes, propondo a criação de um parque linear ao longo do córrego Jabaquara (Via Parque), um novo sistema viário e o reassentamento de centenas de famílias em projetos de HIS na proximidade” (SP Urbanismo, 2016b)

Em ambos os casos investimentos públicos em infraestrutura viária preparam a região para novas construções, o que teve como consequência a remoção de favelas e o atendimento habitacional tardio e em quantidade inferior à demanda. A lógica imobiliária prevalece na OUC e o espaço do rio não consta nos objetivos de “qualificação” de forma ampla, apesar das propostas pontuais de criação de novos parques.

Cabe observar que os perímetros das OUCs em questão abrangem uma região maior que os bairros que fazem imediação com o Rio Pinheiros. O mapa a seguir ilustra, nos perímetros de ambas OUCs, a concentração dos lançamentos imobiliários residenciais e não residenciais de alto padrão (acima de R\$ 7.000/m²) na metrópole, no período de 2000 a 2013. A maior concentração nas áreas das OUCs e na região central contrasta com os perímetros de habitação precária, representados pelas Zonas Especiais de Interesse Social (do tipo assentamentos precários e cortiços).

¹⁶ Posteriormente alterada pela Lei nº 15.416/2011 e regulamentada pelo Decreto nº 53.364/2012.

Mapa 1: Concentração de lançamentos imobiliários de alto padrão (2000-2013) na RMSP e perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social no município de São Paulo.



Fontes: Lançamentos Imobiliários: Base de dados da Embraesp disponibilizada pelo Centro de Estudos da Metrópole, 2000 e 2013. Perímetros das OUCs, Macroárea e ZEIS: Plano Diretor Estratégico 2014, Prefeitura de São Paulo <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/arquivos/>, acesso em 16/08/2018. Mancha urbana 2015: Emplasa. Elaboração: Júlio Ranieri, 2018.

Para além da verticalização e a construção de conjuntos de edifícios corporativos incentivados nas OUCs, recentemente, têm sido lançados empreendimentos que combinam torres residenciais ou comerciais e *shopping center*, como é o caso do Parque Cidade Jardim que inaugura um produto imobiliário. Esse empreendimento se localiza no perímetro da OUC Água Espreiada e se constitui como um grande complexo multiuso fechado em si mesmo, que conjuga uma série de elementos que explicitam a noção de produção da natureza a partir da articulação entre imobiliário e infraestrutura.

Outro empreendimento que segue essa tipologia é o projeto do Parque Global, um complexo imobiliário com torres residenciais, escritórios, um shopping e um hotel, com área construída total de 698.397,53 m² que se apoia no discurso da sustentabilidade como *marketing*, mas não prossegue devido, justamente, a problemas ambientais e urbanísticos. Apesar de não ter sido construído, pois

está em processo judicial¹⁷, a proposta desse empreendimento expressa nossa crítica em relação à produção da natureza no metabolismo imobiliário financeiro.

Segundo informação dos empreendedores¹⁸ o terreno foi, de 1970 a 1977, utilizado pela São Paulo Light Serviços de Eletricidade e depois pela Eletropaulo, para deposição e secagem de material dragado do Rio Pinheiros, situado à avenida Silvio de Magalhães Padilha, no bairro da Vila Andrade. No terreno foram criados seis diques com aproximadamente 10 metros de profundidade cada, para receber o material dragado e ficaram completamente preenchidos com os sedimentos do Rio Pinheiros. Por isso, não havia vegetação na área. Em 2002, o terreno foi adquirido pela incorporadora Bueno Netto.

Figuras 1 e 2: Terreno sobre imagem aérea e planta ilustrativa do empreendimento Parque Global, às margens do Rio Pinheiros. Fonte: Imagens extraídas do EIV/RIV Parque Global, 2014, p.26 e p.32.



Figura 3: Maquete eletrônica do empreendimento Parque Global. Fonte: Bueno Netto, 2014. Imagem extraída do EIV/RIV Parque Global, 2014.



¹⁷ Até o momento de conclusão deste texto, o processo estava em andamento.

¹⁸ Estudo de Impacto e relatório de Impacto de Vizinhança (2014), http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia_rimaeva/index.php?p=207670, acesso em 20/01/2018.

O projeto do empreendimento foi subdividido em fases para passar pela aprovação da prefeitura, que autorizou inicialmente o edifício residencial. Essa foi uma das razões que motivou o Ministério Público a entrar com Ação Civil Pública¹⁹ contra os empreendedores, pois, desse modo, não seria possível avaliar os impactos gerados pelo conjunto da intervenção. Outro motivo é que as unidades começaram a ser vendidas sem aviso aos compradores sobre a contaminação do solo e lençol freático do terreno. Também foi considerado insuficiente a mensuração de impactos contida no Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) apresentado pelos empreendedores, em relação aos impactos ambientais e urbanísticos, particularmente na mobilidade do entorno.

Contudo, as maquetes eletrônicas do empreendimento exploram a paisagem ao longo do rio, e a publicidade de divulgação do projeto passou a apresentar o empreendimento como sustentável, pois recuperará um terreno “abandonado no tempo” com medidas de compensação de plantio de árvores, de descontaminação do terreno e canalização de córrego que passa na área, dentre outras²⁰.

Seguindo proposição semelhante, ainda em fase de projeto, também pode ser citado um conjunto de apartamentos, lojas e escritórios de alto padrão, com torre em altura de 135 metros, em terreno “ilha” do rio Pinheiros - uma antiga área da EMAE de 15,3 mil m², que foi comprada pela empreiteira JHSF em 2011. O projeto recebeu parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística da PMSP em abril de 2015, e seguiu para tramitação de aprovação. O terreno está na faixa de preservação permanente em área muito próxima ao corpo d’água do canal, ao lado da área do Parque Cidade Jardim, onde há um dos poucos remanescentes de vegetação.

Figuras 4 e 5: Localização do empreendimento sobre foto aérea e maquete ilustrativa da torre proposta (à direita da foto).



¹⁹ Informações e documentos disponíveis em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/noticias/noticia%3Fid_noticia%3D12656046%26id_grupo%3D118, acesso em 22/03/18.

²⁰ <http://www.benx.com.br/parqueglobal/socio-ambiental.html>, acesso em 03/07/2018.

Fonte: Google Earth, 2018 (elaborado pela autora). Fonte: JHSF extraído de <http://www.cimentoitambe.com.br/sao-paulo-torre-em-ilha-urbana/> acesso em 20/01/2018 /

Figura 6: Maquete eletrônica do empreendimento proposto. Fonte: <http://www.arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/torre-luxo-marginal-pinheiros-sp-beira-rio>, acesso em 20/01/2018.



Esses exemplos ilustram a ideia de produção da natureza e evidenciam produtos imobiliários com objetivo financeiro, que tendem a unificar a produção imobiliária e de infraestruturas transformando grandes setores da cidade. No contexto da financeirização da produção imobiliária, a reprodução de empreendimentos desse tipo tem transformado as áreas ao longo dos rios intensificando a apropriação privada das frentes de água como algo irreversível, ao mesmo tempo em que tornam essa paisagem um fetiche, a ser contemplada de longe ou apenas como cartão postal. Isso ilustra como a natureza é então instrumentalizada na produção imobiliária e de infraestruturas, transformada sob a lógica financeira, ou seja, a natureza é capitalizada e funciona como mais um elemento de extração de rendas futuras.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS: URBANIZAÇÃO DA NATUREZA SOB A FINANCEIRIZAÇÃO

O estudo da produção imobiliária e as decorrentes transformações no uso e ocupação do solo ao longo das várzeas do Rio Pinheiros e Rio Tietê em São Paulo, que por sua vez fazem parte da infraestrutura metropolitana de abastecimento de água, drenagem, geração de energia elétrica e transporte, demonstra, em diferentes momentos da urbanização de São Paulo, as relações implicadas entre produ-

ção do espaço e exploração e extração da natureza e, também, uma mudança de metabolismo industrial para um metabolismo urbano financeiro. De antigas áreas industriais, as margens dos rios passaram a ser objeto de intervenções urbanísticas com as Operações Urbanas Consorciadas, que objetivavam incentivar a produção imobiliária sob uma racionalidade financeira e criando áreas de investimentos seletivos. Além de alterar a forma de apropriação do espaço, mudam as relações entre os agentes produtores do espaço e a produção da natureza, ainda que hajam permanências da produção industrial.

As transformações recentes no capitalismo nos fazem problematizar a própria interpretação do processo de urbanização, ou seja, a crítica sobre a produção do espaço industrial não é mais suficiente para a compreensão dos processos contemporâneos. Os vínculos entre produção da natureza e produção imobiliária, que no contexto atual é indissociável da produção de infraestruturas, promovem a exploração da terra e do trabalho, agora sob o controle das finanças nas mãos de empresas ou de grandes grupos de investimento que nem sempre são conhecidos. Do ponto de vista dos investidores, a natureza enquanto propriedade da terra é mobilizada e pode ser produzida em qualquer lugar. Ao mesmo tempo, a lógica rentista do urbano realimenta o acúmulo de investimento em áreas valorizadas e aprofunda as desigualdades entre regiões da metrópole, tendendo à concentração – como é promovida pela Operação Urbana.

Essa concepção de produção instrumentalizada do espaço é reforçada pelo Estado que, ao mesmo tempo, deixa de ser o promotor central de habitação e, de certo modo, fragilmente media via regulamentação a pressão dos interesses do setor imobiliário.

Nesse contexto, a natureza que ficou em segundo plano, tanto na prática como no campo teórico dos estudos sobre urbanização, deve entrar no quadro de análise. A hipótese de uma transformação do metabolismo urbano industrial para o imobiliário financeiro parece se confirmar, particularmente quando são evidenciados os grandes projetos, a instrumentalização da natureza (concreta e simbólica) para a reprodução do capital imobiliário, sem desprezar suas consequências materiais e para a reprodução do espaço urbano, ou seja, aprofundando os processos de espoliação e, nesse caso específico, impossibilitando a apropriação coletiva da natureza – ainda que se restrinja ao espaço dos rios.

O problema colocado é que, ao mesmo tempo em que se reforçam as narrativas sobre a natureza (a natureza como símbolo), é valorizada sua dimensão econômica e abandonada sua dimensão social. Contudo, a piora nas condições gerais de vida da população e na degradação da natureza não têm sido suficientes para gerar contestações a fim de reverter padrões de desigualdade socioambiental.

Por fim, a construção de uma crítica contra hegemônica sobre a produção da natureza envolve problematizar o contexto atual do extrativismo e exploração da natureza no urbano, explicitando os processos de espoliação urbana e imobiliária sob a dominância financeira entendendo a natureza imbricada no processo social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACSELRAD, Henri. (1999) Discursos da sustentabilidade urbana. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Rio de Janeiro: ANPUR, ano I, nº1, 1999, p.79-90.
- BRANT, V. C. (1989) (coord.). São Paulo: trabalhar e viver. São Paulo: Comissão de Justiça e Paz/Brasiliense.
- BOTELHO, Adriano. (2007) A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. *Cadernos Metrôpole*, n. 18, pp. 15-38.
- CAMARGO, C. P. F. de et al. (1976) São Paulo 1975: crescimento e pobreza. São Paulo: Loyola.
- CHESNAIS, F.; SERFATI, C. (2003) "Ecologia" e condições físicas de reprodução social: alguns fios condutores marxistas. *Crítica Marxista*, São Paulo, Boitempo, v.1, n.16, 2003, p. 39-75.
- COSTA, H. S. de M. (1999) Desenvolvimento Urbano Sustentável: Uma contradição em termos? *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Rio de Janeiro: ANPUR, nº 2, 1999, p.55-71.
- FERREIRA, J. S. W.; MARICATO, E. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? Disponível em: <http://cidadesparaquem.org/textos-academicos/2002/7/1/operacao-urbana-consorciada-diversificacao-urbanistica-participativa-ou-aprofundamento-da-desigualdade>, acesso em 28/03/2018.
- FIX, M. (2009) Uma ponte para a especulação – ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. *Caderno CRH*, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64, jan/abr 2009.
- FOSTER, J. B. (2005) *A Ecologia de Marx: materialismo e natureza*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira.
- HARVEY, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: Editorial IAEN.
- JORGE, Janes. (2006) *Tietê, o rio que a cidade perdeu: o Tietê em São Paulo 1890-1940*. São Paulo: Alameda, 2006.
- KOWARICK, L. (1979) *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.
- LEFEBVRE, H. (2006) *A Produção do Espaço*. Trad. Grupo “As (im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea” de *La production de l'espace*. 4ª ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000. (mimeo), 2006.
- _____. (1999) *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG.
- MARICATO, E. (org.). (1982) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega.
- MARX, K. (1971) *O Capital (Crítica da Economia Política)*. O processo global de produção capitalista. Livro 3, vol. 6.

- NAREDO, J. M. (2004). La economía en evolución: invento y configuración de la economía en los siglos XVIII y XIX y sus consecuencias actuales. In: Manuscripts, n.22, p. 83-117.
- PEREIRA, P. C. X (2016). A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda. Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos. São Paulo: FAUUSP. .
- OSEKI, J. H.; ESTEVAM, A. R. (2006) A fluvialidade em rios paulistas. In: Rios e paisagens urbanas em cidades brasileiras, Rio de Janeiro: Viana & Mosley; Ed. PROURB, p.77-94.
- SCHMIDT, A. (1976) El concepto de naturaleza en Marx. México: Siglo XXI, 1976.
- SEABRA, O. C. de L. (1987) Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros - valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo. 1987. Tese (doutorado em geografia) - FFLCH, USP, São Paulo.
- SMITH, N. (1988). Desenvolvimento desigual. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil S/A.
- SP Urbanismo (2016a). Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCFL_caderno_GESTAO-URBANA.pdf, acesso em 28/03/2018.
- SP Urbanismo (2016a). Operação Urbana Consorciada Água Espreada. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCAE_caderno_GESTAO-URBANA.pdf, acesso em 28/03/18.
- SWYNGEDOUW, E.; HEYNEN, N. C. (2003) Urban Political Ecology, Justice and the Politics of Scale. In: Antipode - A Radical Journal of Geography. Oxford: Blackwell, v. 35, nº 5, Special Issue, p. 898-918.
- TOLEDO, V. M. (2013). El metabolismo social: una nueva teoria socioecológica. In: Relaciones, n. 136, otoño 2013, pp. 41-71.
- VILLAÇA, F. Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, Lincoln Institute, 2001.
- WALM Engenharia; Bueno Netto (2014). Estudo de impacto de vizinhança – Parque Global. Relatório Final. http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia__rimaeva/index.php?p=207670.



total

TOTAL: DIMENSÕES DA REPRODUÇÃO SOCIAL

Paulo Cesar Xavier Pereira e Guilherme Moreira Petrella

Esta parte do livro busca dar ênfase ao nível *total* da análise da produção do espaço contemporâneo. Concebe-se a produção total ao nível da reprodução social, as formas vividas de experiência bem como as estruturas mentais, concepções e projetos para o devir que nela se formam. Assim, dá-se ênfase às manifestações e conflitos sociais que decorrem da disputa pelo espaço, as atuais formas de reestruturação imobiliária e urbana que são empreendidas a partir da relação entre Estado e mercado, como uma coalizão que se estabelece à luz dos avanços do neoliberalismo e da financeirização. Esta combinação redefine políticas, planos e se apresenta como uma forma de reprodução do capital que instrumentaliza a produção e o consumo do espaço. Elas permitem a privatização de ganhos econômicos relacionados à produção imobiliária. Combinam as vantagens decorrente da *valorização da produção* com a *capitalização da propriedade*, um duplo-monopólio que se alimenta da aproximação entre a produção imobiliária e os circuitos financeiros.

Os três capítulos reunidos nesta parte discutem a experiência do conflito na disputa pelo espaço, como se atua no movimento social e como, a partir dela, se poderia constituir uma classe “socioespacial” que reúne, não só a luta do trabalhador (mesmo que *lumpem*), mas as demais experiências de lutas urbanas e ambientais, em sua condição de morador e vivente. O primeiro, “Aprendendo com a São Paulo delirante: reestruturação imobiliária, movimentos sociais e espoliação”, de Guilherme Moreira Petrella, se pergunta sobre a luta pelo reconhecimento individual e coletivo da *experiência do conflito* na disputa pelo espaço e, por consequência, em que medida esta disputa permitiria que se formasse um *movimento social*, constituído a partir de uma «luta espacial» capaz de se desenvolver como classe «socioespacial», uma forma particular da luta de classes. O segundo, “Fusão das lutas sociais pela apropriação do espaço: perspectivas da reciclagem no centro da cidade de São Paulo”, de Márcia Hirata, busca-se as razões da permanência de catadores de materiais recicláveis no centro da cidade de São Paulo, que, mesmo após inúmeros riscos de expulsão e gentrificação nas últimas décadas, mostra a potência dos encontros urbanos cotidianos e da luta social organizada com base na apropriação social do espaço. Por fim, o terceiro, “Por uma transformação na produção do espaço através da construção da verdadeira democracia”, de Álvaro Ferreira, ao partir da noção de que a produção do espaço é um produto social, torna-se preciso trabalhar pela criação de formas de produção do espaço que nos ajudem na construção da hegemonia de formas não-capitalistas e na desalienação e emancipação progressiva da sociedade.

**APRENDENDO COM A SÃO PAULO DELIRANTE:
REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA, MOVIMENTOS SOCIAIS E ESPOLIAÇÃO**

Guilherme Moreira Petrella

Caminante, son tus huellas
el camino y nada más;
Caminante, no hay camino,
se hace camino al andar.
Al andar se hace el camino,
y al volver la vista atrás
se ve la senda que nunca
se ha de volver a pisar.
Caminante no hay camino
sino estelas en la mar.
(Antonio Machado)

INTRODUÇÃO

Aqui neste trabalho se propõe percorrer um caminho. Um caminho orientado pelo reconhecimento do lugar do conflito e da contradição social como momento essencial da produção do espaço, da urbanização. Um caminho que vislumbra contribuir com a emancipação social ao buscar iluminar estratégias virtuais de superação destes mesmos conflitos e contradições, animado pela experiência de viver a metrópole, a partir de dois problemas situados ao nível da reflexão crítica. Por um lado, pesquisas que dão ênfase na produção do espaço (imobiliário e urbano), mas que permanecem no campo da elucidação de suas conexões internas e não vislumbram a emancipação social. Por outro lado, as pesquisas que orientam a uma prática estrita, de políticas públicas a movimentos sociais, que ignoram a especificidade espacial dos conflitos e contradições, reproduzindo estratégias, teóricas e práticas, que são capturadas pela reprodução do capital. Permanecem *ilusões urbanísticas*. Este trabalho, portanto, deseja contribuir com a extensão de suas fronteiras, com o questionamento das estratégias.

Particularmente, esta tarefa se dá partir da arquitetura e do urbanismo como forma peculiar de produção de conhecimento. Pela especificidade espacial, imobiliária e urbana, na reprodução capitalista. Uma compreensão em nível imediato e cotidiano que ilumina formas virtuais de ação e de resistência

com vistas à superação das relações de produção e reprodução capitalista. Neste horizonte busca reconhecer limites à forma de pensamento, podendo orientar a reflexão para um outro projeto, para um outro planejamento. Porém, à título de alerta, esse vislumbrar de caminho evidentemente contém algo de obscuro. De incerto e de incerteza. E é neste sentido que o caminho se faz caminhando e o movimento, suas pegadas, deve ser composto pelo conjunto de experiências, teóricas e práticas, que rumam ao devir.

O objeto deste trabalho é a *renovação urbana* da área central de São Paulo, mais especificamente da Região da Luz¹. Ela é uma situação exemplar na medida em que nos permite avaliar diferentes níveis e dimensões, além de dar corpo a um movimento histórico em sua constituição. Na atualidade, a ênfase posta na *propriedade imobiliária e financeira*, que se torna a base dos planos urbanos de *renovação urbana* realizados através de contratos de parcerias público privada, entre Estado, agentes construtores e financeiros. Esta *parceria* permite a acumulação capitalista por meio de *rendas capitalizadas*. As que decorrem da propriedade imobiliária e as que decorrem da propriedade financeira, diferentes, mas combinadas. Uma ênfase da *propriedade* em relação a *produção* do espaço e do valor.

Deste ponto emergem problemas a serem refletidos. Do ponto de vista *teórico*, a coalizão e a disputa entre as propriedades de *capital e terra*, pelo domínio sobre o *trabalho* e pelo predomínio sobre as formas de *acumulação*. Elas formam uma contradição que estrutura o movimento. Nesta relação dialética emergem fissuras que devem ser abertas pela luta social, portanto, formando um problema do ponto de vista *político*. Contudo, esta ação política deve se libertar de concepções que emergiram em outro contexto e que, por sua vez, foram tomadas pela atual reprodução do capital, tornando-as inócuas ou, o que é pior, instrumentos que dinamizam a reprodução. Neste ponto se indaga se a *experiência* cotidiana decorrente da resistência aos processos espoliativos poderia assegurar uma tomada de consciência e, conseqüentemente, a formação de uma classe social na ordem do espacial, imbricados, que se coloca (virtualmente) em oposição à reprodução capitalista. Um «sujeito histórico» em defesa da vida.

Assim, problematiza-se inicialmente esta *experiência*, acentuando alguns aspectos relativos às formas de avaliação da urbanização e da metropolização. A partir da crítica a dualidades concebidas. Como

¹ “A região da Luz é formada em torno das infraestruturas ferroviárias, dos espaços públicos e da especificidade metropolitana de seu patrimônio construído. Não se lança à estratégia de uma definição precisa de um perímetro determinado. Busca-se reconhecer o conjunto de interações socioambientais, as atividades econômicas, as formas de uso e ocupação, as representações, que instituem fronteiras maleáveis, transitórias, de acordo com cada momento da análise. A «região» é aqui identificada pelos distritos da Luz, de Santa Ifigênia e imediações do Bom Retiro e Campos Elíseos” (Petrella, 2017, 26).

decorrência, os conflitos que emergem a partir das formas diferenciais com relação à atuação do Estado, concebido e representado ora como «espaço da ausência», ora como «espaço da presença». Esta dualidade, na verdade, pode ser concebida como um falso-problema, na medida em que a *onipresença* do Estado se realiza de modo desigual, em função das desigualdades sociais, das formas de instrumentalização do próprio Estado e das diferenciações espaciais. Portanto, é necessário compreender estas diferenças em movimento e em complementariedade. Inclusive, nos termos desta relação com movimentos sociais e a constituição virtual de um «espaço da esperança», orientado pela resistência, pelo projeto, pelo devir. Assim, o *direito à cidade* é uma construção que se avizinha. Problematizações que se colocam à efetividade da experiência, que orienta a ação crítica, prática e teórica.

PROBLEMAS COM A EXPERIÊNCIA

A experiência histórica da urbanização, visto a partir do contemporâneo, conforme método «regressivo-progressivo» exposto em *A Revolução Urbana* ([1970] 1999)², nos permite *reavaliar* certas concepções acerca da transformação do espaço urbano e da metrópole. As formas de produção, suas estruturas, bem como as formas de uso (o consumo), são momentos que se alteram ao longo do tempo e em função das dinâmicas de acumulação capitalista. Por sua vez, estas mudanças se relacionam às práticas políticas *na e da* produção do espaço, como movimentos da reestruturação, nem sempre lineares, mas quase sempre contraditórios. Neste movimento, estas práticas aproximam ou distanciam classes sociais e suas frações, como coalizões efêmeras ou mais longevas, que são definidas em função das diferentes oportunidades constituídas no processo da metropolização.

No interior da *reavaliação* dessa experiência de mudanças situam-se lutas sociais e os chamados «movimentos sociais urbanos» com seus alcances distintos. Problema que se ilumina desde que a reflexão sobre a produção do espaço se oriente para o campo da emancipação social, ou seja, para além da totalização da *técnica*, da *cultura* ou da *historiografia* que hipostasiam³ a totalização de suas relações internas como formas das relações sociais mais amplas. Sob o ponto de vista *social*, as «lutas» e os

² Este método se caracteriza por refletir o movimento histórico de modo regressivo, isto é, do presente até o passado, estabelecendo os nexos conceituais, teóricos e práticos de sua transformação. Ele pode iluminar virtualidades de superação a partir do movimento progressivo, do passado ao futuro, o virtual, ao se desviar de estratégias de resistência do presente que se tornaram inócuas em função de sua tomada pela reprodução política e econômica. Mas também, iluminar aquilo que fica relegado ao campo cego, o obscurecimento do subproduto desta contradição, que deixa de se resolver e acentua ainda mais a precariedade de reprodução da vida. As virtuais «alternativas» figuram-se como *resíduos* deste movimento, que escapam ao processo (pre)dominante de acumulação e reprodução do capital.

³ Do dicionário, “significar, conferir realidade a algo metafórico ou fictício”.

conflitos sociais decorrentes, mais do que realizados *no urbano*, concebido como palco de diversos conflitos legítimos e que afetam a vida de milhares de cidadãos, devem ser pensados como processos específicos próprios da realização *do urbano* (Pereira, 1986), iluminando a especificidade que se estabelece entre formas de produção do espaço, a dimensão política destes conflitos em movimento e a acumulação de capital. Nesse sentido, as concepções *usuais* devem ser *desviadas*, seja em função de sua inadequação crítica à prática e teoria frente à reestruturação contemporânea (política, econômica, espacial), seja em função dessas mesmas concepções produzirem o reverso de suas reivindicações, isto é, ao serem apropriadas para «azeitar a máquina» do crescimento econômico, baseado na desigualdade social (e que tem expressão e se apropria da diferenciação espacial).

A «máquina do crescimento» orienta a concentração de renda e acentua a precariedade (socioespacial) que as motivou de princípio. Nesse caso, *desviar* não significa negar em absoluto essas teorias e práticas. Significa que, embora elas sejam necessárias, não se mostram suficientes para implicar, refletir e agir criticamente. Por outro lado, o *desvio* permite o reconhecimento de outras práticas e teorias, bem como a reavaliação das mesmas experiências históricas – por vezes consideradas como inócuas ou residuais pelo pensamento corrente – para que se possa vislumbrar estratégias de efetiva resistência aos processos contemporâneos de exploração da força de trabalho e de espoliação do cidadão, bem como, eventualmente, iluminar a superação das contradições próprias do capitalismo. Neste sentido, na discussão aqui proposta parte-se da concepção de que a *diferenciação da metrópole* – nos termos da relação entre sua morfologia e as práticas sociais, constituintes de uma nova dimensão *socioespacial*, portanto – se coloca como a totalidade dos conflitos e contradições na perspectiva da produção do espaço, onde a reflexão e a ação buscam superar um conjunto de «razões dualistas» que, em certo sentido, autonomizam arbitrariamente suas partes separadas (mas que dialeticamente se relacionam).

Essa autonomização obscurece um nível mais amplo de produção e reprodução social, que nos impediria a crítica e a prática em seu conjunto reflexivo. No que se refere à perspectiva crítica da produção do espaço e, em particular, da arquitetura e do urbanismo, como concepção, percepção e vivência do espaço (Lefebvre, 1974), esta autonomização enfeitiça ao fetichizar «recortes espaciais», dramatizando a autonomia. O «perímetro de estudo», seja ele arquitetônico ou urbanístico, figura-se aos olhos «enfeitiçados» como se fosse agente independente das relações sociais de produção mais amplas. Problema que é acentuado na contemporaneidade na medida em que estas mesmas *relações*, em

função dos modos de produção e reprodução social (relações econômicas, culturais e etc.) se realizam em escala urbana planetária⁴, não podendo ser resumidas e reduzidas ao «perímetro de estudo».

A primeira dualidade é concebida em torno da diferenciação das formas de avaliação entre «centro e periferia» da metrópole, aparecendo nos estudos e proposições como se «centro» fosse a expressão da riqueza e «periferia» como se fosse a expressão da pobreza. A experiência nos mostra, por um lado, a presença de «enclaves de riqueza» na periferia, tal como os condomínios fechados de habitação de «alto e médio padrão», que são produzidos sobre antigas áreas naturais, rurais ou ainda pela reconversão de tecidos urbanos industriais e habitacionais mais extensivos. Estes condomínios criam «enclaves antiurbanos», como os «condomínio-clubes» (Tone, 2010) que se apartam do tecido urbano existente. Esta «forma-condomínio» contribui com o encarecimento geral das condições de vida e com a eventual expulsão de parcelas da população residente. E é uma *forma* que não se restringe ao uso habitacional. Há ainda, a constituição de plantas industriais ou de serviços especializados que são desenvolvidos em áreas afastadas dos centros urbanos mais consolidados, ocupando áreas situadas para além da metrópole, em direção ao interior do Estado, a partir das rodovias concedidas ao setor privado, reorganizando uma inserção desigual na divisão do trabalho e circulação de mercadorias.

Por outro lado, a experiência também nos mostra a presença de «enclaves de pobreza» no centro, tal como assentamentos precários na forma de cortiços e favelas que ocupam espaços «travados» para o livre desenvolvimento do mercado imobiliário. Nestas situações se concentram populações que fornecem sua força de trabalho em uma relação formal-informal de emprego e de demanda por moradias (portanto, também em uma relação formal-informal dos respectivos contratos). Isso se dá em paralelo a uma gama de serviços que se desenvolvem também no limiar da (i)legalidade, expressa em todo o ciclo de produção e consumo de seus produtos e mercadorias. Por fim, esses «enclaves de pobreza» no centro acentuam as diferenciações espaciais relacionadas a desigualdades sociais, iluminando conflitos de uso pelo espaço.

Neste sentido, «centralização da periferia» e «periferização do centro» (con)correm em paralelo, estabelecendo nexos conflituosos entre seus respectivos movimentos, ao combinar as formas de sua desigual distribuição em um conjunto de relações que compõe a totalidade da metrópole (e fora dela). Essa distribuição desigual, das formas de morar, de se locomover e das relações de trabalho (quais empregos, serviços e equipamentos são prescritos) exacerbam a «posição» de cada um desses agentes

⁴ O *urbano* e a *sociedade urbana* são concebidos como uma unidade dialética entre *campo* e *cidade*, termos que se deterioram no interior desta contradição (cf. Lefebvre, [1970] 1999).

na divisão socioespacial do trabalho e de sua reprodução, exacerbando sua complementariedade à luz das desigualdades sociais e desta mesma diferenciação da metrópole.

Na dualização desses espaços, ainda, desdobra-se a visão da *produção para mercado*, que se estabelece de forma predominante nas áreas ricas e a *produção doméstica*⁵, predominantemente nas áreas pobres. Aqui se iluminam algumas implicações. A primeira, é que as «áreas centrais» se beneficiam de uma intensiva *presença do Estado*, que se oferece concentrando a produção de equipamentos, infraestruturas e serviços públicos, amparando a produção para mercado. A produção estatal se constitui como uma espécie de «acumulação originária», que permite, posteriormente, a reprodução do capital por si, de modo «autônomo» e pelo mercado. Por decorrência, as «áreas periféricas» são concebidas como resultantes da *ausência do Estado*, que acentua a precariedade da reprodução da vida em função da *falta* destes mesmos equipamentos, infraestruturas e serviços, passando a ser supridos precariamente pela obstinada produção doméstica. O Estado, nesta situação, aparece apenas como decorrência desta primeira expansão⁶. Isso definiria a forma desigual de acesso à riqueza social e ao bem comum, expressa pela produção desigual do espaço a partir de sua relação (também desigual) com o Estado⁷.

A segunda dualidade, é a separação entre as dinâmicas de *produção* e de *consumo*. Concebe-se «produção» como aquela estritamente identificada à produção fabril, a indústria (reproduzida no comércio e no serviço). O *urbano* aparece neste caso como um resultado desta produção, como a parte do consumo instituído pelas relações de trabalho e de salário originadas na indústria, que se expressaria no espaço, concebido como «passivo», que absorve parte do excedente de valor do trabalho da indústria, concebido como «ativo». Isso decorre de um jeito nas «áreas ricas», que previamente centralizam renda econômica e que permite o *consumo* desses equipamentos e serviços diferenciados, fornecidos pelo mercado; e de outro jeito, em sua ausência, nas «áreas pobres», suprida pela produção doméstica que permite a retirada do valor correspondente dos salários (relativos à reprodução da força de trabalho), acentuando a acumulação industrial a partir da alta taxa exploração da força de trabalho⁸.

⁵ O uso do termo «produção doméstica» se dá em detrimento do uso «autoconstrução» em função de não se tratar, efetivamente, de uma construção *de si*, mas de uma construção realizada *para si*, finalidade com os meios e formas individuais ou coletivos que lhe são próprios, domésticos.

⁶ Sem se esquecer das práticas político-eleitorais que se articulam a este movimento, experimentando relações de favor e de clientelismo, cuja *presença do Estado* passa a ser mediada, inclusive, por essas trocas de favor e de voto.

⁷ Além de se destacar que esta *presença do Estado* também se diferencia de acordo com a diferenciação socioespacial de sua realização: quais tipos de habitação, equipamentos, serviços e infraestruturas são realizados em cada uma dessas situações. A natureza estrita de sua presença não significa necessariamente uma adequada satisfação de necessidades e desejos sociais.

⁸ Notadamente, como expresso em *A crítica à razão dualista e O ornitorrinco* (Oliveira, 2003), sendo que, neste segundo caso, é iluminada a realização da mercadoria como extensão da jornada de trabalho.

Neste sentido, pode se conceber a necessidade de «criação da periferia» para o desenvolvimento econômico, pois a acumulação capitalista se dá pelo rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho, do salário e, portanto, do custo de produção industrial.

Na visão dualista descrita linhas acima, as formas especificamente urbanas de acumulação do capital (na industrialização e da urbanização) não aparecem, ou aparecem apenas de modo secundário, dado que a centralidade da indústria fabril como meio predominante de acumulação obscurece o reconhecimento dessas relações espaciais, de produção e de consumo na diferenciação da metrópole. Assim, no espaço, as formas «produtivas» associadas às formas «improdutivas» orientam a concepção de que na produção do espaço persistem relações «arcaicas no moderno», como um presença pré-capitalista que, ao fim, se apresenta como *barreira* à acumulação industrial tipicamente fabril. Portanto, ao senso comum, deve ser superada com o progresso das relações modernas de produção (a expansão do mercado e da presença do Estado). Nesta *visão*, as formas de acumulação tipicamente urbanas permanecem relegadas ao *campo cego* (Lefebvre, [1970] 1999).

Neste constructo, apropriado e reproduzido de modo dualista, se estruturaram «lutas urbanas», que passam a se identificar e se organizar em função de *reivindicações sociais* orientadas para uma distribuição menos desigual da riqueza socialmente produzida, a disputa pelos fundos públicos, da distribuição de equipamentos, infraestruturas e serviços coletivos em territórios concebidos como de «Estado ausente». Estas lutas urbanas, concebidas e realizadas como lutas «periféricas e de consumo», desdobram-se em «lutas pelo Estado», pelo seu domínio institucional a partir do conjunto social que o reivindica, meio pelo qual se poderia assegurar a distribuição mais *justa* da riqueza social. Deste modo, a luta por políticas públicas e, particularmente em nosso caso, pelos instrumentos legais e urbanísticos, figuram-se como luta por *direitos*, mas como direitos que se manifestam setorialmente no espaço: direito à educação, direito à saúde, direito à moradia. Em suma, como «*direitos na cidade*».

O *urbano* e a produção do espaço, portanto, aparecem apenas como resultado ou como manifestação decorrente destas contradições sociais, que totaliza a visão fabril e institucional (inclusive reduzidos aos conflitos *institucionais* correspondentes), como expressão da *presença* ou da *ausência* do Estado. Neste sentido, conceber «ausência de Estado» em determinados territórios é desconsiderar toda uma sorte de relações político, econômica e ideológicas que se desenvolvem em torno das relações de acumulação fabril e urbana, seja de grilagem, invasão ou ocupação de terras (além de sua comercialização), de relações com o clientelismo e favorecimento, de produção ou reprodução de poderes e de «Estados paralelos». Fronteiras de exploração econômica. Um conjunto de implicações na imbricação com a «presença do Estado» na nossa formação social e urbana. Assim, no caso da persistência das

«áreas periféricas», acentua-se a precarização da força de trabalho e, atualmente, chega a ameaçar a sua reprodução ao somar a alta taxa de *exploração da força de trabalho* na produção à intensificação da *espoliação* do cidadão na reprodução *urbana* (Lúcio Kowarick, [1980] 1993).

Contudo, nestes casos, a despeito da real necessidade da melhor distribuição da riqueza social – condição cuja precariedade é acentuada em nossa sociedade na medida em que a concentração de renda é exacerbada – quando os movimentos de reivindicação pela «presença do Estado» são bem-sucedidos, ao conquistar à duras penas parte de suas necessidades «periféricas e de consumo», a *produção estatal* acaba por contribuir com reprodução de *injustiças* sociais no espaço que os motivou de princípio, na medida em que esta presença-decorrente contribui com o encarecimento geral das condições de vida, com o aumento do custo dos serviços, bens de consumo e, particularmente, do preço dos terrenos e dos aluguéis (e ainda são concebidos como «barreiras especulativas», como «arcaico no moderno», como relações «pré-capitalistas»). Este encarecimento geral, por sua vez, é apropriado e privatizado por uma classe social, patrimonialista, que se reproduz à luz do monopólio da propriedade imobiliária, permitindo a acumulação e a reprodução de capital especificamente a partir da produção do espaço.

Portanto, os conflitos sociais que se realizam *no espaço*, devem ser reavaliados como conflitos sociais próprios da produção *do espaço* (Lefebvre, 1974). E mais, há nesta produção uma especificidade, no campo da produção social – a unidade entre produção, distribuição, troca e consumo particulares (introdução dos *Grundrisse*, Marx, [1857-1858] 2001) – que explicita a *valorização imobiliária* como o produto imobiliário constituído pelo amálgama entre as *relações de produção* e as *relações de propriedade*. Por decorrência, os custos de produção, que devem ser *valorizados*, são amalgamados aos custos de propriedade, que devem ser *capitalizados*. Neste sentido, é preciso considerar que *capitalização* se distingue de *valorização* (assim como o *preço* se distingue do *valor*) na medida em que os custos de propriedade, embora constituam um *preço* posto para a produção, não contribuem efetivamente como força produtiva, como produção de *mais valor*, não são custos efetivamente *produtivos* (tais como aqueles investidos em máquinas, técnicas, materiais, energia, força de trabalho). Portanto, capturam valor, mas não são geradores de nova riqueza.

Neste caso, a *concentração de «forças de produção»* postas em relação com a *centralização das «forças de propriedade»*⁹ permite a obtenção de rendas capitalizadas a partir do montante financeiro inves-

⁹ A *concentração* distingue-se de *centralização*. «Por *concentração* entende-se o processo que faz expandir os *meios de produção e de trabalhadores*, ampliando, assim, a base da acumulação e confundindo-se com ela. Por isso, falamos em *concentração*

tido na compra de terreno e de edifícios, que deve ser reproduzido de modo equivalente a um excedente financeiro. Isso se manifesta no excedente de valor (de preço) que é capturado pela apreciação do terreno (seu aumento de preço), bem como dos alugueis de unidades imobiliárias, que se equivalem à pressuposição da capitalização expressa pelo investimento na compra do terreno ou do edifício. Uma capitalização que associa os *juros* decorrentes do investimento produtivo às *rendas* do investimento improdutivo. Estas rendas, por sua vez, não se figuram como mera «barreira» à acumulação, como uma «especulação usurária», como «entesouramento irracional» (Ferro, [1969] 2006, 61). Elas nada têm de pré-capitalista. Mas sim que a *renda capitalizada* expressa e organiza a especificidade da acumulação do valor, dinamizando-se justamente no imbricamento da valorização imobiliária entre as relações de produção e de propriedade, como meios econômicos e políticos¹⁰ de produção do espaço.

Deste modo, ilumina-se o *problema teórico*: a dinâmica dos movimentos sociais e suas lutas como base para um estudo do urbano (e da urbanização) fundada sobre a noção de *contradição* entre propriedade do capital e propriedade da terra (terrenos e edifícios), fundamento econômico da *renda capitalizada* e fundamento político de classes sociais distintas (Marx, [1867] 1985-1986, L.III, V.5, 269, 317). Ambas *propriedades* se unem (se coalizam) para contraditoriamente extrair e privatizar o excedente produzido pelo *trabalho*. Porém, estas mesmas propriedades, ora colididas, disputam entre si o domínio da relação e o predomínio das formas de acumulação. Assim, devem se situar nesta *contradição* fissuras que podem ser abertas pela luta do trabalho na unidade entre relações (diferenciadas e desiguais) de produção e de consumo do espaço. A *contradição urbana* é, portanto, concebida

de capital quando, por exemplo, uma determinada indústria compra mais máquinas para a produção ou quando aumenta o número de trabalhadores. Ou quando um escritório de propaganda e marketing contrata mais publicitários ou mesmo quando equipa o escritório com equipamentos de informática. (...). O processo de concentração do capital, por ser um processo de acumulação, está diretamente relacionado à *produção da riqueza* econômica, a qual tem no indicador de Produto Interno Bruto (PIB) um dos elementos de sua apreensão» (Lencioni, 2008, 11, *grifos meus*). «Quanto à *centralização*, a primeira distinção é que essa não se confunde com a acumulação. Centralizar é, acima de tudo, *centralizar capitais*. O processo de centralização constitui-se num processo em que frações individuais de capitais se associam, se fundem ou se reagrupam. A centralização é, a rigor, a *abolição da autonomia do capital individual*; ou seja, significa a expropriação de um capitalista por outro capitalista, que acaba por transformar capitais menores, num capital de maior magnitude. A centralização é, portanto, *uma reorganização na distribuição da propriedade* dos capitais. Altera-se apenas o agrupamento das partes constitutivas do capital social e, nesse sentido, é que *concentra a propriedade do capital*, mas não se constitui num processo acumulação, não resultando, portanto, em nenhum aumento do capital social» (Lencioni, 2008, 12, *grifos meus*).

¹⁰ A *renda* pode ser concebida também como uma *relação política* na medida em que o monopólio de propriedade deve ser assegurado tanto pelo sistema jurídico quanto pelo sistema repressivo e policial, identificados à «presença do Estado». Mas, também, pelo fato de sua *rentabilidade* decorrer da *espoliação* da riqueza socialmente produzida sem, contudo, ter contribuído para ela. A segurança do monopólio de propriedade, portanto, se acentua ou se minimiza em função das coalizões de classe e suas frações, em sua hegemonia (ou não) sobre o domínio do Estado e das relações sociais.

como a unidade entre estas formas de apropriação, produção e de consumo, além de caracterizar a especificidade espacial, como unidade entre valorização e capitalização na acumulação de capital. Esta relação iluminada há de constituir outros objetos de luta social, como *resistência* a processos espoliativos e como proposição de um outro projeto: a luta social não mais restrita à justaposição de «direitos na cidade», mas orientadas para a constituição própria do *direito à cidade*¹¹ (Lefebvre, [1968] 1981), da reprodução da vida e da sociedade urbana não subordinada à mercadoria.

Como um *problema político*, surgido da virtualidade da fissura da contradição, põe-se nova luz sobre as «lutas socioespaciais». Porém, uma luz que é colocada a partir de uma *crítica às lutas habituais*, que se organizam para e operam em direção a «presença do Estado»: do Estado atual que é instrumentalizado pelo domínio do neoliberalismo e pelo predomínio das relações espoliativas de acumulação. Por vezes, estas lutas e mobilizações «setoriais» a se criticar (direito à saúde, educação, habitação, etc.), acentuam a valorização imobiliária (condições gerais, equipamentos, serviços e infraestruturas coletivos), que contribuem com o aumento de preço dos terrenos, edifícios e dos alugueis, precarizando a reprodução da vida¹². Neste caso, acabam por reproduzir a diferenciação e a desigualdade (da forma de distribuição do produto social *na* e *da* metrópole) de princípio. E mais, essa reivindicação parcial permite benefícios e vantagens *particulares* no interior da diferenciação, recolocando as disputas e os conflitos no interior da classe trabalhadora. Ao reivindicar uma parcela diferenciada da diferenciação sem, contudo, negar a o processo de *valorização imobiliária*, *em si* diferenciada, naturaliza a desigualdade socioespacial de origem e a decorrente.

Estes problemas são acentuados e explicitados pela experiência histórica recente. Em um primeiro ponto, a partir da própria reestruturação institucional do Estado. Dominado por classes e frações patrimonialistas (i)mobiliárias, exacerba-se sua instrumentalização, orientando-o para o predomínio das formas de acumulação que beneficiam este poder político e econômico parcial. Este «Estado-instrumento», fruto do avanço do neoliberalismo e da hegemonia de uma nova coalizção de classes¹³,

¹¹ A despeito da utilização a *torto* e a *direito* desta expressão, com o risco de vulgarizá-la e fazer com que perca sua força teórico-prática, o *direito à cidade* não pode ser concebido apenas como uma somatória de «direitos na cidade», aos moldes das políticas públicas setoriais na luta pela «presença do Estado». Deve ser concebido como resistência aos moldes predominantes de acumulação de capital, que instrumentalizam espaço e Estado, encontrando aí, virtuais formas de superação.

¹² Embora assegure melhorias imediatas na reprodução da vida, no particular de quem se beneficia, socialmente contribui com a elevação geral dos custos de reprodução, para os beneficiados e para os não. Assim, antes de se bradar “Então é o nada a fazer?!”, é necessário ao menos os limites de atuação reconhecer.

¹³ Neste sentido, diferencia-se da concepção usual de que o *neoliberalismo* empreende uma «ausência do Estado» para destinar os processos sociais à totalização do mercado. Nesta concepção, como antídoto ao neoliberalismo, bastaria recolocar o Estado como protagonista da produção social e distribuição da riqueza, constituído aos moldes de um «neodesenvolvimentismo». Por

reestrutura políticas públicas, marcos legais, sistemas repressivos¹⁴ em favor da coalizão. A *presença do Estado* nestes termos significa, portanto, a presença de formas de acumulação desigual da riqueza socialmente constituída. Isso pode ser iluminado pelas formas como são reestruturadas as dinâmicas de produção do espaço, analisadas a partir da sucessão de experiências sobre um perímetro espacial determinado (desde que superada a autonomização de seus limites e fronteiras que o fetichiza, para iluminar as conexões e os conflitos na e da diferenciação da metrópole). Neste movimento, a *produção para mercado* tende a predominar sobre as demais formas de produção. Tende a dominar e, portanto, a subordinar a *produção estatal* e a *produção doméstica*, que, por sua vez, se aproximam sob este domínio: as obras públicas (acentuadamente privadas pelas parcerias), que são destinadas à população que acessa o urbano predominantemente por relações domésticas de produção (e de consumo), passam a ser (re)orientadas pela e para a lógica de reprodução relacionada à sua viabilidade econômica, proposta (e pressuposta) pelo mercado.

Outro aspecto decorre da noção de *espoliação urbana* (Kowarick, [1980] 1993), caracterizada de princípio como a espoliação do cidadão que não tem seu direito assegurado em função da *ausência do Estado*, que passa a suprir esta «ausência» através da obstinada produção doméstica, contribuindo com o rebaixamento do custo do salário, da extensão da jornada de trabalho e das formas de espoliação no cotidiano. Quando posteriormente se realiza sua *presença* – sob domínio das relações patrimonialistas (i)mobiliárias e sob predomínio dos processos espoliativos de acumulação – o desvio da «espoliação urbana» ao mesmo tempo exacerba e explicita duas outras noções: a de *espoliação imobiliária* e a de *espoliação financeira*. A despeito de suas diferenças e estratégias particulares, estas duas formas de *espoliação* se apresentam como uma unidade predominante na atual forma de produção do espaço¹⁵.

oposição, as práticas neoliberais da atualidade exigem a «presença massiva do Estado», mas uma presença mediada pela reestruturação dos marcos legais e formas de financiamento das «políticas públicas», que é orientada para a reprodução do capital em detrimento da reprodução da vida.

¹⁴ Os gastos com políticas de segurança pública têm aumentado, enquanto os relativos à política social, diminuído. A instrumentalização do Estado e sua orientação para processos espoliativos *privatistas* é assegurado pela intensificação da repressão aos «movimentos sociais desviantes», estigmatizados e criminalizados, drama que se acentua na medida em que este mesmo Estado-instrumento age de modo monopolístico sobre o uso da violência.

¹⁵ A «questão imobiliária» ilumina a aproximação entre a predominância do «rentismo financeiro», exposto, por exemplo, a partir de Chesnais (2005) e Piketty (2014), às formas de absorção deste excedente na produção do espaço, exposto por Harvey (2011). Faltaria nestas concepções aproximadas iluminar a dimensão de *reprodução do capital*, isto é, a criação do excedente em sua forma fictícia, a partir da propriedade e da produção do espaço. Constitui-se aqui em germe um *complexo imobiliário financeiro* (Petrella, 2017).

Espoliação imobiliária decorre da *centralização da propriedade* que permite *por si* a acumulação de capital no que tange à formação da renda imobiliária (aumento de preço dos terrenos e do aluguel). Neste caso há acumulação de capital mesmo sem a presença de uma nova *produção*. E quando há, o custo referente ao acesso à propriedade, seu *preço*, deve ser repostado ao final da produção acumulando «juros», tal e qual qualquer investimento financeiro. É uma acumulação, portanto, que ao não produzir mais valor, privatiza o excedente de valor que é socialmente produzido, que circula nos circuitos financeiros para além destas relações *imediatas* (de produção e de propriedade) onde estão situados: dilapida o produto social como um todo sem corresponder a um novo *trabalho*. Aqui se faz e aqui se paga! Não mais pela *ausência*, mas pela *presença monopolista* na apropriação de um produto imobiliário e financeiro centralizados, cuja dimensão concreta da *produção* e do *consumo* distanciam-se da beneficiação «abstrata» de *propriedade*¹⁶. Uma espécie de relativo alto custo pago por um produto imobiliário, dado o *plus* que é capturado pelo monopólio de propriedade (e relativizado no interior da diferenciação da metrópole).

Do mesmo lado, a *espoliação financeira* também não se define pela *ausência*, de recursos ou do Estado, mas sim pela presença assediante de créditos e de formas de financiamentos que expandem seu campo de ação. Nesta expansão, o *endividamento* figura-se, a um só tempo, como dilapidação das condições de reprodução da força de trabalho (a períodos extensos, os prazos da dívida) e como a expansão das fronteiras de capitalização para zonas antes não tomadas pelo financeiro, tais como os serviços públicos de saneamento, energia, habitação e etc., que se privatizam. A centralização de excedente de moeda circula em busca de capitalização e da privatização de excedentes produzidos socialmente. Condição que é aguçada na medida em que o *mercado de crédito* passa a fornecer *produtos financeiros* no lugar das políticas do Estado, constituindo-se como *serviços* – a partir das «políticas públicas» – que permitem a privatização do excedente do «valor que se valoriza», funcionando como capital.

Estas duas dimensões da espoliação-aproximadas são exacerbadas na experiência contemporânea de reestruturação do espaço, que se transforma notadamente a partir das *renovações urbanas* (Petrella, 2017). Elas, por sua vez, permitem também a um só tempo, que a «ficção»¹⁷ da capitalização da renda (i)mobiliária encontre um «lastro real» na produção do espaço (juros e valor), que absorve e capitaliza

¹⁶ A necessidade de se diferenciar as rendas que decorrem de vantagens diferenciais de *produção*, tais como a *renda fundiária* e a *extrativista*, da renda decorrente do uso do «espaço abstrato», representada pela *propriedade*, nos termos da *renda absoluta* (Cf. Marx, [1867] 1985-1986, L.III, V.5, 237).

¹⁷ Nomeia-se «ficção» na medida que o excedente centralizado não decorre de processos de *produção de valor*, mas sim de trocas de propriedades (ações, títulos de dívida, moedas) que, ao capitalizar, «criam valor» sem criar valor. Contudo, este excedente é real, pois é um montante financeiro que é investido em diversas plataformas de valorização e capitalização.

o excedente. Proporcionam, portanto, uma *reprodução do capital* a partir da produção e reprodução do espaço e do valor¹⁸. Mas também, que nestas experiências contemporâneas de *renovação urbana* estendem-se as fronteiras (infernais) da acumulação. Por um lado, pela incorporação de territórios e tecidos urbanos «marginais» (Kowarick, 1977), deteriorados e obsoletos à luz da diferenciação da metrópole, ou aqueles passíveis de reconversão, estendendo e intensificando a *produção* e a *propriedade*, seu verdadeiro *objeto*. Nestes casos, o potencial de construção adicional (concentração de forças de produção) identifica-se ao potencial de renda imobiliária que decorre da reestruturação (centralização de forças de propriedade), elevando-se se comparado à renda imobiliária já realizada nas condições atuais. Isso constitui um aumento de renda, um *rent gap* (Smith, 2007, 2015), uma diferença que se figura como o limite da *pressuposição* da valorização e da capitalização dos investimentos financeiros a serem realizados na *renovação*. Este *rent gap*, por sua vez, engendra o encarecimento das condições gerais de reprodução da vida, interferindo no metabolismo socioespacial existente, nas relações de moradia, de trabalho e de serviços, expulsando a população originária – ou parte dela – constituindo um processo de *gentrification* (Idem, *ibidem*)¹⁹. A reprodução do capital, portanto, se realiza às custas da precarização das condições de vida, somando *exploração* e *espoliação*.

A extensão dessas «fronteiras infernais» de acumulação se dá pela incorporação de equipamentos, infraestruturas e serviços públicos, coletivos, antes regulados por «políticas sociais» e por «preços de Estado», por «antivalores» (Oliveira, 1998), que tendiam a «desmercantilizar» a relação de produção e de consumo de um edifício, de um equipamento ou de um serviço coletivo. Eles passam a ser reestruturados para justamente permitir sua exploração econômica pelo interesse do ente privado, tanto no que se refere à *produção* (a construção de edifícios e de infraestruturas), quanto ao *consumo*, à exploração de serviços decorrentes ao seu uso (taxas, tarifas). Ao serem deslocados para o interior da lógica do investimento privado e de mercado, a *produção estatal* destinada àqueles que se beneficiavam de uma *produção doméstica*, estende a fronteira de acumulação para situações antes configuradas, ao menos em parte, como meio de distribuição da riqueza social²⁰.

¹⁸ Portanto, mais uma vez, diferenciando-se do padrão de acumulação industrial fabril.

¹⁹ Portanto, *gentrification* não pode ser mais concebida apenas como resultante de diferenciações de *apreciação cultural*, de formas de *consumo* restritas à retomada de *áreas centrais* da metrópole pelo mercado: o movimento de suburbanização, desindustrialização e retomada dos centros urbanos pela cultura. Como fenômeno associado ao *rent gap*, eles encontram nas *renovações urbanas* a possibilidade de *generalização*, como processo de reestruturação imobiliária e urbana da metrópole, apropriando-se de sua diferenciação a partir de estratégias e de eventuais resistências sociais também diferenciadas.

²⁰ Deste modo, figura-se particularmente a produção e o consumo de habitações de interesse social e de mercado popular (His e Hmp), através da propalada «solução pelo mercado». Mas, também, situam-se nesta mercantilização escolas, postos de saúde, praças, meios de transporte, que se resumem e se reduzem à funcionalidade das pressuposições de valorização e de capitalização do investimento financeiro do ente privado. Como resultado, aqueles que não são «capazes de honrar» com a pressuposição

A reestruturação de *áreas centrais*, notadamente a partir de *renovações urbanas*, dinamiza a espoliação imobiliária passando a se desenvolver a partir da lógica financeira, tanto no que se refere à oferta privada de crédito, para a produção e para o consumo das unidades imobiliárias, quanto a presença de capitais financeiros nos consórcios de produção do espaço, articulando Estado e agentes imobiliários à lógica de capitalização financeira na ordem do endividamento. Neste particular, a *renovação urbana* se realiza a partir do imbricamento entre *incorporação* e *infraestrutura*, onde a habitação de interesse social figura-se tanto como *objeto* da captura econômica como «contrapartida social» (viés ideológico, desviando-se das estratégias da «cultura») à busca de valorização imobiliária do ente privado. Isso, sob a instituição das parcerias público privadas, que transformam as «políticas públicas» em serviços rentáveis para o interesse do ente privado (capturados pela apreciação da propriedade imobiliária *centralizada*).

Nesta reprodução, a *produção mercantil* intensifica a *marcha de mercantilização* do espaço. Desdobra-se das estratégias privadas de produção de *condomínios fechados privados* para o domínio de produção e de propriedade em *perímetros urbanos públicos* da metrópole (definidos por planos de renovação urbana). Aqui ilumina-se um movimento que pode ser nomeado como «condomínialização da cidade»: o domínio sobre uma morfologia urbana e as relações sociais de produção e de consumo do espaço, estendendo-se a noção de «enclave antiurbano»²¹. Contudo, esta marcha da mercantilização encontra (e produz) uma *contramarcha de resistência*, em outros termos. Condição, à título de alerta, que impõe a crítica a uma absolutização destas relações mercantis, que totaliza a reprodução imobiliária e financeira como se fossem um *beco-sem-saída* (fim da história). Neste movimento é necessário reconhecer as relações socioespaciais que escapam a esta marcha da mercantilização, que se figuram, a um só tempo, como a *precariedade* que é agravada pela desigualdade social, dado que parcelas da população se invisibilizam nestas políticas público-privadas, como, também, que se ilumina o ainda não-incorporado por esta reprodução capitalista mercantil (situadas como eventuais

– em função de sua «preço-posição» – são descartados da «realidade» das políticas sociais, econômicas, público-privadas. Uma realidade não verdadeira. Como um particular, o então *direito à moradia*, portanto, torna-se um meio de realização econômica, a partir da mercantilização da Habitação de Interesse Social e da Habitação de Mercado Popular. A «realidade» dessas habitações é caracterizada pelo montante da renda familiar que é capaz de arcar com cada um dos tipos de financiamento e não pela sua *diferenciação* nos termos daquilo que é efetivamente construído, seu *produto*: as unidades habitacionais pouco se diferenciam, a não ser pela ausência ou presença de equipamentos coletivos no interior desses conjuntos.

²¹ Outro paralelo possível é o desvio dos enclaves «extra-urbanos» representados pela produção de Grandes Obras Públicas, tais como usinas hidroelétricas. Neste caso, constituía-se um «condomínio» exterior ao tecido urbano e às relações de trabalho definidas na cidade. Excepcionalidade assegurada pelo vultoso investimento público, de um Estado autoritário e desenvolvimentista. Quando esta dimensão de enclave se desdobra para o «intra-urbano», as formas de produção, os produtos, estratégias e conflitos sociais se transformam, assim como as noções de *público* e de *direitos* (Petrella & Almeida, 2018).

fronteiras de expansão). Constitui, portanto, um duplo-sentido do *residual* (*Revolução Urbana* de Henri Lefebvre, [1970] 1999), como sobra ou como não-iluminado (campo cego) pelo pensamento crítico. Ambos constituídos como subprodutos da marcha da mercantilização. O *resíduo* aparece, portanto, como a contradição entre o *possível-impossível* da luta social na especificidade espacial da produção e reprodução capitalista. No resíduo, novos campos de luta. Inicialmente como resistência, posteriormente como projeto, como devir.

ESPAÇO DA AUSÊNCIA

Feito o alerta dos *problemas com a experiência*, passaremos a analisar uma breve história da região da Luz na medida em que ela pode ser concebida a partir da relação entre sua produção imediata com as formas predominantes de urbanização da metrópole paulista. Uma experiência que nos permite *reavaliar* uma história, a partir de movimentos de valorização, de desvalorização e das recentes tentativas de revalorização a partir de atividades imobiliárias.

O desenvolvimento deste espaço se acentua a partir da estruturação da indústria com a produção cafeeira, que articulou os centros de produção agrícola localizados no interior do Estado aos meios de exportação localizados em Santos, passando pela capital paulista a partir do sistema de ferrovias e das casas comerciais e bancárias. Neste contexto é que são produzidos os principais edifícios públicos que amparam a expansão da mancha urbana da cidade de São Paulo em direção a esta região. Mas também dá início ao adensamento do habitat proletário «livre como pássaros», situado predominantemente ao redor destas infraestruturas, nos bairros de Santa Ifigênia e Bom Retiro. Posteriormente, com o desenvolvimento da grande indústria fabril, que se tornará a forma predominante de acumulação capitalista, a urbanização paulista se acentua, estendendo suas fronteiras para além das «regiões centrais» ou aquelas onde a classe dominante se localizava. O desenvolvimento do sistema rodoviário, notadamente a partir dos anos 1940 (Planos de Avenidas, Prestes Maia), permite o assentamento proletário na produção das periferias, baseado na ocupação horizontal de unidades habitacionais e na relativa ausência de infraestruturas e serviços públicos. Enquanto isso, dá-se nas regiões mais abastadas o início da verticalização, substituindo o padrão socioespacial existente por novos produtos imobiliários e dinâmicas econômicas atreladas aos serviços (Pereira, 1988). Neste período se evidencia o processo de degradação socioespacial da região da Luz, seja em função do incremento de mobilidade que as estruturas rodoviárias permitiram, acentuando sua ocupação, seja em função da inade-

quação ou obsolescência de seu patrimônio imobiliário frente às novas ofertas diferenciadas da metrópole. Neste movimento a *degradação* aparece como se fosse resultante da ocupação *popular* na região.

O movimento da *desvalorização*, portanto, pode ser identificado ao desmonte do espaço aristocrático pós-crise do café e ao desenvolvimento da industrialização²². Dá-se o declínio das infraestruturas ferroviárias (com sua posterior transformação em trens urbanos) e a expansão do rodoviário na urbanização extensiva (baseada na indústria automobilística e petroquímica – combustíveis, asfalto). Coincide com o adensamento populacional nas áreas centrais (assentamento de trabalhadores imigrantes e o excedente da força de trabalho em edifícios obsoletos) e a mudança de usos predominantes (comércio e serviço menos apreciados, associados ao adensamento populacional e a pequenas indústrias – hotéis, pensões, comércio (in)formal, meretrício). Como resultado, tem-se o congestionamento da Região da Luz em decorrência da mobilidade urbana e sua inserção diferenciada na metrópole.

A busca pela *revalorização* da região inicia-se a partir de 1974 quando é proposto o plano de *Renovação Urbana* da Região da Luz. Este plano propõe a demolição massiva do tecido urbano com o intuito de transformar a região através da substituição do conjunto edificado obsoleto e degradado (além da substituição das formas de uso predominantes) através da provisão de infraestruturas viárias e por um centro administrativo municipal. Neste momento sua viabilidade econômica ainda reside na extensão da produção imobiliária e urbana estatal e, portanto, no seu protagonismo como agente estruturador do espaço. Enquanto sua «presença», nos moldes da «verticalização de renda centralizada», buscava assegurar a viabilidade econômica na «área central», sua «ausência» produz a periferia extensiva, combinando *industrialização* e *urbanização*. Na Luz, a proposição de «obras faraônicas» constitui uma espécie de «mais-valia absoluta» (Marx, [1867] 1985-1986, L.I, V.1, 147), que permite a acumulação capitalista originária, configurando-se como oportunidade segura de investimento para os setores de capital ligados à construção civil: construtoras, incorporadoras e agentes financeiros. Portanto, a produção do Estado torna-se uma condição prévia de reprodução do capital privado *por si*, uma espécie de «mais-valia relativa» (Marx, [1867] 1985-1986, L.I, V.1, 247).

Contudo, ainda sob domínio da visão fabril, o *plano* concebe o espaço da metrópole como «indiferenciado», onde a especificidade patrimonial é percebida apenas como um *entrave* à realização da

²² Vale lembrar que isso também decorre de uma disputa intra-capital sobre o domínio e predomínio da produção social, que vai ganhar expressão nos anos da ditadura Vargas, por um lado, com a Lei do Inquilinato (Bonduki, 1998) e, por outro, a constituição do salário mínimo e das leis trabalhistas *na cidade* (*A crítica à razão dualista*, Oliveira, 2003).

produção extensiva do Estado. Isso acarretou na formação de uma resistência à sua implementação, seja a partir das relações do vivido, o metabolismo socioambiental existente, uma «voz subalterna» de resistência, seja a partir daqueles que nela enxergavam uma especificidade patrimonial a se preservar, notadamente técnicos situados no *interior* do próprio Estado, resumidos aos conflitos institucionais (e institucionalizados). Neste caso, vão se formar as diretrizes para a incorporação da *cultura* e do *patrimônio histórico* como meio de revalorização da região: «mais valor» e «mais preço» proporcionados por e para os *de fora* da região, notadamente a partir do plano *Luz Cultural*, de 1984 (Petrella, 2017).

Esta disputa de visão e de divisão do espaço²³ (Bourdieu, 2007, 108) representada pela diferenciação dos modos de mobilização das respectivas *localizações*, mostra, já na década de 1980, os impasses criados pela questão da mobilização da propriedade.

De um lado, concebida como entrave à expansão da produção massiva; de outro, como dinamizadora da valorização local a partir da mobilização de sua especificidade. Na visão do *entrave*, a propriedade do conjunto edificado deveria ser estatizada (desapropriação para o «centro administrativo») para viabilizar o grande empreendimento privado (habitações e escritórios). A rentabilidade da operação residira, portanto, na *produção extensiva* de unidades imobiliárias, cuja produção figuraria como o momento de extração de excedente, de lucro. (...). Por outro lado, na visão do *dinamismo*, busca-se apropriar da especificidade patrimonial como elemento dinamizador da reestruturação imobiliária e urbana. Neste sentido, à luz da disputa de (di)visão do espaço, constitui-se como uma resistência à marcha da renovação urbana, uma «contramarcha» historicamente determinada. Sua estratégia era a de *resistir* à demolição massiva pelo viés da «cultura» e do «patrimônio». Uma visão técnica (e às vezes, tecnocrática) de «congelamento» da renovação urbana a partir do patrimônio histórico. Esta visão vai se consagrar como dominante a partir dos anos 1990, embebida pelo «entusiasmo» das políticas neoliberais que vão se tornando hegemônicas. O *patrimônio* deixa de ser *entrave* e passa a se tornar o «agente promotor» da transformação imobiliária e urbana, que reconhece sua especificidade edificada como ele-

²³ «Em função desse choque de interesses entre os poderes públicos, inclusive políticos, o Estado, através do Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico), órgão da secretaria da Cultura, que já realizava estudos de tombamento dessa região desde 1982, aprovou em 24 de março de 1986 a abertura do processo de tombamento envolvendo 47 imóveis nos Campos Elíseos e 106 em Santa Ifigênia, inclusive de seus traçados urbanos ortogonais, por representarem interesses históricos, sociais e urbanos, como uma das primeiras intervenções planejadas na cidade e, no caso do primeiro bairro, residências da elite cafeeira em estilo eclético de influência europeia. (...). O prefeito Jânio Quadros questionou “como pardieiros e cortiços com vários andares possuam interesse histórico” e deu as seguintes ordens ao secretário de planejamento: “Trace os planos de reurbanização e conserve os imóveis ocupados, por prostitutas, em muitos casos, homossexuais, como ilhas nas avenidas que devem ser rasgadas». (Branquinho, 2007, 141).

mento dinamizador da valorização. Sua monopolização, pelo viés «cultural» (mistificação, fetichismo), alavanca a possibilidade do *fictício* se instaurar como domínio da renovação urbana²⁴ (Petrella, 2017, 164-165).

Nestes anos, pode-se identificar, portanto, um «tríplo movimento». Primeiro, a periferia passa a se adensar a partir da produção do Estado *a posteriori*, que age sobre o espaço como uma «segunda camada» de investimento (Mautner, 1999). Aqui, a provisão de habitações, equipamentos coletivos, serviços públicos se dá em paralelo ao desenvolvimento de movimentos sociais de reivindicação que se organizam para disputar os recursos do Estado: diante da *espoliação urbana* (Lúcio Kowarick, [1980] 1993), *novos personagens entram em cena* (Eder Sader, 1988). Segundo, que as regiões mais abastadas acentuam o processo de verticalização. Concentrando investimentos públicos em equipamentos e infraestruturas além de centralizar rendas em função da diferença de preços imobiliários na metrópole. Quanto maior a renda, maior a possibilidade de privatização da riqueza social. O «centro gravitacional» desta concentração-centralização desloca-se no território da metrópole, expandindo-se para as regiões à sudoeste da cidade (Vilaça, 1998), reestruturando seu metabolismo socioespacial preexistente, além de recolocar em outros territórios o problema da «periferização», em função do encarecimento das condições de reprodução da vida²⁵. E, terceiro, o deslocamento da reestruturação do espaço das áreas centrais, notadamente na região da Luz, que aposta na valorização imobiliária e na apreciação de suas propriedades a partir dos investimentos gerados em torno da *cultura patrimonial*, a partir de intervenções pontuais na morfologia urbana. Neste caso, a produção *intensifica-se*, inclusive, restrita a edifícios notáveis e de «valorização histórica», cuja apreciação simbólica (incremento de *preço* mais do que estritamente produtiva) abre as portas para o predomínio da acumulação econômica de base fictícia.

Neste processo de *reversão da desvalorização*, portanto, reconhece-se no «patrimônio histórico» a possibilidade de monopolização da especificidade local (em relação à diferenciada metrópole), próxima aos mecanismos de obtenção de rendas (imobiliárias e financeiras). Mas, também, pelo reconhecimento (ou deliberada construção) de quais são os agentes sociais «geradores» da desvalorização,

²⁴ A «cultura» como «valor universal» amplia a possibilidade de satisfação de necessidades e desejos «intangíveis», contribuindo para uma melhor *apreciação* do objeto consumível e, portanto, ao seu encarecimento. O «ato simbólico», ideológico, «agrega valor», aumenta o preço, sem a mediação de um processo produtivo. Em outro aspecto, a «cultura» visa construir uma *imagem* de «cultura urbana», onde a cidade deve ser vivida, percebida e concebida a partir da confluência de usos, atividades, grupos sociais. A metrópole da «cultura urbana» deve se instituir em detrimento da massificação extensiva do espaço moderno.

²⁵ Aqui situa-se o *germe* da universalização da *renovação urbana*, não mais necessariamente restrita às «áreas centrais», cuja reestruturação socioespacial figura-se como campo de exploração econômica a partir da apropriação da diferença na metrópole, a especificidade espacial nos termos de produção, de consumo e de sua relação metabólica entre a morfologia e as organizações sociais, de reprodução ou de resistência.

como a resultante popularização do espaço, a «periferização do centro», identificado ao excedente de força de trabalho (pobres, prostituição, comércio informal, violência)²⁶. Neste mesmo movimento se organiza a reestruturação imobiliária em aproximação aos ativos financeiros: o título «mobiliário do imobiliário», que se desenvolve a partir de recursos financeiros globais (BID-BIRD), de isenção fiscal e de venda de potencial construtivo para outras áreas mais valorizadas da cidade.

ESPAÇO DA PRESENÇA

A *revalorização imobiliária possível* passa a ser atualmente mais realizável em função de uma nova combinação de eventos que orienta a expansão da mercantilização da produção do espaço em direção à área central. Em um *primeiro ponto*, há o movimento de saturação da produção imobiliária cuja produção é concentrada nas áreas ricas da metrópole, atingindo patamares elevados de preço ou não sendo realizadas no mercado. Deste modo, este tipo de produção busca se deslocar para os chamados *segmentos econômicos* (Tone, 2010; Shimbo, 2012), implicando na reestruturação do produto construído, como «cópias em (não tão) miniatura dos condomínios fechados das elites» e na reconversão de tecidos urbanos do «centro expandido» da metrópole. Esta produção caracterizou o *boom imobiliário* dos anos 2006 e 2008 em São Paulo (Idem, *ibidem*), que passou a reestruturar localizações menos *apreciadas* da metrópole em paralelo à abertura dos capitais das empresas construtoras em bolsa de valores. Isso proporcionou a *centralização* de grande montante de recursos financeiros, dinamizando a produção. Movimento que foi acompanhado pela mobilização de fundos públicos, de pensão e sistema bancário, que permitiram a também centralização de recursos utilizados como crédito para esta produção e para o respectivo consumo.

Em um *segundo ponto*, o movimento de «centralização da periferia», que passa a experimentar processos particulares de *renovação urbana* (não mais restrita às «áreas centrais» da metrópole). Seguindo seus passos, a reestruturação da «morfologia urbana periférica» passa a ser resumida e reduzida a objetos pontuais, deixando de lado a concepção e a produção de equipamentos e infraestruturas «universais», como infraestruturas de mobilidade, saneamento e energia, conjuntos habitacionais e equipamentos coletivos. Esta «nova-renovação», além de reproduzir no «além-centro» as dinâmicas de valorização imobiliária realizadas nas áreas mais *apreciadas*, que buscam privatizar o adicional de renda decorrente, o *rent gap*, também gera na «periferia» o encarecimento das condições de vida,

²⁶ O *Medo ao pequeno número* constrói ideologicamente o «bode expiatório», legitimando a ação, mesmo que polêmica ou impopular, orientada para o sucesso econômico de uma determinada classe ou fração de classe da operação (Appadurai, 2009).

preços de terreno, edifícios e serviços, proporcionando a expulsão dos antigos moradores, a *gentrification*²⁷.

Nestes dois processos, à luz da diferenciação da metrópole e das formas desiguais de produção do espaço, pode-se conceber a hipótese de uma *generalização da renovação urbana* como meio de reestruturação imobiliária e urbana em um movimento que ocorre de modo sucessivo e simultâneo no território. Atua de modo não-linear, «espasmódico», de acordo com as possibilidades de valorização e capitalização na dinâmica de depreciação-apreciação das unidades imobiliárias e *localizações* urbanas, além de se relacionarem à possibilidade de minimização de resistências (sociais, ambientais, jurídicas, patrimoniais e etc.) à sua implementação. Esta *generalização* tem como base, na escala metropolitana, a possibilidade de privatização do excedente social a partir da monopolização da propriedade (i) imobiliária e, portanto, da valorização que é apropriada como *renda*. Exacerba processos *espoliativos* como meio de acumulação econômica. Uma especificidade espacial da reprodução capitalista, que aproxima a lógica de *produção para mercado* das demandas de *produção estatal* realizáveis no «centro expandido» ou na «periferia». Submetidos e reestruturados à luz da viabilidade econômica do empreendimento *privado*.

Assim, pode-se nomear o *terceiro ponto*, ou a constituição própria da *renovação urbana na área central*, na qual a região da Luz figura-se como caso exemplar. Para ela se realizar, é necessária a aproximação identitária entre estes dois pontos anteriores. Por um lado, os limites à realização do mercado habitacional do segmento econômico do «centro expandido», com o «estourar da bolha imobiliária» (2008), vão construir as bases da realização da provisão de habitações de interesse social e de mercado popular (His e Hmp) através do *mercado*. Para que este movimento se desse, fez-se necessário a reestruturação de *marcos legais imobiliários e financeiros* (Petrella, 2017, 126), que permitiram a dinamização da circulação financeira, sua desregulamentação, bem como sua aproximação à produção do espaço, a partir da mobilização do imobiliário: a financeirização da produção do espaço. A mobilização da propriedade imobiliária busca fazê-la circular de modo equivalente a ativos financeiros. Assim a *propriedade imobiliária* distancia-se da concretude do espaço que ela *representa*, além dos eventuais entraves jurídicos que são relativos à sua posse ou transmissão (nos termos da judicialização). A

²⁷ Evento que pode ser notado, por exemplo, na região onde foi construído o estádio de futebol em Itaquera, para a Copa do Mundo de 2014: infraestruturas viárias e de mobilidade produzidas exclusivamente para dar acesso ao estádio, tendo impacto no mercado de terrenos e sua apreciação. Deste modo é reproduzido na «periferia» as dinâmicas de *rent gap* e *gentrification* formuladas teoricamente no contexto de «área central». Mas, também, os *negócios urbanos* relacionados à *urbanização de favelas*, integrando uma extensa gama de tecidos urbanos periféricos à lógica econômica «central». Nestes dois casos, os processos de *rent gap* e de *gentrification* se projetam sobre conjuntos sociais amplos, diversificando localmente as estratégias «homogêneas» e globais do *complexo imobiliário financeiro*.

desregulamentação da circulação financeira busca permitir uma maior liquidez a seus títulos, além da maior facilidade de investimento em plataformas globais de valorização e capitalização (Paulani, 2008). Isso tudo a partir da redefinição do «papel do Estado» como agente promotor de políticas públicas, sociais e econômicas, que passa a ser dominado pelas estratégias de reprodução do neoliberalismo, um campo de disputa pela hegemonia de classe ou frações de classe.

Este constructo vai se consolidar na constituição de *parcerias público privada* (2004), que articula Estado, agentes produtores e agentes financeiros na realização dos *planos urbanos e políticas sociais* correspondentes. Nestas *parcerias*, os agentes interessados são associados a partir de licitações e contratos que estabelecem direitos e deveres entre estes agentes, além dos poderes que são outorgados pelo Estado à ação do ente privado. Seu domínio político-administrativo é equivalente ao domínio acionário de uma empresa, relativo à proporção do montante de capital particular de cada um desses agentes constituintes do consórcio. Esta forma de distribuição reflete o modo como a remuneração decorrente se distribui entre eles e, assim, às pressuposições próprias de remuneração do respectivo investimento. Como decorrência, a partir da *parceria* há a reestruturação do próprio produto imobiliário e urbano que decorre destas políticas, tanto nas relações de produção quanto nas relações de consumo (as formas edificadas e as linhas de financiamento que definem a demanda). O preço do produto imobiliário é definido pela pressuposição da valorização e capitalização do investimento e em relação à capacidade de pagamento de uma determinada demanda, por sua vez, correspondente à sua «preço-posição» social (Petrella, 2015). Isso, a partir de formas de financiamento que são decorrentes das formas de crédito, relativo às políticas públicas. Isso faz com que as relações de produção e de acumulação, inclusive no *canteiro de obras*, sejam redefinidas em função do *desenho* destas parcerias (e não o contrário).

Assim se caracteriza atualmente a «presença do Estado» na urbanização.

Os marcos legais são redefinidos, visando a dinamização dos processos econômicos em sua aproximação, e a reestruturação urbana é orientada para a captura do valor socialmente produzido, por meio da renda e da produção do espaço. A «verdade» da *renovação urbana*, portanto, é a *produção de propriedades* (i)mobiliárias, como títulos «condominiais»²⁸ que atuam como equivalentes de valor, cuja

²⁸ Os títulos de propriedade se apresentam de forma desabsolutizada, isto é, não pertencentes a uma pessoa ou única figura jurídica, que detém sobre ela um *poder absoluto*, mas a um consórcio cujo «domínio» é relativo à proporção de capital particular que é investido, um domínio comum, portanto. Esta *forma desabsolutizada* de distribuição de recursos financeiros e de controle são equivalentes às *formas construídas* dos *condomínios fechados*. Assim, esta figura «condomínial» condensa tanto o aspecto da morfologia arquitetônico-urbanística, quanto a manifestação do complexo imobiliário financeiro na metropolização contemporânea.

monopolização gera *renda*. Meio econômico decorrente das forças de propriedade. Porém, o problema desta *abstração* se dá em função da necessidade de se reestruturar relações socioespaciais bem *concretas*, o metabolismo socioespacial preexistente, submetendo-as aos imperativos da reprodução do capital que, na atualidade, são amparados pela coalização de classes proprietárias na instrumentalização do Estado.

Como reestruturação dos *marcos legais* imobiliários e financeiros (Petrella, 2017), podemos destacar uma sequência de regulamentações. O Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), de 1997, abre a possibilidade de se obter financiamento imobiliário através do mercado de capitais além de instituir a *alienação fiduciária* (regulamentada apenas em 2004), que garante o retorno do investimento financeiro em caso de inadimplência do tomador de crédito. Neste caso, a transferência da propriedade imobiliária só se realiza na conclusão do financiamento, permitindo, caso haja inadimplência, que ela se preserve como propriedade dos agentes promotores (podendo ser inclusive mobilizada-comercializada sem o constrangimento da *posse*).

A Isenção de Impostos no Mercado de Capitais, em 2001, atua sobre a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF) e Imposto de Renda (IR). Isso garante a maior rentabilidade ao investimento fictício na medida em que não há captura de parcela de seu excedente na movimentação financeira. No mesmo ano, regulamenta-se a Previdência Complementar para trabalhadores do sistema *privado*, que centraliza capitais geridos e manipulados por *gestores* destes fundos, movimentando os recursos entre plataformas de valorização, para posteriormente «honrar» com os compromissos futuros de aposentadorias e pensões. Nesta linha, em 2003 é regulamentada a Previdência Complementar de servidores *públicos*. Ela consegue mobilizar ainda mais recursos e com uma fonte ainda mais estável em função de se tratar de servidores com estabilidade de emprego nas grandes empresas públicas. A autonomização dos investimentos dos fundos previdenciários, a gestão dos fundos de pensão, acentuado pelo volume dos recursos, substitui o «regime de repartição simples», identificado à previdência pública, pelo «regime de capitalização» instaurado pela previdência privada, centralizando recursos que podem ser investidos em circuitos imobiliários e financeiros de valorização e capitalização, descolados da estrutura do Estado e dos trabalhadores, fonte dos recursos²⁹.

²⁹ Nos termos da circulação financeira, isso consistiria em uma «nova classe social», dos gestores de fundos previdenciários, tal como exposto por Francisco de Oliveira em *O ornotorrinco* (2003), que não seriam nem trabalhadores nem capitalistas. A lógica do retorno financeiro prevalece sobre as formas de distribuição do excedente originado do trabalho. Esses fundos, inclusive, vão encontrar na *produção imobiliária* plataformas de valorização, colocando-as no interior da lógica da remuneração financeira em detrimento de sua necessidade *em si*.

Nos termos *imobiliários*, em 2004 é regulamentado o Patrimônio de Afetação, que institui o regime especial de tributação aplicado à incorporação imobiliária. Relaciona o «direito de crédito» e as «obrigações do incorporador» aos «adquirentes do imóvel»: os três momentos da «realidade imobiliária». Assim, o *patrimônio afetado* não se comunica com os demais “bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador”, restringindo-se exclusivamente à respectiva incorporação. No mesmo ano, é instituída a Parceria Público Privada. Um contrato firmado entre Estado e agentes privados para a concessão de serviços ou obras de caráter público. Ela pode ser *patrocinada*, quando a concessão possui cobrança de tarifas dos usuários e a contraprestação pecuniária do ente público ao ente privado, ou *administrativa*, quando o contrato de prestação de serviços tem a administração pública como usuária direta ou indireta, realizando a contraprestação. As *parcerias* instituem a Sociedade de Propósito Específico (SPE), que tem como finalidade salvaguardar o investimento particular de um empreendimento dos «vasos comunicantes» de outros (análogo ao patrimônio de afetação): no caso de falência de um, não se contamina outros, protegendo os entes consorciados em uma operação virtuosa de uma operação viciada (ainda que possam ser os mesmos agentes).

A partir de 2005 há a dinamização da abertura de capital das empresas imobiliárias no setor no Novo Mercado da Bovespa. Isso consistiu em um meio de se «alavancar» capitais no circuito financeiro para a produção imobiliária³⁰. Ao associar a produção imobiliária à títulos e ações, isso também permitiu que pequenos investidores, inclusive *trabalhadores*, pudessem aplicar baixos montantes de capital em aplicações financeiras de base imobiliária. Além de centralizar capitais dispersos, de diversos montantes, isso também contribuiu para o deslocamento do *trabalhador* que se transforma em *investidor*, acentuando o domínio do fictício, inclusive em termos ideológicos, na reprodução social (movimento análogo à «nova classe» dos fundos de pensão). Isso engendrou um acréscimo de unidades imobiliárias produzidas, que deu as condições de eclosão do *boom imobiliário* relatado linhas acima. Contudo, em meio à crise financeira internacional (2008), esta produção imobiliária passou a não ser realizável como a expectativa de princípio, configurando-se elementos de uma crise imobiliária e financeira de reprodução do capital (Harvey, 2011).

³⁰ «As primeiras empresas a abrirem capital foram: Cyrela Realty em julho de 2005, Gafisa em fevereiro de 2006, Company em março de 2006, Abyara em julho de 2006, Klabin Segall em outubro de 2006, Brascan em outubro de 2006, Lopes Brasil em dezembro de 2006, PDZ Realty em janeiro de 2007» [no original está 2006, mas pela gradação das datas é de se pressupor um erro de digitação] «Camargo» [Corrêa] «Desenvolvimento Imobiliário em janeiro de 2007,» [a mesma pressuposição] «Rodobens em janeiro de 2007 e Tecnisa em janeiro de 2007. Atualmente, segundo a tabela de Classificação Setorial das Empresas e Fundos Negociados na Bm&F Bovespa, há 23 empresas do setor imobiliário listadas no segmento Novo Mercado (classificadas como empresas da construção civil e de intermediação imobiliária)» (Tone, 2010, 26).

A partir deste contexto, em 2009 é criado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com a finalidade original de assegurar a reprodução das empresas de construção civil e de incorporação em face à crise imobiliária financeira, a partir da construção de 1 milhão de unidades habitacionais para média e baixa rendas. Ao *estender* a lógica de mercado para a realização de habitação de interesse social (His) e de mercado popular (Hmp), a modelagem e viabilidade econômica, o programa representa a exaustão do «direito à moradia» como objeto de luta social, reproduzindo no espaço metropolitano e regional a morfologia hierarquizada, homogeneizada e fragmentada experimentada pelos *grandes conjuntos habitacionais* predominantes nas décadas anteriores, o acesso à moradia pelo *mercado* (Petrella, 2012).

Neste mesmo ano, é proposta a Lei de Concessão Urbanística, um instrumento de intervenção urbana do Município de São Paulo que visa requalificar sua infraestrutura e o espaço urbano a partir de um projeto urbanístico específico (bem como seu perímetro de atuação). Figuram-se nos objetos da *concessão urbanística* tanto a intervenção urbana, modificações relativas ao sistema viário, estrutura fundiária, provisão de equipamentos coletivos, quanto à incorporação imobiliária, cuja centralização das propriedades e seu posterior parcelamento configuram-se como objetos alienáveis que permitem «receitas acessórias» para a concessionária. O contrato de concessão, ainda, pode estabelecer a «contrapartida» do Poder Público, o «patrocínio público» (Petrella, 2017, 219) que dá segurança jurídica e financeira à realização da viabilidade econômica pressuposta, a capitalização do investimento do ente *privado*. A *concessão* ainda regulamenta o direito de *desapropriação urbanística* concedido ao ente privado, assim como a própria elaboração dos planos urbanos. Subtrai da esfera pública a dimensão de mediação de conflitos sociais e de proposição do planejamento; relega esse papel ao privado, um agente interessado. A superação dos entraves impostos à transmissão da propriedade (desapropriação, disputas e judicialização) posteriormente foi sendo gestada a partir da Medida Provisória MP700, em 2015. Ela propunha a realização da incorporação imobiliária separada dos entraves jurídicos. Assim, a *desapropriação urbanística* da concessão, associada à limpeza da matrícula decorrente da medida provisória, dariam agilidade na mobilização do imobiliário como equivalente a um título financeiro.

Neste movimento, a remuneração dos agentes consorciados se dá a partir da captura do valor socialmente produzido através da *apreciação* dos terrenos e imóveis, posteriormente à intervenção. Descontados todos os demais custos de produção (desapropriação, projeto, demolição, obra, incorporação), este acréscimo de preço figura-se como a *finalidade* da operação e, também, como a matriz do

movimento. Sua pressuposição inicial estrutura toda a produção decorrente: políticas públicas, planos urbanos, produção, produto e produtor. Contudo, o *preço*, como uma manifestação média e temporária do *valor*, também se movimenta em função da expectativa de realização do produto imobiliário. Assim, articula a *especificidade espacial* da região, o patrimônio edilício monopolizado pelo perímetro de projeto, à luz da dinâmica da diferenciação da metrópole, com o reconhecimento (fictício?) dos agentes sociais da *apreciação* e da *depreciação* do espaço. Isso abre margem para a manipulação econômica e social na *construção do preço*, constituindo-se um viés ideológico que tem amparo do Estado (jurídico e policial) e da formação de opinião pública (mídia).

A construção do preço definindo o preço da construção.

Nesta *construção*, a «presença do Estado» na produção do espaço tende a orientar a reprodução do capital de modo que subjuga diversas formas de reprodução da vida à mercadoria. Reduzido ao papel de parceiro público do ente privado, sua ação tende a se resumir e a se reduzir às ações que são funcionais à pressuposição de valorização e capitalização, apropriadas e privatizadas pelos interesses do ente privado da parceria. Pressuposição, por sua vez, que é dominada por uma classe e frações patrimonialistas, que assim garantem seus rendimentos a partir da dilapidação do produto social. A acumulação de capital, neste sentido, é realizada predominantemente a partir da *espoliação* do cidadão, do valor constituído ou do valor a se constituir, submetendo o trabalho e a produção presente aos imperativos da monopolização da propriedade.

Na aproximação imobiliária financeira, o alto preço pago pelo uso de unidades imobiliárias ou de serviços antes públicos e gratuitos, cujo acesso é mediado pelo endividamento de longo prazo em função do crédito e do financiamento, absorve parte do excedente financeiro que circula globalmente (em busca de «plataformas de valorização imobiliária e financeira»), reduzindo momentaneamente a possibilidade de eclosão de crise de superacumulação. Além de capitalizá-los e reproduzi-los a partir de uma nova produção fictícia de valor. No espaço, isso se desdobra como a tendência a *generalização da forma condominial*, uma renovação urbana cujo domínio se dá de modo «desabsolutizado», relativa à cota-parte do investimento financeiro de cada um dos agentes particulares. Neste sentido, a expansão da lógica condominial, a «condomínialização da cidade», recoloca no interior da produção e do consumo do espaço uma miríade de conflitos sociais. Mas não apenas conflitos *no espaço*: recoloca conflitos próprios da *produção do espaço*. A lógica *particular* da produção imobiliária e financeira do condomínio fechado, se abre e se estende ao conjunto social a partir da instrumentalização do Estado no desenvolvimento do neoliberalismo.

Do ponto de vista da luta socioespacial, portanto, a resistência aos processos espoliativos (imobiliário e financeiro), mediados pela monopolização de *propriedades*³¹, figura-se como uma virtual *unidade* entre lutas sociais parciais. E esta unidade, se dá em função da tendência à generalização da espoliação como forma predominante de acumulação de capital, que avança sobre a desconstituição de diversas formas sociais em relação com o espaço. Um forte sentido para a *experiência*. Isso se manifesta na crescente impossibilidade de se usar a cidade sem a mediação da mercadoria. Mas não só: o próprio produto das políticas públicas setoriais, tais como habitação, educação, saúde, transporte, serviços, tornam-se cativos da expansão de fronteiras de reprodução do capital. Neste sentido, a luta pelos «direitos na cidade» é apropriada pela totalização da mercadoria. O desvio desta mercantilização deve se alimentar dos e se estender aos processos *residuais* desta marcha, desviando-se das estratégias tradicionais (e parciais) ao iluminar a constituição do próprio «direito à cidade»³².

Este desvio, portanto, tem implicações no próprio pensamento, a partir do reconhecimento dos *limites* das lutas sociais habituais e da virtual abertura de novas *fronteiras* de ação. Isso se manifesta na tomada pelo capital daquilo que representou a novidade dos movimentos sociais urbanos dos anos 1980 (Kowarick, [1980] 1993; Sader, 1988). Se lá mostravam a necessidade de expansão do reconhecimento da contradição entre capital e trabalho (então reduzida à indústria, à fábrica, à visão fabril) para o *urbano*, constituindo-o como campo de luta e de emancipação social a partir da reivindicação da *presença do Estado*, aqui, esta *presença* torna-se parte constituinte da reprodução capitalista. Inclusive, a «novidade» hoje, ainda que de maneira velada ou obscurecida, é dada (tragicamente) pela sua reprodução, que se apropria da dimensão espacial ou urbana, reinventando estratégias «inovadoras» que fogem à percepção corrente e tradicional das lutas sociais. Ainda que essas «velhas lutas» sejam necessárias e estejam longe de terem sido resolvidas, novas estratégias são impostas em função, inclusive, dos novos padrões de acumulação capitalista, rentista e global. Imobiliário e financeiro.

Neste sentido, a *resistência* ilumina-se como uma luta pela «ausência do Estado»³³, como uma luta que busca inviabilizar sua instrumentalização na reprodução imobiliária e financeira do capital. Ou

³¹ O que deveria se desviar da *função social da propriedade*, como dinamização do valor, para a *função social da posse*, do uso (Mastrodi&Batista, 2016).

³² Atualmente o «direito à cidade» aparece como *lema* de diversas lutas sociais que ocorrem *no urbano*, cuja parte das reivindicações ainda persiste na demanda por políticas setoriais de «direitos na cidade», em formas que dinamizam a dimensão do *consumo*. Ainda que possa construir uma *unidade* entre lutas sociais, esta manifestação determinada de «direito à cidade», declarada como um panfleto, vulgariza-se e se esvazia. Não coloca, portanto, a partir deste discurso, o foco sobre a necessária desmercantilização das relações de reprodução da vida, sob o domínio da propriedade e predomínio da espoliação, construindo uma nova *manifestação* das «ilusões urbanísticas» (Lefebvre, [1970] 1999).

³³ Em São Paulo, casos como as mobilizações sociais em torno da *Parque Augusta* ou do *Parque do Bixiga* (este atrelado ao Teatro Oficina) mostram a dinâmica entre os interesses imobiliários e a relação «mais-que-próxima» ao Estado. Sob a ótica do

a necessidade de seu desvanecimento: a luta por esta «ausência», ainda que momentânea e historicamente determinada, é um projeto que constitui virtualmente uma barreira (também historicamente determinada) para a reprodução *fictícia do capital* (além de possibilitar a autogestão e organização da produção social, do espaço, do comum, sua desmercantilização). Porém, na medida em que os conflitos *do espaço* são obscurecidos pelos conflitos *no espaço*, lutas *práticas e concretas* cotidianamente experimentadas, a luta pelo domínio institucional do Estado (e das políticas públicas como experimentadas atualmente), ainda *aparece* como meio de emancipação social, interpretado como conflitos institucionais aparentemente autônomos e autodeterminantes.

ESPAÇO DA ESPERANÇA

O *espaço da esperança* se situa em oposição à extensão das fronteiras infernais de acumulação capitalista, onde a reprodução do capital se estende e se intensifica em detrimento da reprodução da vida. Nestes termos, a presença do Estado pode ser aqui interpretada como uma «presença avessa», seja em função da complementariedade que a «marginalidade» de seu produto tem à reprodução desigual das condições de vida na metrópole, seja em função de sua instrumentalização para a reprodução do capital, descartando o excedente que é «impróprio» para a acumulação. O «produto» desta presença avessa é a extensão da mercantilização da vida, por meio de processos espoliativos imbricados, imobiliário e financeiro, que a submete aos imperativos da mercadoria. O «subproduto» desta presença avessa é o residual, seja no sentido da sobra e do descarte, populações «desnecessárias» à reprodução, seja o ainda não-incorporado, constituído como eventual fronteira de expansão ou como práticas socioespaciais de resistência.

Neste particular das *resistências*, se as formas predominantes de acumulação capitalista se dão pela dimensão fictícia de valor e esta, por sua vez, encontra na produção do espaço uma condição necessária de absorção e capitalização, a tarefa do pensamento crítico é buscar o reconhecimento de novos sujeitos sociais e suas práticas espaciais que permitam a imposição de resistências à reprodução do capital, bem como a insurgência de um (novo) projeto para a constituição do devir. Porém, este *sujeito* individual e coletivo, posto em cena à luz de Thompson (Wood, 1983), é um sujeito que ainda

«crescimento sem fim» (Harvey, 2016, 207) da valorização imobiliária, se desconstitui espaços públicos e vazios urbanos (tão rarefeitos em São Paulo), acentuam a depredação ambiental, desvalorizam ou inviabilizam a manutenção do patrimônio cultural, artístico e histórico, deteriora-se o convívio e a urbanidade. Além de proporcionar o encarecimento geral das condições de vida, contribuindo com a privatização da riqueza social, a partir do *rent gap*, e com formas de expulsão de conjuntos sociais, a *gentrification*. Em suma, a *condominialização da cidade* em detrimento do *bem comum*, da riqueza social, do urbano.

forja a consciência de si, como classe, mas que experimenta cotidianamente os processos dilapidadores da espoliação (imobiliária e financeira como formas predominantes de acumulação contemporânea). Neste sentido, a *experiência*, cotidiana e espacial de resistência à espoliação, pode, virtualmente, figurar-se como momento de «tomada de consciência», como prática e como crítica à reprodução da vida que se orientam para a unidade do «sujeito socioespacial»³⁴, como classe. A tomada de *consciência* inclui a crítica e a superação das *ilusões* que reproduzem as práticas funcionais à reprodução capitalista, lutas sociais orientadas para a prática tradicional de reivindicação de políticas setoriais, de aquisição de «direitos na cidade». Estas práticas, embora constituintes de lutas sociais, são tomadas pela reprodução do capital.

Dentre essas ilusões, situam-se também as *ilusões urbanísticas* (Lefebvre, [1970] 1999, 137) e sua reprodução, que amparam a reprodução de estratégias teóricas e práticas vulgarizadas, também tomadas pelo capital, portanto, devem ser criticadas: as «soluções pelo mercado», as parcerias e concessões privadas, as estratégias «inovadoras», o *desenho* da «urbanidade» e da «cultura urbana». Estas ilusões dão corpo material (e fictício) para a extensão da marcha de mercantilização do espaço, que se descola *praticamente* do reducionismo fabril (onde, por vezes, sua crítica se prende) e se estende ao espaço e à metrópole no movimento de privatização e monopolização identificado como «condomínialização da cidade».

Neste sentido, a *instrumentalização do espaço* dá corpo para a reprodução da monopolização da propriedade privada e das formas de espoliação imobiliária e financeira dela decorrente, como meio predominante de acumulação e reprodução do capital. Nesta instrumentalização, novos conflitos emergem na medida em que a particularidade da reprodução capitalista submete e reestrutura a diversidade da trama social e seu metabolismo espacial à lógica «homogênea» da mercadoria. Em paralelo a esta instrumentalização, intensifica-se a *instrumentalização do Estado*, cativo da expansão da política econômica do liberalismo, as formas predominantes de acumulação e as coalizações de classe patrimonialistas hegemônicas em um processo de destituição das «políticas sociais». Neste sentido, a presença do Estado na produção do espaço significa a intensificação das desigualdades sociais e espaciais, além das formas rentistas de acumulação. Uma «presença avessa» que intensifica a *monopolização da propriedade*, reproduzindo o movimento da *valorização imobiliária*.

³⁴ Aqui, aos moldes da *fórmula trinitária* e as *classes sociais*, o sujeito determinado é o momento do *trabalho* que se institui em relação às formas de acumulação, pelo movimento do *capital* e pela propriedade da *terra* (Marx, 1985-1986, L.III, V.5, 269, 317).

Por oposição, e como resultado da cotidiana *experiência de resistência* à espoliação, um novo sujeito social deve insurgir contra esta «presença avessa». Seja em uma ação de *negação* (ainda que determinada) desta presença, uma negação da «presença avessa» do Estado ou a reivindicação de sua «ausência»; seja construindo uma *outra presença* ou um «meta-Estado». Neste sentido, expressões socioespaciais como autogestão, participação direta, produção-autoprodução, problemas localizados nos termos da *representação* e *mediação*, devem orientar esse *projeto*, esta *construção*. Este movimento se institui associado à defesa, no e do espaço urbano, contra a onipresença da mercadoria ou suas formas de mercantilização. Assim, constitui um outro sentido à *produção do espaço*: não restrito à materialidade objetual da produção em si, como justaposição de «coisas no espaço», passíveis de serem apreendidas como equivalentes de valor. A «objetividade» e seu desdobramento «ilusionista» como arquitetura e urbanismo, o enfeitamento fetichista. O sentido da produção do espaço é o *espaço da produção* de relações sociais, unidade diferenciada de tempos e de atividades do cotidiano. Seria uma unidade social que emerge contra a *valorização imobiliária*, contra a predominância do valor de troca e sua reprodução (produção e propriedade), que privatiza a riqueza socialmente produzida, por intermédio da instrumentalização do espaço e do Estado. Portanto, práticas e lutas sociais que se orientam para a produção e apropriação do *bem comum*, usos autogeridos e autodeterminados, uma «autoconstrução».

A resistência à expansão da «presença avessa» e a tomada de consciência na «crítica das ilusões» deve iluminar as fissuras internas às formas predominantes de reprodução do capital. Das fissuras à crise: disputas internas e a impossibilidade (virtual) de sua reprodução. Aqui se constitui a unidade imobiliária e financeira. Unidade entre a «desaceleração» do ciclo financeiro, quando este está absorvido pela produção do espaço, e a «aceleração» do imobiliário, quando este dá corpo real (mas não verdadeiro) às pressuposições financeiras, que o subordina. Esta (des)aceleração de seus movimentos, ao mesmo tempo os retira de sua autonomia e práticas correntes, dando corpo à sua reprodução. Aqui, o fictício se realiza como meio de retenção e apropriação (privada) do bem socialmente produzido (em escala planetária).

Deste modo a reprodução do capital se torna ainda mais violenta se comparada à industrialização, porque se realiza como intensificação de *injustiças* amparadas pela instrumentalização do espaço e do Estado. Injustiças que são acentuadas na urbanização contemporânea por processos de *rent gape* de *gentrification* (também realizáveis em escala planetária), pela valorização imobiliária. Neste sentido, eventuais barreiras impostas, pela luta social aos ritmos de realização dos circuitos imobiliários e financeiros, como resistência aos processos espoliativos e como formas de não-reprodução destas

formas de espoliação, constituem elementos embrionários de um *programa político*. Exacerba-se e amplia-se, deste modo, a dimensão política na luta por direitos, o direito à cidade, a perspectiva de formas livres de produção e apropriação do espaço em paralelo à constituição de um «Meta-Estado».

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reestruturação imobiliária e urbana da metrópole paulista é um processo social amplo, que envolve dimensões políticas, econômicas, ideológicas que estão em movimento. Parte deste conjunto de transformações pode ser avaliado a partir da particularidade da arquitetura e do urbanismo, como um campo de conhecimento que emerge desta dimensão imobiliária e urbana na produção do espaço. Esta especificidade ilumina uma forma de articulação de *níveis e dimensões de análise* (Lefebvre, [1970]1999). Nos termos do *imediato*, situam-se as relações de trabalho, de produção (de coisas no espaço e do espaço em si, como relações sociais) e de produto, que se realizam a partir de condições e determinações locais. Elas se articulam a uma dimensão *global*, relacionada a processos político, econômico e ideológicos de reprodução mais amplos, que se situam para além da produção imediata e estrita, em uma dinâmica que extrapola seus limites e fronteiras. Por sua vez, essa articulação constitui uma *experiência* específica, de um tempo histórico determinado. Formas de produção e reprodução das relações de produção e formas de produção e reprodução da vida. Isso constitui uma *totalidade*, a do contemporâneo. Uma *totalidade* a ser elucidada pelo constante movimento de reflexão crítica, teórica e prática.

Neste sentido é que podemos aprender com a São Paulo delirante. Aprender, na medida em que esta metrópole em movimento apresenta de modo sintético e condensado, de modo contundente, um conjunto de experiências que articulam esses níveis e dimensões de análise, combinando diferenciações de estratégias de produção do espaço e de resistência ao longo da diferenciação da metrópole. Processos que podem ser observados a partir da especificidade da produção imobiliária e urbana. Delirante, na medida em que esta reestruturação é realizada a partir da extensão e da intensificação de conflitos sociais, cuja produção do espaço se realiza como *espaço de disputa* e como *disputa de espaço*. Intrínseco a ela. Os conflitos que emergem da intensificação da *exploração* da força de trabalho somada à *espoliação* do cidadão. Assim, no delírio desta aprendizagem, enuncia-se a contradição entre a reprodução do capital e a reprodução da vida, a totalidade que se coloca no horizonte.

Assim, temos como objetivo reconhecer *conflitos e contradições*³⁵ no processo de *valorização imobiliária*, bem como sua relação com o Estado e movimentos sociais que virtualmente se constituem especificamente nesta relação. Esse reconhecimento pode contribuir com a elucidação de novas estratégias de resistência e de ação no campo da luta social, como a formulação de um *programa* político, econômico e ideológico que virtualmente emerge em oposição aos processos de espoliação (imobiliária e financeira), que se coloca, na atualidade, como a forma predominante de acumulação capitalista, o momento *global* que se relaciona (conflitiva e contraditoriamente) às especificidades locais e *imediatas*. Por outro lado, se espoliação é *predominante*, ela se relaciona a uma classe social *dominante*: o patrimonialismo imobiliário e financeiro. Neste sentido, se os movimentos sociais podem emergir como *resistência*, podem fazê-lo na medida em que constroem virtualmente um *projeto*, um *dever*. Resistir é construir uma alternativa, um espaço de esperança.

Por fim, cabe enfatizar que este trabalho se situa no interior do avanço da racionalidade do neoliberalismo (Dardot&Laval, 2016). Processo social que intensifica a destruição da sociedade, do ambiente, das relações de trabalho e de cidadania. Avanço a partir da ação conjunta do Estado e de grandes grupos econômicos mundiais: engrenagens de uma mesma máquina empresarial devastadora acentuando a centralização da renda e de uma reprodução fictícia do capital (que submete a reprodução da vida). O fictício é o meio de privatização do socialmente produzido, do comum. Extrai a riqueza social e descarta o excedente considerado inútil. Assim, a «guerra de todos contra todos» ganha novos contornos: níveis assombrosos do desastre irreversível, de ações antihumanas que põem em risco a nossa reprodução inclusive como espécie. A impossibilidade de nossa permanência. Como reflexo, a revolta. O comum como resistência (Dardot&Laval, 2017) em um embate desigual entre poderes econômicos, políticos, repressivos e ideológicos, de um lado; e os demais submetidos a esta tirania de outro. Não há de se estranhar a ascensão do fascismo por todo o mundo: revela a disputa e da «inutilidade outro», da crise de existência e a urgência do novo. Do caminho a percorrer e construir, da necessidade de desvanecer o existente. Dissipar, desaparecer e disso se orgulhar: o que fazer com este Estado-neoliberal? E o que é o ser depois deste? Pois “este que aqui está, quando muito, é estrume para o futuro” (Ultimatum, Álvaro de Campos, 1917).

³⁵ Os *conflitos* situam-se na ordem das disputas sociais que, eventualmente, são resolvidos ao longo do processo histórico. Já a *contradição* é uma relação dialética e indissociada entre as partes que estão em contradição. A «resolução» da contradição, ou seja, sua superação, supõe a superação dos próprios termos que estão em oposição, na construção de algo diferente e novo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- APPADURAI, Arjun. *O medo ao pequeno número*. São Paulo: Iluminuras, 2009.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BOURDIEU, *O poder simbólico*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.
- BRANQUINHO, Evânio dos Santos. *Campos Elíseos no centro da crise: a reprodução do espaço no Centro de São Paulo*. São Paulo: FFLCH USP, Doutorado, 2007.
- CAMARGO, Cândido (et al). *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.
- CHESNAIS, François (org.). *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- DARDOT, Pierre & LAVAL, Christian. *A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal*. São Paulo: Boitempo, [2009] 2016.
- _____. *Comum: ensaio sobre a revolução no século XXI*. São Paulo: Boitempo, [2014] 2017.
- FERRO, Sérgio. *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: Cosac Naify, 2006.
- HARVEY, David. *O enigma do Capital e as crises do Capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- _____. *17 contradições e o fim do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2016.
- KOWARICK, Lúcio. *Capitalismo e marginalidade na América Latina*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.
- _____. *A espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, [1980] 1993.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes, [1968] 1981.
- _____. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 1999.
- _____. *La production de l'espace*. Paris: Éditions Anthropos, 1974.
- LENCIONI, Sandra. *Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. Reflexões a partir do caso de São Paulo*. Santiago de Chile: Revista de Geografia Norte Grande, PUC Chile, N. 39, pág. 7-20, 2008
- MAUTNER, Yvonne. *A periferia como fronteira de expansão do capital*. Em CSABA, Deák & SCHIFFER, Sueli (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 1999.
- MARQUES, Rosa Maria & NAKATANI, Paulo. *A finança capitalista: a contribuição de François Chesnais para a compreensão do capitalismo contemporâneo*. Salvador: XXXVI Encontro ANPEC, 2008.
- MARX, Karl. *Elementos fundamentais para la crítica de la economía política – Grundrisse –* (Introdução), Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, [1857-1858] 2001.
- _____. *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Nova Cultural, [1867]1985-1986.
- MASTRODI, Josué & BATISTA, Ana Carolina. *Direito fundamental à moradia: da relativização do conceito de propriedade*. Curitiba: Editora Prismas, 2016.
- OLIVEIRA, Francisco de. *Os direitos do antivalor*. Petrópolis: Vozes, 1998.
- _____. *Crítica a razão dualista: o ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.

- PAULANI, Leda. *Brasil delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico*. São Paulo: Boitempo, 2008.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação*. Sinópses (USP), São Paulo, v. 9, p. 203-233, 1986.
- _____. *Espaço, Técnica e Construção: O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988
- PETRELLA, Guilherme. *Das fronteiras do Conjunto ao Conjunto das Fronteiras: Experiências de conjuntos habitacionais na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2012.
- _____. *A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário*. São Paulo: Revista eletrônica de arquitetura e urbanismo, Arq.Urb n° 13, ISSN 1984-5766, Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Judas Tadeu, 2015.
- _____. *A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI*. São Paulo: FAUUSP, Doutorado, 2017.
- PETRELLA, Guilherme; ALMEIDA, Carolina. *Production of major public works in Brazil: from the scenes in documentaries from 1950-70 to an interrogation about the contemporary specificities of State-Company relations*. Bruxelas: 6th International Congress on Construction History (6ICCH), 2018.
- PIKETTY, Thomas. *O capital no século XXI*. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014.
- SADER, Eder. *Quando novos personagens entraram em cena: experiências, falas e lutas dos trabalhadores da Grande São Paulo, 1970-80*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.
- SHIMBO, Lúcia. *Habitação social de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.
- SMITH, Neil. *Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano*. São Paulo: Revista GEOUSP, Espaço, Tempo, N° 21, pp. 15-31, 2007.
- _____. *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Barcelona: Icaria Editorial, 2015.
- TONE, Beatriz. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. São Paulo: FAUUSP, Mestrado, 2010.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- WOOD, Ellen Meiksins. *El concepto de clase en E. P. Thompson*. Publicado en Cuadernos Políticos, número 36, Ediciones Era, México, D.F., abril-junio 1983, pp.87-105.

FUSÃO DAS LUTAS SOCIAIS PELA APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO: PERSPECTIVAS DA RECICLAGEM NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Márcia S. Hirata

INTRODUÇÃO

Adentramos o século XXI com o aprofundamento das desigualdades sociais à escala mundial, com afirmações de falta de alternativas e de fim da história. Neste contexto, práticas sociais de questionamento à desigualdade eclodiram de modo significativo, com manifestações históricas em vários países, como a Primavera Árabe, na Turquia, e os Indignados, na Espanha, além da conquista de governos de viés mais popular em eleições na América Latina. Por outro lado, tivemos a forte crise econômica mundial de 2008 e o avanço de governos mais conservadores, como mais recentemente na Argentina e no Brasil. Some-se ainda um outro conflito que tem ampliado seu espaço no debate político e econômico quanto aos limites do desenvolvimento, o desafio ambiental que, apesar de já estar em níveis irreversíveis, pouco avança diante dos impasses nas conferências internacionais promovidas no âmbito das Nações Unidas. Neste movimento de avanços e retrocessos, as análises e as lutas sociais ainda não constituíram um horizonte mais sólido de compreensão e de perspectivas de enfrentamento da desigualdade, mas práticas de resistência surgidas neste momento de crise estrutural do capitalismo levantam novas questões que podem indicar caminhos.

Neste sentido, os estudos urbanos têm contribuído com uma perspectiva crítica quanto aos impactos para a reprodução social, e mesmo configuram-se como uma centralidade para compreender as mudanças trazidas pelo neoliberalismo: a base produtiva foi flexibilizada e já não se concentra mais na indústria, mas encontra na produção do próprio urbano uma potência de acumulação de base rentista e financeira que renova a produção da desigualdade. Com tal reestruturação produtiva, alteram-se os conflitos, o que exige repensar as análises e as formas de resistência pela mobilização social.

No caso do Brasil, na virada para os anos 1980 foram relevantes os conflitos nas fábricas, quando as greves metalúrgicas da região metropolitana de São Paulo eram mediadas pela organização do então chamado “novo sindicalismo” (Sader, 1988), situação improvável de ser retomada atualmente diante do desenvolvimento tecnológico e da ampliação do mercado informal de trabalho. Novos conceitos

procuram dar conta desta mudança da organização do trabalho e da estrutural sindical. Por exemplo, a antiga qualificação do trabalhador como operariado abre caminho para uma nova condição da classe trabalhadora, que passa a ganhar novos nomes, como “precariado” e “ralé”¹. Se o urbano ganha centralidade produtiva, quais são os novos conflitos e como os estudos urbanos contribuem para elucidá-los e, principalmente, como podem contribuir para perspectivas de enfrentamento da desigualdade social? Mas para avançar a compreensão desse momento, uma questão anterior se coloca: o que teria mudado nas lutas sociais e o que os estudos sobre as mobilizações atuais estão observando e permitindo reinterpretar com a entrada no novo século predominantemente urbano?

Para Kowarick, uma das referências nos estudos sobre as lutas urbanas e as transformações da cidade desde os anos 1970, em sistematização sobre sua produção intelectual publicada em 2000 constata que houve “mudanças na priorização dos estudos urbanos e nos modelos interpretativos, que passaram daquilo que chamo estrutura sem sujeitos para a análise de sujeitos liberados de qualquer constrangimento estrutural” (Kowarick, 2000, p.17). Telles, ao retomar as referências analíticas do mesmo período para repensar os conflitos atuais, indaga-se (2005, p.2): “com quais parâmetros colocar em perspectiva e sob perspectiva crítica os processos em andamento?”.

Enquanto ficam cada vez mais claras tais inquietações que demandam reformulações de análise, consolidam-se mudanças sociais em que fica evidente a centralidade do urbano nas estratégias de acumulação econômica. Neste sentido, entre os processos globais foi elucidativa a crise do *subprime* norte-americano em 2008, que afetou as economias mundiais, baseada em negociatas financeiras tendo por lastro a moradia dos trabalhadores. Rentismo e mercado financeiro, definitivamente adentram as reflexões sobre a apropriação do espaço urbano. Surgem diferentes estudos que procuram avançar na interpretação dessa nova forma de produção do urbano e, portanto, de espacialização da desigualdade resultante, exigindo a reformulação de modelos interpretativos dos conceitos urbanos, tais como os de periferia, metrópole e condomínio². Se ocorre uma alteração na configuração da desigualdade, o que teria acontecido com os conflitos sociais?

¹ “Precariado” e “ralé” são conceitos trazidos respectivamente por Ruy Braga e por Jessé de Souza, que divergem quanto às bases explicativas da formação da sociedade brasileira. Não intentamos aqui adentrar o debate, mas simplesmente mostrar um momento que é de transformação social e também de reformulação teórica.

² Sobre o conceito de periferia, ver: TANAKA, G.M.M. Periferia: conceitos, práticas e discursos. Práticas sociais e processos urbanos na metrópole de São Paulo. Tesis (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo, Brasil: Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2006. Sobre metrópole, ver: LENCIONE, S. Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana. Em: Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago. LENCIONE, S., [et al]. São Paulo: FAUUSP, 2011. Sobre condomínio, ver: TONE, B.B. São Paulo, século XXI: valorização

Termos como “força da periferia” (Gohn, 1985) e “novas personagens” (Sader, 1988) não trazem mais respostas e capacidade de resistência sob o neoliberalismo. Os sindicatos dos metalúrgicos, que representaram fortemente tal “força” e tal “novo”, perderam centralidade na luta dos trabalhadores. Outro grupo que se consolidou com a redemocratização, os movimentos de moradia, vêm seus avanços na regulamentação urbanística desfazerem-se diante dos inúmeros grandes projetos de reformulação urbana que expulsam as famílias, especialmente de baixa renda, para periferias mais distantes.

Para compreender essas mudanças, conforme Telles (2005), faz-se necessário o estudo das novas “trajetórias urbanas” nos territórios reconfigurados. Foi a compreensão sobre a relevância do encontro de tais trajetórias durante o período de crescimento industrial brasileiro que permitiu compreender aquela “força” expressiva da mobilização social, reunindo o espaço da fábrica e dos bairros de moradia dos operários das indústrias, e que conformaram as condições para os avanços democráticos no país, um processo de “fusão” de reivindicações, segundo formulação de Kowarick (1979).

Uma observação empírica atual aponta-nos a validade deste processo de fusão das lutas sociais para pensar as resistências sociais. Para tanto, retomaremos o processo de constituição das “trajetórias” dos sujeitos da reciclagem no centro da cidade de São Paulo (Hirata, 2011) em uma reinterpretação do que seria uma fusão sob as novas tramas do urbano hoje. O estudo do cotidiano de apropriação do espaço por este sujeito nos traz elementos para repensar a relação entre o trabalho e o urbano, o que explicaria a consolidação de sua mobilização com a fundação do Movimento Nacional dos Catadores de Materiais Recicláveis (MNCR), bem como de sua resiliente presença em uma disputada centralidade imobiliária, o centro histórico da cidade de São Paulo. Tal como em várias cidades latino-americanas que se articulam globalmente com cidades da centralidade econômica, nos anos 1990 São Paulo entra no circuito mundial de revitalização urbana como parte da reestruturação imobiliária (Pereira, 2011). Se no período anterior aos anos 1970 o conflito entre capital e trabalho dava-se no âmbito da fábrica movida pela industrialização, este caso permite uma nova contextualização representada pelo trabalhador da reciclagem, à luz dos avanços interpretativos das atuais transformações do urbano relacionados à propriedade e à sua potência rentista. E por extensão dessa análise pela renda da terra, veremos como o debate ambiental se recoloca.

Assim, retomaremos as interpretações dadas aos conflitos dos anos 1970/1980 representados pela manifestação dos então chamados de “novos movimentos sociais”, que configuraram a fusão de reivindicações urbanas, como base para repensar o significado e a situação da mobilização social atual.

imobiliária e dissolução urbana. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo/Habitat). São Paulo, Brasil: Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2015.

Tal efervescência mobilizadora foi possível pela forma como se deu a apropriação do espaço da cidade, a qual levou à noção de espoliação urbana (Kowarick, 1979), uma interpretação que se abre para um viés especificamente urbano para os conflitos sociais. Esta noção será o ponto de partida para refletir sobre processos espoliativos pela incorporação da renda da terra no entendimento da produção do urbano. Com isto será, possível uma aproximação com o debate ambiental, nova dimensão unificadora para os conflitos sociais. Estes serão os preâmbulos para apreendermos a apropriação conflitiva do espaço urbano pelo trabalho na reciclagem, que elucidam a constituição de novas estratégias de mobilização sob os desafios do rentismo a reconfigurar nossas cidades.

Para tanto, primeiramente retomaremos alguns pressupostos analíticos que levaram o autor a formular tal noção, e em como ela contribui para sua própria renovação e, assim, para orientar nosso olhar sobre os conflitos atuais, como questão urbana e ambiental. Esta será a base para problematizar uma prática social de apropriação do espaço pelo trabalho na atividade da reciclagem no centro da cidade de São Paulo, já no atual século, que nos traz elementos concretos de análise para refletir sobre o que seria uma possível estratégia de fusão de lutas, que no contexto do domínio rentista e da acumulação financeira, permite pensar a construção de alternativas de luta mesmo para pessoas submetidas às condições de extrema exploração de seu trabalho.

1. FUSÃO DE LUTAS SOCIAIS E A PRODUÇÃO DO URBANO

1.1. FUSÃO DE LUTAS NOS ANOS 1970/1980

A proposta de “fusão” refere-se ao percurso das lutas sociais que se configuraram em um contexto histórico e urbano de “fusão dos conflitos e reivindicações”, resultante do acelerado processo de industrialização e urbanização do Brasil desde a década de 1950. Kowarick desenvolve a compreensão desta noção como a aglutinação de uma diversidade que redefine as forças sociais, em uma leitura “à luz da teoria dos conflitos de classe” e da percepção das lutas cotidianas (2000, p. 78). Foi um período com significativas e diversas manifestações dos então chamados “novos movimentos sociais”, representativos de grupos operários, de mulheres, de professores, de moradores de periferia e favelados a reivindicar infraestrutura básica e equipamentos públicos, entre outros, que compuseram a chamada “força da periferia” (1985), e que se configurou em um forte movimento social de resistência à opressão da ditadura militar (Brant e Singer, 1980).

A relevância desta compreensão integradora de forças sociais múltiplas adentra a história do urbano no país como uma forma de resistência social que nega parte da expectativa teórica tradicional, bem

como a visibilidade exposta na mídia sobre as greves metalúrgicas de 1978/80, e que apontaria o chamado “destino histórico” da classe operária, salienta Kowarick (2000, p. 72). Sobre a emergência dessa força o autor introduz a relevância do cotidiano de vida, portanto não considerando somente os conflitos no âmbito do trabalho, mas também na esfera da moradia e da vida urbana. Não se trata de negar a relevância da luta nas fábricas, mas de considerar que para o autor elas estavam atreladas a uma “teia cotidiana de luta” (2000, p. 74-75).

Para Sader, tratava-se de uma “nova configuração das classes populares no cenário público”, “novos personagens em cena”, que se explica “pelos lugares onde se constituíam como sujeitos coletivos; pela sua linguagem, seus temas e valores; pelas características das ações sociais em que se moviam”, de modo diverso do registro histórico das mobilizações da primeira metade do século (1991, p. 36, 37). Entre os casos estudados por este e outros autores na Região Metropolitana de São Paulo, figuram tanto o lugar da produção quanto da reprodução social: metalúrgicos da cidade de São Paulo e em São Bernardo, junto a mobilizações por saúde e melhorias nas condições de vida, como os clubes de mães, respectivamente nas regiões leste e sul da cidade de São Paulo. Neles, observa discursos comuns que lhe permite constituir matrizes explicativas que se misturam no cotidiano: uma tradição religiosa cristã das Comunidades Eclesiais de Base (CEBs), um marxismo da esquerda militante e a reconfiguração sindical estadonovista dos anos 1930 em um “novo sindicalismo”.

São matrizes constituídas em um processo de construção que problematiza “um dia a dia massacrante”, ressalta Kowarick (2000, p. 76), de formas degradantes das condições de vida resultantes de um processo de industrialização e urbanização que permeiam os diálogos dos trabalhadores/moradores na sociabilidade dos encontros urbanos e que se tornam também encontro de experiências. Para Sader, tratava-se de produção de “novas formas de identidade coletiva que criaram referências comuns mais abrangentes e vínculos maiores”. E, assim, se explicaria a força das greves de 1979-80 (1991, p. 312). A noção de fusão, portanto amplia a compreensão sobre as condições de transformação social do “mundo do trabalho” para o “mundo urbano”. À compreensão dos processos de exploração do trabalho no âmbito da produção geradoras da desigualdade social, acrescentou-se naquele momento um outro processo como fator explicativo dos conflitos sociais pela inclusão do espaço de reprodução social, a espoliação urbana. Como este conceito próprio da produção do espaço contribui para trazer a dimensão urbana pela junção dos diferentes e complementares momentos de produção e reprodução social?

1.2. ESPOLIAÇÃO URBANA

Retomemos a noção de “espoliação urbana” como formulada inicialmente:

somatória de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência e que agudizam ainda mais a dilapidação que se realiza no âmbito das relações de trabalho. (Kowarick, 1979, p 59)

Este conceito, amplamente utilizado nos subseqüentes estudos urbanos sobre a produção desigual do espaço permitiu uma outra densidade explicativa para o termo “periferia”, territórios distantes da centralidade urbana marcados pelos loteamentos irregulares, com precária infraestrutura urbana e de equipamentos públicos. Além de compreender a exploração do trabalhador em termos de miséria, incorpora também a situação do mesmo sujeito como morador espoliado, o primeiro focado no âmbito da produção, o segundo no da reprodução social pelo consumo. Mas, como diz o autor, ainda falta “muito esforço teórico e de pesquisa para se obter os instrumentos conceituais adequados que deem conta da problemática referente à ligação entre exploração do trabalho e espoliação urbana” (2000, p 22). De fato, com os estudos mais recentes conduzidos por pesquisadores sobre o atual processo de valorização imobiliária em que as finanças mundializadas apropriam-se do potencial da renda da terra, tem-se acrescentado mais uma camada ao entendimento teórico sobre a unicidade entre produção de riqueza e de desigualdade social.

Vale repetir formulação mais recente em que o próprio autor mais claramente visualiza um outro elemento explicativo para espoliação, o papel da terra como parte da produção de valor, acrescentando à problemática o “acesso à terra e à moradia”. E passa a formular a espoliação da seguinte maneira:

somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, *que juntamente ao acesso à terra e à moradia* apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou o que é pior, da falta dela. (Kowarick, 2000, p 22, grifo nosso)

Na primeira formulação, o aspecto dominante na análise eram as consequências da produção industrial sobre o urbano iniciado em décadas anteriores, a qual era realizada sob a ótica do que podemos chamar de visão industrial. Levava em consideração a atuação do Estado por não atender a demanda

de infraestrutura e equipamentos como consumo coletivo necessário à reprodução do trabalhador, e que privilegia o atendimento e a destinação dos recursos públicos para a infraestrutura produtiva (Kowarick, 1979, p. 59). Atualmente, com o rentismo sob a acumulação financeira é preciso ampliar este olhar, cabendo destacar que para compreender a apropriação da riqueza sob a forma de rendas, ganha relevância a introdução do espaço que passa a exigir um outro olhar, uma visão urbana.

Com isto, queremos destacar a grande contribuição que Kowarick permitiu em termos de compreensão da articulação entre formas de desenvolvimento industrial e de produção do espaço, ao ampliar o olhar somando a espoliação à exploração. E no sentido de avançar nesta conceituação, hoje sob o atual contexto rentista com mais clareza é possível compreender a produção da então periferia inserindo-a como parte da valorização do capital não somente na produção da mais-valia sobre o trabalho³ e na negação das condições urbanas pelo Estado, mas também pela valorização imobiliária produzida pelo crescimento da cidade. É o que nos propõe Pereira, “expandir a noção de espoliação urbana para que se possa abranger aspectos da valorização imobiliária e, assim, se constituir numa vertente espacial, que ao lado do processo de exploração do trabalho resultam no pauperismo urbano” (1986, p. 208). E, assim, para o trabalhador que tem que pagar para ali viver, seja por meio de aluguel ou algum financiamento para compra da terra e do imóvel (idem, p. 229), hoje pode-se também falar em “espoliação imobiliária” e “espoliação financeira”. A consequência urbana são condições de moradias que são empurradas para áreas mais distantes ou para uma maior precariedade quando mais centrais, junto a uma dívida de financiamento a ser paga com mais anos de trabalho. Não iremos aqui aprofundar os conteúdos destes outros âmbitos da espoliação, mas buscar a sua base de compreensão, a apropriação do espaço pela renda da terra, para repensarmos no atual contexto a noção de fusão dos conflitos e reivindicações urbanas⁴, que por sua vez nos exigirá acrescentar mais uma dimensão de análise, a questão ambiental sob o urbano.

1.3 PRODUÇÃO DO URBANO E QUESTÃO AMBIENTAL SOB O RENTISMO

Retomemos brevemente o debate sobre a terra e sua potencialidade rentista na modernidade. Neste contexto, ela passa a ser um bem mercantil ao tornar-se propriedade privada moderna, que, diferente de outras mercadorias, contém uma condição única de não reprodutibilidade. Adquire características

³ Ou mesmo do sobretrabalho da autoconstrução da moradia do trabalhador pelo próprio trabalhador, segundo outro marco teórico fundamental de compreensão da produção do urbano, de Francisco de Oliveira (1972)

⁴ Estas novas noções serão aprofundadas pelos outros capítulos desta coletânea.

de monopólio, portanto com especial potencialidade de obtenção de renda a partir de sua apropriação, que se dá de uma forma dupla: uma pela extração de riqueza por sua materialidade, pela exploração de seu solo; e outra por sua condição espacial relacionada aos usos como propriedade privada (Pereira, 1988, p. 119, 120). E esta dupla possibilidade de monopolização da terra torna possível uma tripla fonte de renda: pela exploração da terra, pela possibilidade de extração de seus elementos materiais e pelo uso do espaço, que no âmbito urbano é definida pelas diferenças de demanda das construções, respectivos usos e condição de inserção urbana (Pereira, 2016, p.9). Ou seja, diante da demanda de usos urbanos o proprietário do imóvel tem a potencialidade de obtenção de renda: a partir do consumo de materiais para sua construção (renda de extração), a partir do privar do seu uso em si (renda imobiliária) e a partir do valor adicionado do trabalho e pelas condições gerais de seu entorno (renda fundiária).

Com tamanha potencialidade de renda, mais claramente compreendemos que já não se trata somente de obtenção de lucro pela mais-valia obtida pela materialidade mais aparente do setor da construção, mas podemos também compreender as abstrações que se colocam sobre a terra tornada propriedade, rentabilidade que fez com que o setor imobiliário se transformasse em centro da acumulação. Harvey (2013) bem o demonstrou sobre as diversas crises econômicas mundiais do século XX, tais como, entre outras, a crise no Japão na década de 1990, nos Estados Unidos em 1973 e, mais recentemente com a crise de 2008, com origem na quebra dos ativos imobiliários dos Estados Unidos lastreados em hipotecas sobre a casa dos trabalhadores. Se nas crises anteriores a população mais pobre indiretamente sentia os reflexos da crise, com o aumento do custo de vida e desemprego, em 2008 muitos, principalmente os trabalhadores norte-americanos, de modo mais direto foram afetados com a perda da moradia.

Mas como argumentamos, tal expressão material vai mais além. A materialidade da terra como centralidade na obtenção de renda, como já dito, não se refere somente ao seu aspecto imobiliário, mas também fundiário e extrativo. Em um primeiro olhar temos o avanço das cidades sobre áreas de proteção ambiental, o que se transformou na repulsa de ecologistas mais tradicionais em relação à cidade, cujo crescimento avança sobre o campo e a natureza, afetando o ecossistema natural.

Mas o impacto pode ser mais profundo do que vêm na aparência ou de modo fragmentado. Para a produção deste urbano, por um lado é potencializada a renda de extração de jazidas de minérios que desfiguram as paisagens naturais, devido à ampliação da demanda por matéria-prima para a materialização mundializada de construções, gerando, entre outros, o extremo da produção chinesa de no-

vas cidades sem moradores. Por outro lado, articula renda fundiária e imobiliária relacionando a produção de centralidades econômicas valorizadas com seus novos e arrojados prédios de alta tecnologia ditos sustentáveis, processo simultâneo à construção da moradia do trabalhador cada vez mais precária e distante a avançar sobre áreas rurais e de proteção ambiental (Martins, 2011).

Para nosso enfoque nas lutas sociais, a apropriação privada da riqueza por meio do avanço do imobiliário tem como consequência a negação do direito à cidade com a dilapidação da natureza (Harvey, 2013, p. 123), por meio da expropriação dos “recursos” humanos e naturais. Portanto, a forma como se dá a reprodução social hoje, de base rentista sobre o urbano, implica em uma simultaneidade dos problemas sociais. Cada construção levantada implica em explorar os fluxos materiais da natureza, ao mesmo tempo que avança os usos urbanos sobre sua superfície; bem como suga a energia do trabalhador em sua baixa condição de reprodução de si na construção da moradia e na precária condição de vida urbana, ao despender tempo no transporte e quando do precário acesso aos benefícios dos serviços e equipamentos urbanos.

Como, então, negar estas expropriações e afirmar uma outra forma de reprodução social do ser humano em relação à natureza? Seria efetiva a negação da cidade (Silva, 2013), como fazem alguns ambientalistas? Desde que a cidade se tornou o lugar da reprodução social com a industrialização no século XIX, ficou evidente a potência do urbano. Não se pode negar os problemas sociais desta forma de desenvolvimento, mas Lefebvre (2001), ao invés de negá-la, discerne claramente o que é da industrialização e o que é do urbano, notando a potencialidade deste como realização humana e da cidade como um direito. Em meio à urbanização brasileira gerada pela forte industrialização dos anos 1950 aos 1970, e respectivas produções de desigualdade social e problemas ambientais, os estudiosos do urbano puderam constatar isto na prática. Foi o que notaram Kowarick e outros autores que compreenderam as lutas sociais que conquistaram a redemocratização nos anos 1980 e as melhorias nas condições de vida na cidade, associando espaço da produção, nas indústrias, com a reprodução social nos bairros de moradia.

Lefebvre (2001), lembra que para a compreensão do urbano “todas as noções, todas as baterias de conceitos entrarão em ação: forma, estrutura, função, nível, dimensão, variáveis dependentes e independentes, correlações, totalidade, conjunto, sistema etc”. Para a atualidade, em que problemas sociais e ambientais ganham escala e são mundializados, faz sentido dar continuidade à frase do autor: “tanto neste como em outros casos, porém mais do que em outros casos, o resíduo se revela o mais precioso” (Lefebvre, 2001, p. 112). É o que parece fazer Harvey hoje quando se refere a uma parte da sociedade que é descartada nas análises do mundo do trabalho, o lumpenproletariado:

Es imperativo que tales sectores de la población sean ahora incluidos y no excluidos como decisivos para la política anticapitalista... las luchas de los trabajadores contra la recuperación y realización del plus valor en su espacio vital tienen que recibir un trato igual al de las luchas en los diversos puntos de producción de la ciudad." (Harvey, 2013, p. 205)

De fato, a contemporânea “nova personagem” que abordaremos a seguir, os trabalhadores da reciclagem no centro da cidade de São Paulo, atuante neste território desde a década de 1980, configuraria um grupo social que seria descartado das reflexões das estratégias de transformação social pela extrema pobreza de sua condição de vida, quando a observação de seu cotidiano de apropriação do espaço urbano mostra trajetórias pelas quais se pode pensar o possível em novas fusões da luta social.

2. APROPRIAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO E RENTISMO NO TRABALHO DE RECICLAGEM NO GLICÉRIO

Trataremos aqui do trabalho no principal território da reciclagem na região central da cidade de São Paulo, no bairro conhecido como Glicério, com enfoque sobre aqueles que atuam de forma organizada em cooperativas ou outras formas coletivas de trabalho desde a década de 1980. Trata-se de um dos grupos sociais que participaram desde o final dos anos 1990 das manifestações contra ações da prefeitura municipal, a qual atuava com violência para expulsar populações pobres do antigo centro da cidade, com ações de “higienização” social para fins de “revitalização” urbana. Os demais grupos organizados eram de movimentos de moradia, de ambulantes, de defesa de crianças e adolescentes e de moradores em situação de rua, com participação de ONGs, pesquisadores e estudantes. Esta análise será feita com base em pesquisa desenvolvida no período de 2007 a 2011 (Hirata, 2011), que sistematizou o cotidiano e o processo de organização daquele grupo, no bairro com maior concentração de catadores do país.

Considerando-se sua suposta fragilidade diante dos interesses econômicos em torno de projetos urbanos como parte de processos excludentes de gentrificação, é preciso compreender sua permanência neste território até o presente momento, mesmo após gestões municipais contrárias, e mesmo após o recente e significativo processo de valorização imobiliária que afetou a dinâmica urbana em toda a cidade. Isto é possível porque não só reuniu uma configuração social que lhe garante uma renda para sua reprodução social, mas também por sua articulação com a configuração espacial urbana, como será exposto. Vemos assim similaridade com a fusão de lutas que marcou a força dos movimentos sociais das décadas de 1970 e 1980, tratada por Kowarick.

Como já mencionado, em uma certa classificação estas pessoas comporiam o chamado lumpezinato, em especial pela simplificação social que os iguala ao morador em situação de rua. Originalmente predominava tal confluência, mas desde os anos 1990 consolidou-se mudanças e constituição de diferenças para ambos os casos, não porque o trabalho na reciclagem configuraria um patamar acima da situação de rua, mas porque ambos constituíram diferencialmente suas próprias formas de mobilização e organização.

No caso em estudo, análises sobre a atividade na indústria da reciclagem de materiais incluem este trabalhador explorado pelo “chão dos catadores”, uma referência ao termo “chão de fábrica”, que especifica a viabilidade dos lucros do setor ao retirar do urbano o material descartado em toda a cidade (Burgos, 2008), em especial no centro da cidade com seu significativo comércio e serviços urbanos. Nesta centralidade urbana em estudo, a imensa geração de tantos materiais descartáveis depende da catação, do contrário seria necessário às empresas contratar um serviço especializado para livrarem-se do descarte de embalagens do comércio e papéis descartados da burocracia dos serviços e das instituições. Desta maneira, torna-se uma garantida e relativamente estável fonte de renda, o que exige uma revisão de sua situação de lumpezinato, apesar de continuar em um perfil social que assim poderia classificá-lo: predominantemente negros, de baixa escolaridade, alguns com mais de 50 anos ou jovens sem experiência profissional, outros com limitações físicas e participação de mulheres chefes de família, todos com baixíssimas possibilidades de entrarem no mercado formal de trabalho, e mesmo em alguns setores do setor informal.

Mas como já argumentado em outro momento, este mesmo urbano exige uma outra leitura, uma visão urbana (Hirata, 2011). Um olhar abrangente que não inclua este trabalhador como explorado pela lógica industrial, e muito menos como espoliado no urbano, mas que o considere como resistência a apropriar-se da potência deste mesmo urbano para reverter em melhoria de sua reprodução social e humana. Esta dimensão mais abrangente é possível ao explorarmos as contradições da própria reprodução do capital e não apenas a acumulação.

Uma delas é a produção de uma situação de precariedade de moradia que se caracterizaria como periférica, mas que se dá em pleno centro antigo. Como em outras grandes cidades, o centro de São Paulo foi sendo abandonado pela elite no jogo de valorização imobiliária por expansão urbana, neste caso em vários momentos, mas principalmente no forte processo de urbanização dos anos 1950 até os anos 1970. Há assim uma desvalorização dos imóveis por seu abandono ou por sua transformação em cortiços, pela situação de pobreza de seus moradores e violência urbana. Nesta condição, diferente dos distantes bairros dormitório consequentemente produzidos, a espoliação imobiliária opõe-se à

espoliação urbana. Apesar do alto valor da moradia dos precários cortiços, há a minimização da espoliação urbana, pois o centro permite o acesso a equipamentos urbanos em maior quantidade e maior qualidade que nos bairros distantes, como hospitais, escolas públicas e lazer, maior condição de mobilidade e competitivo e variado comércio. E o mais importante, maior disponibilidade de postos de trabalho, seja formal ou informal. Se o capital tende a cortar tais postos de trabalho, o trabalhador, como morador, ali encontra brechas para incluir-se como negação da espoliação urbana.

Neste território, há uma especificidade do trabalho na reciclagem, que se apropria de uma outra brecha própria de sua condição de centralidade. As rendas possíveis desta atividade pode ser maior do que dos trabalhadores do rico comércio e serviços do centro, seus vendedores das lojas, atendentes de *call centers*, terceirizados dos serviços de limpeza, entre outros. A forma organizada de trabalho e o conhecimento das fontes de materiais recicláveis deste território configuram-se como estratégias de melhoria nas condições de trabalho, maior produtividade e maiores quantidades. Esta conjunção permite melhor condição de negociação sobre os preços dos recicláveis diretamente com as indústrias da reciclagem, eliminando a figura do atravessador que explora os trabalhadores individuais.

Estas seriam reconfigurações no âmbito da produção em si, mas os ganhos da catação relacionam-se também à renda da terra. Inicialmente, esta atividade não tem que pagá-la, o que se dá sob duas formas. A primeira é a renda que não é paga uma vez que faz uso de espaços públicos ou abandonados do centro, sob viadutos, terrenos e casas sem manutenção por seus proprietários, espaços cedidos pelas instituições religiosas, ONGs e mesmo de instituições públicas. Outra fonte de renda é a de extração, pois o material reciclável é simplesmente descartado em toda a cidade por considerá-lo meramente lixo. Sobre isto há ainda extração por monopólio, uma vez que as maiores fontes de reciclados, grandes geradores dos pontos comerciais, estabelecem um compromisso de exclusividade com uma única pessoa ou cooperativa, desde que coletado com periodicidade garantida.

Tanto é rentável que tem atraído interesses de setores empresariais. Na última década surgiram várias situações que passaram a colocar em risco este quadro, com a contratação de empresas na coleta de recicláveis contratados pela própria prefeitura e o interesse de usinas geradoras de energia a partir da queima do lixo. Ou seja, o material que era abundante parece ter uma tendência de tornar-se uma raridade, principalmente quando gestões menos democráticas e pouco populares passam a fazer uso da criminalização da pobreza.

No entanto, a própria forma organizada destes trabalhadores, do nível local ao nacional, tem criado mecanismos de resistência e permitido sua continuidade. E aqui encontra-se o maior potencial de

contradição do urbano explicitada por Harvey, uma contradição da própria renda de monopólio da terra, quando o investimento em construção e em movimentos culturais, “abren un espacio para el pensamiento y la acción política” (Harvey, 2013, p. 166 e, 167), característica do urbano já apontada por Lefebvre (1999) quando afirma que o espaço é política.

3. FUSÃO DE LUTAS PELOS CATADORES NA CENTRALIDADE URBANA

Esta contradição, a abertura para o debate e ação política, segundo Harvey (2013) materializou-se em alguns momentos, relacionados a uma forma de apropriação territorial, como nos casos dos conflitos de El Alto, na Bolívia, e em Inner Harbour, em Baltimore. Se os cercamentos marcaram a urbanização da produção capitalista no início da Revolução Industrial, ele também “puede servir asi como medio transitorio para obtener un propósito politico comum” (2013, p. 124, 125), que nestes lugares configurou-se como um outro domínio territorial a partir de condições baseadas em laços comunitários que aglutinaram grupos representativos locais. No primeiro caso o propósito comum foi o conflito em torno da privatização da água, e no segundo o estabelecimento de um “salário vital” para seus trabalhadores.

Veremos que processo semelhante de resistência também ocorreu no centro da cidade de São Paulo, no caso em discussão em torno do trabalho da reciclagem, por meio de uma rede social de apoio constituída no processo de apropriação cotidiana deste território, abordagem que atualiza a estratégia de fusão de lutas, agora ampliando a então abordagem de base industrial para o necessário avanço de uma visão urbana. Retomemos brevemente a trajetória dos trabalhadores da reciclagem organizados em torno de uma cooperativa localizada no Glicério, constituída a partir de uma “trama” urbana cotidiana.

3.1. TRAJETÓRIA URBANA NO TRABALHO DA RECICLAGEM NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Inicialmente tratavam-se de moradores de rua, imigrantes recém-chegados à cidade ou trabalhadores que não acessavam o mercado formal de trabalho durante a industrialização dos anos 1970. Em meio às inúmeras possibilidades de demanda de trabalho no centro da maior cidade do país, encontraram lugar para o trabalho e moradia na atividade da reciclagem nos antigos galpões de pequenos empresários, conhecidos como aparistas. Em troca do material coletado no comércio local, pelos quais recebiam alguns centavos por quilo reunido, estes lhes ofereciam alguns “favores”, o empréstimo da

carroça e um lugar de moradia no mesmo galpão. Com poucos rendimentos, a alimentação era em parte suprida por entidades religiosas assistenciais próximas, sendo que uma delas o fazia diante da contrapartida de uma preparação coletiva com os produtos descartados de uma grande feira da região. Esta, sob uma diretriz de promoção da autonomia de seus "assistidos", notou o potencial do trabalho dos catadores se desenvolvido de forma coletiva. Em grupo, a quantidade maior de materiais reunidos permitiria a eliminação de atravessadores, permitindo a venda direta para a indústria da reciclagem, assim permitindo maior ganho e eliminando a relação de servidão com o aparista. A partir do que se iniciou um processo crescente de organização. Com o apoio da entidade logo formaram uma cooperativa que, junto a uma gestão municipal mais democrática e popular, de 1989 a 1992, fortaleceu-se e articulou-se com grupos organizados de outras regiões, posteriormente de outras cidades, até a formação do Movimento Nacional de Catadores de Materiais Recicláveis, em 2001.

Quanto à moradia, em seus trajetos cotidianos encontraram grupos ocupando edifícios há anos abandonados e que, também de forma organizada, reivindicavam políticas de habitação social para a realização do direito à moradia. Participando destes movimentos os catadores podem deixar de depender das rígidas regras dos albergues ou dos altos preços dos cortiços, adquirindo mais uma dimensão para a conquista de sua autonomia.

Neste processo de organização para a melhoria das condições das várias esferas de sua reprodução social, abrem-se inúmeros espaços de debate político, em assembleias, manifestações de rua e nos órgãos públicos localizados na mesma região central: Prefeitura, secretarias municipais e estaduais, Câmara Municipal, órgão do judiciário, entre outros, grande parte localizado no Centro. Hoje, este contexto lhes permite participar de encontros nacionais e internacionais ligados ao debate ambiental, articulam-se com artistas e intelectuais. Espalham-se em outros grupos cooperados e outras atividades diversas que não somente a reciclagem, além de terem conquistado financiamento público para a construção de suas moradias no mesmo centro, com direito de uso de um terreno do governo federal.

3.2. FUSÃO DE LUTAS E DO COTIDIANO

Se nos anos 1980 pode-se salientar o percurso de diferentes grupos com suas respectivas lutas sociais a se encontrarem no cotidiano dos diferentes territórios do trabalho e da moradia, verifica-se que os trabalhadores da reciclagem do Centro também reuniram em torno de si uma rede de apoio social e política que lhes permite tanto avançar em suas formas de organização para melhoria da condição de

trabalho e de seu espaço de reprodução social. Além do que se reconhece que podem resistir às inúmeras tentativas de expulsão de seu lugar de trabalho, resistindo a fortes interesses imobiliários de “revitalização” do antigo Centro da cidade, que foi sendo abandonado pelas pessoas mais ricas a partir dos anos 1950.

A partir dos anos 1990 este território passa mais incisivamente por várias intervenções de “revitalização” urbana: reforma de edifícios simbólicos transformados em âncoras culturais, retorno de órgãos do setor público que se encontravam espalhados nas áreas nobres da cidade (José, 2007), reforma de suas praças, incentivos fiscais para empresas, propostas de renovações de áreas por meio de concessões urbanísticas, entre outros. Trata-se do processo para adequação espacial às estruturas e aos ganhos de capital pela finança mundializada, estratégia neoliberal de articulação de uma rede de cidades globais a grandes projetos que inclui países da “periferia do capitalismo”.

Diante dos usos populares consolidados na região após décadas de abandono social pelos interesses econômicos, a antiga centralidade urbana da cidade de São Paulo configura-se um espaço de disputa com toda uma população de baixa renda que ali encontrou melhores condições urbanas de reprodução social do que nos distantes bairros periféricos. Passam assim por ações de violência direta e indireta por parte de instituições públicas e privadas, com fiscalizações mais rígidas sobre comércios ilegais e ambulantes, expulsando moradores de rua e catadores, com ações de reintegração de posse sobre os edifícios ocupados, entre outros.

Mas encontrou a resistência de movimentos organizados diversos: os de moradia, dos catadores de materiais recicláveis, de ambulantes, de moradores de rua, de defesa de criança e adolescentes e de defensores dos direitos humanos⁵, entre outros. No caso dos catadores da cooperativa em estudo, que ocupam uma área residual sob um importante complexo de viadutos que conecta os fluxos de mercadorias e pessoas da cidade, em várias ocasiões o poder público surgiu com seu aparato institucional para retirá-los do local. No entanto, sempre encontrou resistência da rede de apoio da cooperativa, que rapidamente é mobilizada, reunindo defensores dos direitos humanos, jornalistas, políticos, religiosos, artistas, estudantes, entre outros. Enquanto isto, aqueles que trabalham de modo individual vêm seus materiais recolhidos nos caminhões da prefeitura junto ao seu instrumento de trabalho, a carroça puxada pela força gerada pelo seu próprio corpo.

⁵ Estes setores reivindicativos correspondem à sistematização de grupos que se reuniram para elaborar um documento de denúncia diante da violência de um “processo de renovação urbana e exclusão” (2006, p. 9), que levou à publicação do dossiê “Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas”, organizados em torno do Fórum Centro Vivo.

Esta rede estrutura-se em parte devido à percepção de justiça social por parte de seus apoiadores, que se fortaleceu com a crescente relevância da temática ambiental. Se institucionalmente a questão ambiental torna-se um discurso, inclusive no âmbito da agenda global conduzida pelas Nações Unidas, como consta, entre outros, na Agenda XXI, o reconhecimento da relevância deste trabalho neste território foi constituída cotidianamente desde a década de 1980.

Em especial os catadores articularam-se com os movimentos de moradia, como forma de buscar uma solução provisória de moradia nas ocupações, e solução efetiva para a conquista de financiamento público especial para habitação de interesse social neste mesmo território. Com esta rede política, assim ocorre uma melhoria em suas condições de trabalho e de reprodução social, fazendo uso da rede pública de serviços, das ONGs e instituições assistenciais, além do maior acesso ao próprio fazer político, uma vez que no centro da cidade concentra-se os edifícios dos poderes judiciário, executivo e legislativo.

Portanto, é todo este contexto constituído como melhorias nas condições de produção e reprodução deste trabalhador da reciclagem e morador do centro, junto à constituição de um processo histórico de atuação política, que explica a “força” do urbano que os mantém em uma centralidade em tempos de domínio do rentismo, resistindo à sua lógica urbana de fragmentação social e espacial.

A consequência desta resistência social e política como coesão urbana, se dará também em termos ambientais, para além da aparência ambiental que socialmente foi estabelecida sobre a reciclagem. Por isso se diz que a desigualdade social no acesso à cidade e à moradia cria uma simultaneidade de situações que articula centro e periferia à preservação de áreas de proteção permanente: “a tensão daí resultante se mostra na periferia como um embate com a natureza; nos centros com a sociedade e o mercado” (Martins, 2011, p. 63). Ou seja, quando o catador entra na disputa das rendas ao apropriar-se do centro, materializa socialmente a sustentabilidade da condição urbana na relação entre sociedade e natureza.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com esta análise, tornou-se possível tirar partido de uma estratégia de fusão de lutas já experienciada pelos movimentos sociais quando da reprodução social da sociedade brasileira no período industrial, atualizando-a sob a base urbana impulsionadora da superação da atual crise capitalista e que impõe de modo extremo sua lógica dominante de livre mercado.

Para além da percepção comum dos limites ao capital impostos pela natureza, ampliar a compreensão da dominação não somente pela exploração do trabalho, mas também pela expropriação das riquezas da terra, segundo Chesnais e Serfatti (2003), faz com que não se veja aquele que trabalha apenas como trabalhador, ou mesmo, como foi possível a Kowarick e outros autores, compreender também a dimensão deste sujeito como morador. Agora, quando as forças produtivas de base rentista se transformam em forças destrutivas do ser humano e da terra, o seu caráter ambiental e urbano leva-nos a considerar a “expropriação do vivente”.

Reflexão semelhante provavelmente pode ser feita sobre outros grupos sociais com os quais o catador se articula, podendo trazer outros elementos de análise para a compreensão da “urbanização” do rentismo, mas já se pode notar o potencial das implicações da análise aqui trazida.

De pronto, é preciso repensar as estratégias dos movimentos sociais, possível pela experiência da mobilização dos anos 1970/1980, que precisam se abrir para compreender a dimensão urbana da acumulação sob o rentismo. E isto também cabe à análise crítica, que ainda se prende ao âmbito da produção, quando o capital há muito instrumentaliza e apropria-se também dos espaços sociais e territoriais da reprodução social.

O catador em sua prática de resistência, social e territorial, soube reformular a estratégia de “união” de lutas ao apropriar-se de uma centralidade urbana. Em meio às avaliações tanto de críticos quanto dos próprios movimentos sociais fala-se da fragmentação das lutas, e já há esforços de confluência, como entre alguns movimentos urbanos e rurais. Neste sentido nota-se também uma maior consciência de ambientalistas quanto à relevância da consideração do urbano (Silva, 2013), bem como movimentos urbanos cada vez mais incorporam o debate ambiental. Há alguns anos que se fala em necessidade de articular as agendas, mas é preciso um esforço de constituir-se esta aproximação numa prática emancipatória.

Mas talvez o mais difícil seja renovar as práticas e reorientar o olhar analítico, que deve se ampliar da interpretação da produção industrial para o viés urbano. É o que demonstrou a observação do cotidiano do catador do centro da cidade de São Paulo, que soube se apropriar de uma brecha de configuração espacial e temporal específica, por força mesmo da necessidade de sua reprodução social, mas também porque tirou partido da centralidade e das condições da vida urbana, como uma espécie de “ginga” na experiência cotidiana do trabalho e da moradia.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRANT, Vinicius, SINGER, Paul (org). *São Paulo: o povo em movimento*. São Paulo: Vozes, 1980.
- BURGOS, Rosalina. *Periferias urbanas da metrópole de São Paulo: territórios da base da indústria da reciclagem no urbano periférico*. 2008. Tese de doutorado em Geografia Humana-Departamento de Geografia-FFLCH USP, São Paulo.
- CHESNAIS, F.; SERFATI, C. "Ecologia" e condições físicas de reprodução social: alguns fios condutores marxistas. *Crítica Marxista*, n. 16, São Paulo: Boitempo, p. 1-40, 2003.
- GOHN, Maria da Glória. *A força da periferia: a luta das mulheres por creches em São Paulo*. Petrópolis: Vozes, 1985.
- HARVEY, D. *Ciudades Rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal, 2013.
- HIRATA, Márcia S. *Visão urbana: um novo patamar para a história da mobilização social dos catadores*. In: XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana Ciência e Utopia: por uma Geografia do Possível, 2011, Belo Horizonte. Anais... Belo Horizonte UFMG, 2011.
- _____. *Desperdícios e Centralidade urbana na cidade de São Paulo: uma discussão sobre o catador de materiais recicláveis do Glicério*. 2011. Tese de doutorado em Arquitetura e Urbanismo/Habitat - FAUUSP, São Paulo.
- JOSE, Beatriz Kara. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo 1975-2000*. São Paulo: FAPESP/Annablume, 2007.
- KOWARICK, Lúcio. *A Espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- _____. *Escritos Urbanos*. São Paulo: editora 34, 2000.
- LEFEBVRE, Henri. *O capital e a propriedade da terra*. In: *A Cidade do Capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. Cap.5.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação*. SINOPSIS, São Paulo, n.9, p.203-233, 1986.
- _____. *Espaço, técnica e construção*. São Paulo: Nobel, 1988.
- _____. *Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea*. In: _____ (org). *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011. 368 p.
- _____. *El vaciamiento de la noción de gentrificación y sus consecuencias para la lucha urbana y el derecho de la ciudad*. In: *Congreso Internacional Contested Cities*, 2016, Madri. Anais... Madrid: 2016.
- MARTINS, Maria Lucia Refinetti Rodrigues. *São Paulo, centro e periferia: a retórica ambiental e os limites da política urbana*. Revista Estudos Avançados, 2011. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S010340142011000100005&lng=pt&nrm=iso&tlng=pt.
- SADER, Eder. *Quando novos personagens entraram em cena: experiências e lutas dos trabalhadores da grande São Paulo 1970-1980*. 2a ed. São Paulo: Paz e Terra, 1991[1988].
- SILVA, Marcos Virgílio da. *Naturalismo e biologiação das cidades na constituição da ideia de meio ambiente urbano*. São Paulo: Alameda, 2013.

POR UMA TRANSFORMAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO ATRAVÉS DA CONSTRUÇÃO DA VERDADEIRA DEMOCRACIA

Alvaro Ferreira

Sabemos, desde há tempos, que o espaço não é apenas um receptáculo. O espaço é uma localização física, mas é também um conteúdo social; é o local da ação e a possibilidade social de nos engajarmos na ação.

Lembra-nos o filósofo francês Henri Lefebvre (2013) que o espaço é um produto social, sendo assim, é resultado de uma ação social, de práticas e relações, contudo é também parte delas. Relações sociais não podem estar separadas do espaço, e, nesse sentido, a produção do espaço não é uma produção *strictu sensu*, já que engloba não apenas a produção, mas também a reprodução das relações sociais. O espaço é um produto social, mas é também produtor, porque ao ser produzido com determinadas intencionalidades, interfere na própria vida cotidiana. Não à toa, Lefebvre acredita ser fundamental pensar o espaço juntamente com o modo de produção, e nessa “associação”, a reprodução das relações sociais mostra-se fundamental.

Na sociedade capitalista, e atualmente cada vez mais, a consciência tende a se tornar um simples reflexo, já que é manipulada e perde a sua função ativa na medida em que, como afirma Lucien Goldmann (1977, p. 139), “a reificação se estende e penetra em todos os setores não-econômicos do pensamento e da afetividade”. Dessa forma, religião, arte, literatura, moral, todas tendem a perder sua autenticidade; e pior, tendem a “serem esvaziadas por dentro, e isso em virtude da existência de um conjunto econômico que procura tomar posse de todas as manifestações da vida”. Quando a reificação se estende a todos os campos da vida, somos aprisionados e vivemos a alienação. Vivemos, como desenvolvido por Goldmann, a transformação das relações humanas qualitativas em atributo quantitativo de coisas; é a reificação que se estende a toda a sociedade. E, assim, tudo passa a ser tratado como custo, rendimento, valor e preço¹.

¹ Paulo César Xavier Pereira desenvolve importante debate acerca da relação entre preço e valor. A referência completa é FERREIRA, Paulo César Xavier. Preço e valor na financeirização da produção do espaço. In FERREIRA, Alvaro, RUA, João, MATOS, Regina Célia de. (Orgs.) *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, p. 171-211.

Dentro dessa lógica, o espaço é um objeto de consumo e um elemento na luta de classes. Já nos anos de 1970, Lefebvre (1991) via o conflito de classes desenvolvendo-se no espaço e não apenas no chão da fábrica. Isso torna-se bastante claro quando pensamos na possibilidade diferenciada de dominação do solo urbano. O capitalismo como modo de produção sobreviveu, também, por seu uso do espaço como reforçador das relações sociais necessárias à sua sobrevivência. Isso nos leva a outra afirmação: o espaço é fundamental para o processo de reprodução da sociedade capitalista.

Ao que parece, houve realmente um deslocamento da realização do mais-valor para a produção do espaço, que hoje encontra-se cada vez mais marcado pela hegemonia do capital financeiro. Dentre as estratégias em curso para a realização do capital estão os projetos de revitalização e renovação urbana, refuncionalização de antigas fábricas (transformadas em *shoppings* ou grandes hipermercados etc.), criação de grandes condomínios fechados, construções de prédios corporativos para aluguel etc.

Essas estratégias têm provocado, em várias cidades do Brasil e do mundo, uma forte gentrificação. Referimo-nos à expulsão de antigos moradores e “usadores” dessas áreas; o que não deixa de ser uma forma de espoliação. Evidentemente, o Estado cumpre importante papel ao intervir e facilitar a realização de tais projetos.

Se podemos, de certa maneira, afirmar que nós produzimos o espaço que nos produz, também precisamos entender que a produção do espaço é fruto de um conjunto de relações de poder, mas são relações de poder bastante desiguais. Os atores sociais não entram no jogo da produção do espaço com a mesma força. Entretanto, tais diferenças são disfarçadas e, por vezes, se revestem de um discurso técnico, que passa a ideia de que são as soluções técnicas de alto nível e totalmente capacitadas. Lefebvre (1971) afirmava que esse discurso é mentiroso, pois na verdade se oferece sempre o mínimo, e isso não está ligado a razões técnicas, mas sim financeiras. E segue afirmando que “o urbanismo é uma ideologia. O urbanismo é uma ideologia encoberta pelo mito da tecnocracia”.

É preciso colocar a técnica à serviço da comunidade e para isso torna-se fundamental construir uma participação efetiva e não ilusória. Nesse sentido, o mais importante parece ser a intervenção dos interessados, pois o Estado tende sempre a prescindir da intervenção dos interessados. É preciso tomar a palavra para dizer o que a comunidade necessita, o que deseja e o que é fundamental. É fundamental trabalharmos pelo direito à produção do espaço pelos cidadãos. A participação deve ser uma intervenção ativa e permanente, em direção da autogestão. Para a concretização desse objetivo é necessário trabalhar pela realização da verdadeira democracia.

Acreditamos ser possível falar na construção de um caminho para a verdadeira democracia. Podemos encontrar na obra “A guerra civil na França” afirmações muito fortes indicando que a revolução emancipadora somente poderia ser “um governo do povo pelo povo” e que teria que ser “a retomada pelo povo e para o povo de sua própria vida pessoal”. Marx mirava o desvanecimento do Estado e de toda a sua maquinaria, com a criação de instituições adequadas ao autogoverno popular. Entretanto, isso se daria paulatinamente a partir do crescimento sistemático da participação da população na definição e gestão de políticas públicas. Mas como pensar em um processo como este, por exemplo, em uma cidade de 5 milhões de habitantes? Que experiências de autogestão de espaços públicos e de participação na definição de políticas públicas têm surgido e qual sua potência transformadora? Como pensar na produção de espaços que permitam experiências de autogestão? É possível pensarmos, a partir do uso das tecnologias de informação e comunicação, em uma espécie de ciberdemocracia? São estas perguntas que procuramos responder no decorrer deste texto.

Temos por objetivo apontar para novas possibilidades de criação de estratégias para chegarmos à verdadeira democracia. Pode parecer estranho falar em verdadeira democracia em uma época em que dentre os 193 países existentes no planeta, grande parte deles é considerada democrata. Aliás, mesmo em países em que governos autoritários estão instalados, em geral seus governantes proclamam-se democratas.

Em 2013, o índice de democracia elaborado pela Economist Intelligence Unit permitiu avaliar e classificar os Estados-Nações quanto ao exercício da democracia, tendo participado da pesquisa 167 Estados. O índice baseou-se em 60 indicadores agrupados em cinco categorias: processo eleitoral e pluralismo, liberdades civis, funcionamento do governo, participação política e cultura política. Os países foram divididos nas categorias Democracias completas (25 países), Democracias imperfeitas (54 países), Regimes híbridos (37 países) e Regimes autoritários (51 países). A Noruega foi considerada o país mais democrático, a Espanha ocupa a faixa classificada como democracias completas e o Brasil encontra-se na faixa de Democracias imperfeitas, juntamente com, por exemplo, Portugal, França, Itália e Chile.

Em outubro de 2017, pesquisa realizada pela ONG chilena Latinobarómetro revela que o apoio à democracia na América Latina vem caindo há cinco anos e, preocupante, apenas 53% dos cidadãos consultados mostram-se partidários dessa forma de governo. Entretanto, um olhar mais cuidadoso diante dos resultados da pesquisa mostra-nos que, verdadeiramente, há uma percepção por parte da população de que há um declínio da democracia e que ele se acentua ainda mais nos últimos anos. É

nesse sentido que aparece na pesquisa a falta de apoio à democracia realizada nos países latino-americanos. Isso porque há uma percepção de que cada vez mais se governa para uma pequena parcela da população. Outro ponto importante a destacar é que há uma total e direta associação à ideia de democracia associada ao Estado, aos governantes.

Outro relatório divulgado no início de 2018, desta vez pela Fundação Bertelsmann, da Alemanha, intitulado Índice de Transformação, afirma que a avaliação da qualidade da democracia, da economia de mercado e dos governos em nível mundial está no pior nível desde 2006 (ano do primeiro relatório realizado pela fundação). Os resultados da pesquisa alemã têm abrangência global, embora apresente-se na América Latina de forma bastante clara. É possível ler no relatório que haveria uma crescente ameaça à legitimidade da democracia em si, já que vem perdendo apoio da população. Isso é perigoso, pois essa insatisfação com a maneira segundo a qual a democracia vem funcionando, ameaça transformar-se em um descontentamento com a democracia enquanto tal.

A sensação de insatisfação e desânimo encontra-se associada, segundo os consultores, à crescente discrepância entre as principais demandas dos cidadãos e a falta de capacidade de resolver os problemas por parte das elites políticas. Os escândalos de corrupção divulgados nos últimos anos contribuíram para o crescimento da insatisfação, e espalham-se mundo afora.

Na América do Sul, há ainda o trauma de ter passado por cerca de uma década de governos que se apresentavam como aqueles que conformariam uma nova integração regional para superar o *status* de “quintal” dos Estados Unidos da América. E a partir desta observação, é preciso fazer certa contextualização.

ESTRATÉGIA ERRADA?

No início dos anos 2000, coincidentemente (mas nem tanto), após décadas de governos de direita ou centro-direita, candidatos de partidos classificados como progressistas, de alinhamento mais à esquerda chegaram ao poder. E, durante um período, o mundo viveu, mais especificamente a partir de 2003, o aumento especulativo dos preços internacionais dos *commodities*, ou seja, o preço das matérias-primas sofreu contínuas elevações de preços no mercado internacional.

O que se viu, então, foram inúmeras declarações dos governantes apontando para o forte crescimento do superávit dos países sul-americanos. Houve, nesse sentido, forte popularidade de seus governantes. Entretanto, embora com forte aprovação popular, não promoveram políticas com o objetivo de modificar a estrutura produtiva.

Assim, vimos a Venezuela tornar-se extremamente dependente do petróleo, que representava 95% das exportações durante o período em que o Presidente Hugo Chaves esteve a frente do governo.

O Brasil, considerado anteriormente o país mais industrializado da região, tem baseado sua economia de exportação em soja, minério de ferro, tendo a China como grande comprador. O petróleo também cumpriu importante papel no período, visto que os royalties abasteciam as cidades com dinheiro que parecia ser infindável. O preço do barril do petróleo havia alcançado um preço que viabilizava a exploração em águas profundas, chegando até o chamado pré-sal. No Peru, grande parcela de suas terras foi cedida em concessão à mineração. Na Argentina vê-se aumentar o número de hectares destinados ao cultivo transgênico de soja, milho e algodão.

Estes são alguns exemplos, e como podemos observar, todos fortemente baseados na dependência das exportações de bens primários; nenhum deles buscou ultrapassar o modelo extrativista (Raúl Zibechi, Décio Machado, 2017). Ao que parece, podemos identificar lógicas comuns no caminho trilhado pelos governantes desses países: o fortalecimento do Estado, a implementação de políticas sociais compensatórias, o modelo extrativo exportador (*commodities* como base da economia), a realização de grandes obras de infraestrutura e de revitalização urbana.

Não resta dúvida de que houve maior preocupação com a população mais necessitada e fragilizada devido a uma longa história de segregação e desigualdade social.

Todavia, não houve mudanças na estrutura estatal; aliás, em geral, houve maior fortalecimento e centralização do poder do Estado. Pensou-se que o que é possível conseguir é sempre pelo Estado, pelo partido político e pelas instituições existentes, “mas a emancipação não pode deter-se aí”². Mais uma vez limitamo-nos a acreditar que a conquista do Estado é a salvação. Sequer pensamos noutra possibilidade, uma possibilidade outra de mundo, em que a referência central vá para além do Estado ou dos partidos políticos da maneira que conhecemos.

² Zibechi, Machado (2017, p. 26)

COMO PENSAR A DEMOCRACIA ENTÃO?

Falar de democracia exige uma reflexão para além da elaboração de classificações e índices; o fato é que, na modernidade, a realização da democracia passou a ser concebida na forma de um “Estado democrático”, o que parece uma associação equivocada, pois como afirma Karl Marx³, “todas as formas de Estado têm a democracia como sua verdade e por essa razão elas são falsas posto que não são a democracia”. Ou seja, a democracia não pode ser confundida com uma forma de Estado. A concepção de democracia em Marx se realiza para além do Estado e contra essa forma de Estado. Aqui é possível apreender a necessidade de concepção de outra forma de organização política para a realização da verdadeira democracia.

Para entendermos melhor a ideia de verdadeira democracia é preciso compreender que, para Marx (2005), o Estado político representa a separação do povo em relação à sua própria essência; assim, temos a separação entre Estado e sociedade civil. Para Marx, na verdadeira democracia o Estado político desapareceria, assim como desapareceria também a sociedade civil (o Estado não político). Assim, a verdadeira democracia não é uma forma de Estado existente, mas um princípio político. A comunidade é a forma política da democracia, e ela se organiza a partir da ideia de associação. Na verdadeira democracia não há alienação entre o Homem e a estrutura política. Aqui as noções de autodeterminação, autogestão, autogoverno e emancipação também se apresentam como fundamentais.

Ao refletir sobre a sociedade civil e o Estado modernos, estava claro para Marx (2005) que a sociedade se baseia no individualismo, o que afasta o ser humano de sua dimensão social. Nesse sentido, a exacerbção de relações cada vez mais competitivas impostas pela sociedade social leva a conformação de seres humanos cada vez mais isolados. Acreditava Marx que seria a verdadeira democracia o caminho para frear essa lógica, justamente porque transformaria “os indivíduos isolados em seres sociais justamente por meio do caráter político que assumem quaisquer de suas atividades individuais”⁴.

A democracia não deveria ser engessada em formas, pois ela poderia existir sem o Estado, já que para Marx o Homem deveria ser o sujeito e não o Estado. Assim, a democracia estaria ligada à atividade humana, à sua prática e à vida. A unidade entre Estado e Sociedade Civil unificaria indivíduo e cidadão, particular e universal.

³ Marx (2005, p. 49-50)

⁴ Pogrebinski (2007, p.60)

Chegamos, dessa maneira, à afirmação de Thamy Pogrebinschi de que “a cidadania passa a se definir ativa e efetivamente como a prática democrática dos homens que é constitutiva de sua própria forma de organização política”⁵. Em outras palavras, o que torna os cidadãos ativos é sua própria atividade humana, já que ela é totalmente preenchida de sentido político, constituindo assim a verdadeira democracia. Tal percepção leva Pogrebinschi a acreditar que quando as dimensões universal e particular se encontram, “todas as atividades individuais passam a ter um sentido público, dizem respeito à gestão coletiva da comunidade”.

Como pensar, efetivamente, a democracia então? Foi esta a pergunta que deu título a esta parte de nosso capítulo e, sem dúvida, não temos a pretensão de dar uma espécie de resposta definitiva. Porém, a certeza de que as dimensões individual, social e política encontram-se reunidas comprova-se através da afirmação de que “toda atividade individual é também uma atividade social com efeitos políticos”⁶; e assim, pensar que as atividades pessoais e profissionais dos indivíduos tornam-se totalmente interligadas com as tarefas e gestão da coisa pública, leva-nos ao ponto em que podemos afirmar que a democracia é realmente constitutiva da comunidade e dos seres humanos que ali vivem.

Acreditava Marx que para tal, seria necessário pensar em uma outra forma de organização política. Essa forma teria que ultrapassar a separação entre Estado e Sociedade Civil. Lembrava-nos esse autor que seria necessário ir além das possibilidades apresentadas, até então, à sociedade civil, que não passavam de uma existência política ilusória. Tais reflexões nos empurram para caminhos que apontem para formas comunitárias que realizariam a democracia com menos mediações, de maneira a caminharmos em direção a formas de autogestão.

Esse conjunto de noções, realmente pouco aprofundadas por Marx, dariam suporte para a compreensão do caminho indicado por ele, entretanto torna-se mais do que necessário, mas fundamental, que as repensemos com o objetivo de projetar um mundo em que não mais estejamos guiados e aprisionados no capitalismo.

O resgate dessa reflexão realizada por Karl Marx na primeira metade do século XIX e retomada por ele em 1871, na obra intitulada “A guerra civil na França”, não deve e nem pode ser retomada sem a devida contextualização com o momento atual. Tal falta de cuidado seria “engessar” o tempo e esquecer que Marx falava como pensador de seu tempo e refletia sobre a realidade europeia; aliás, sobre

⁵ Pogrebinschi (2007, p. 63)

⁶ Pogrebinschi (2007, p. 64)

determinada parcela da realidade do continente, mais especificamente, Inglaterra, França, Bélgica e parte do que seria a Alemanha.

EM BUSCA DA VERDADEIRA DEMOCRACIA: MENOS IMPOSSÍVEL DO QUE PARECE

Com o objetivo de chegarmos à proposta de construção da verdadeira democracia faz-se necessário termos em conta, também, o crescimento da humanidade e das grandes cidades; é preciso lembrar que Marx falava no desvanecimento do Estado, isso significa que a transformação se daria paulatinamente, então é necessário refletir como implementar esse processo; é preciso observar as experiências que têm sido postas em curso atualmente; e, finalmente, importa investigar as possibilidades que as tecnologias de informação e comunicação podem proporcionar.

Parece que um dos grandes desafios a transpor seja a diferença e distância entre gestão e propriedade. As próprias experiências denominadas socialistas viram-se vitimadas por essa diferença e distância. Ou seja, mesmo quando afirmavam que a propriedade dos meios de produção era do povo, já que eram de propriedade do Estado, o pequeno grupo que controlava o Estado acabava se convertendo numa espécie de nova elite e acabava tendo um tratamento totalmente diferenciado em relação ao restante da população. Essa reflexão levou Raúl Zibechi e Decio Machado⁷ a afirmarem que “mais crescimento, mais produção com maior divisão de bens não conduzem a nada mais que a reprodução da sociedade opressora que conhecemos”.

Parece que algo fundamental para não reproduzirmos o estado de coisas atual seja escaparmos da separação entre gestão e propriedade. Talvez seja necessário, inclusive, retrabalhar a noção de propriedade. Caso repensem a necessidade de conviver com a propriedade da maneira com que estamos acostumados, outras possibilidades de convivência podem tomar forma. Poderíamos pensar em terrenos para usos coletivos e das famílias, poderíamos pensar na prioridade do valor de uso, ou em como a ideia de herança pode ser descartada.

Por que não pensar na possibilidade da gestão como parte do trabalho coletivo? Por que não pensar na rotatividade daqueles que estão à frente da gestão para não “eternizar” determinados sujeitos dando-lhes excessivo poder de decisão? É preciso pensar em conselhos populares que se debruçam sobre questões que afligem a população mais diretamente. Evidentemente, não se trata de acreditar que tudo se resolve no âmbito local, mas é fato que é na escala do lugar que a população sente mais

⁷ Zibechi, Machado (2017, p. 39)

fortemente os efeitos da desigualdade na produção do espaço, e que se refletem na diferença de infraestrutura dos bairros, na falta de transportes coletivos de boa qualidade, nas péssimas condições de trabalho de determinadas parcelas da sociedade, na valorização diferenciada do espaço urbano, na criação de territórios em que o poder do tráfico de drogas e das milícias controlam e apavoram a população que está submetida ao seu controle etc. Em outras palavras, é preciso ter em conta a questão da proximidade. Seja no que tange à escala da ação, seja no que se refere à instância administrativa. A ideia de vivermos em uma cidade como o Rio de Janeiro, com cerca de 6,5 milhões de habitantes, em que o responsável por todos os problemas é o prefeito nos coloca uma possibilidade de acesso muito grande. É preciso termos outras instâncias de acesso, que estejam mais próximas da população. E isso não se resolve com os vereadores da cidade, que tem cargos no âmbito do poder legislativo. Tudo isso contribuiria para a construção de uma gestão coletiva desde baixo.

Ao mesmo tempo, falar de verdadeira democracia leva-nos a pensar na ideia do Comum. E isso é muito importante, pois de forma geral, ouvimos falar em propriedade privada e em espaço público, e sabemos que a primeira é resultado dos processos de acumulação e alienação forçados, há tempos, pelo capitalismo; quanto ao espaço público, acaba sendo tratado como propriedade privada do Estado, ou, de outra maneira, como espaço de ninguém. O que também não resolve coisa alguma, já que muitas vezes ao ser tratado como de ninguém é utilizado de forma a ser tratado como propriedade de quem o domina; ou seja, é novamente tratado como propriedade privada.

O fortalecimento, a introjeção social e a naturalização dessa ideia reforçam aquilo que sustenta a lógica do Capital: a propriedade em suas múltiplas realizações. São percepções como esta que levaram o Advogado Rafael de Oliveira Alves (2015, p. 277) a afirmar que “o direito à propriedade privada tem seu fundamento num regime que autoriza a apropriação privada do trabalho objetivado por aqueles que não o produziram (objetivação alienante). Em seguida, esse mesmo regime constrói uma máscara de sujeito de direito que leva a mercadoria sob a forma de propriedade privada à circulação no mercado”, o que o autor chama de subjetivação proprietária. Assim sendo, esse ator social vê-se com poderes para cercar a “sua propriedade” e excluir o seu uso e fruição dos demais membros da sociedade. Alves (2015, p. 277) acrescenta ainda que “essa forma de propriedade manifesta-se igualmente quando temos como sujeito proprietário o Estado e as mercadorias em questão são bens públicos estatais”.

Estamos diante de um desafio importante: como ultrapassar essa limitação? Evidentemente o tamanho deste breve texto não nos permitirá aprofundar este debate como ele merece, todavia faremos alguns apontamentos que nos remeterão à associação entre o Comum, a verdadeira democracia e a

autogestão. Referimo-nos a outra forma de apropriação; o trabalho não criaria um ator social que se vê estranhado diante do produto de seu trabalho e nem alienado de sua condição de ser social.

O Comum deve ser pensado como apropriação e administração pelos sujeitos ativos que vivem o seu dia-a-dia. Em outras palavras, o filósofo Antonio Negri (2005, p. 05) acredita tratar-se de “uma atividade através da qual os sujeitos administram ou gerem, por exemplo, a rede de transportes urbanos porque a rede de transportes urbanos é deles, porque o Comum se tornou ou é reconhecido como uma condição para a vida, uma condição biopolítica”. Algo muito importante nessa mudança de perspectiva é que o Comum é produzido através do reconhecimento do outro, através da relação com o outro, mas não como competição. Ou seja, o Comum não diria respeito apenas a uma dimensão material, “mas essencialmente a uma nova subjetividade que vincula os homens em comunidade” (Alves, 2015, p. 280).

Há algumas experiências que nos animam a acreditar que é possível trabalhar pela transformação da lógica capitalista e que o verdadeiro exercício da democracia e do Comum é realmente viável. São experiências espalhadas por vários locais, em diversas cidades mundo afora. Todas guardam suas especificidades, mas acreditamos que possam ser exemplos para outras cidades do mundo.

O movimento zapatista, na região de Chiapas, no México, mais fortemente identificado em meados da década de 1990, traz alguma esperança no que se refere à criação de algo para além do capitalismo. Segundo os participantes do movimento, o motor de tudo são os trabalhos coletivos. Trata-se da construção de novas relações sociais. Inclusive, devido aos trabalhos coletivos, as comunidades podem investir em educação e saúde.

O uso da terra é dividido em terrenos para uso coletivo e para uso das famílias. O cultivo comunitário e a criação de gado são realizados nos terrenos de uso coletivo e o cultivo para autoconsumo é realizado nos terrenos familiares.

Se em princípio pode parecer que a parte da terra que se destina à produção para autoconsumo trata-se de uma forma de propriedade privada, isso não é verdade. A terra não é propriedade de quem quer que seja, não existe a propriedade da terra. Ela tem valor de uso, entretanto não se herda e nem é permitido vender a terra, que é vista como bem coletivo. As terras são de quem as usa, “mas quando deixam de usá-las, porque já não pertencem ao movimento, porque faleceram ou por qualquer outra razão, a comunidade decide que uso lhes darão”⁸. E aqui, o ponto que parece fundamental é a disso-

⁸ Zibechi, Machado (2017, p. 30)

lução da diferença entre propriedade e gestão. É a comunidade que decide as terras que serão ocupadas, quantos dias serão trabalhados para a família e para os trabalhos coletivos. Ademais, o trabalho coletivo não precisa ser apenas na terra, pode ser na negociação e venda da colheita, no apoio à construção de bens coletivos (escolas, hospitais e comércio) etc. Não há comando central, pois cada instância da comunidade é autônoma na tomada de decisões. O trabalho coletivo inclui toda a dinâmica da vida da comunidade, inclusive as assembleias, tomadas de decisão e de representação. Nesse sentido, a gestão é parte do trabalho coletivo e seus membros são alternados constantemente e a própria comunidade avalia o trabalho executado pelo coletivo.

Algo muito semelhante acontece na pequena comunidade peruana de Maras, localizada em Cuzco. A produção de sal mineral é compartilhada pelos moradores da vila e cada família tem direito a um pequeno quinhão para exploração de sal. Ao final de cada período a coletividade negocia a produção e divide entre as famílias que trabalharam na extração. Somente os moradores de Maras têm direito de explorar a produção de sal, e se alguém morre ou parte da cidade para outro local a parcela de terra é redistribuída para outros membros da comunidade que ainda não tem seu quinhão. Não há proprietários, apenas pessoas que compartilham a produção do sal enquanto ali vivem e trabalham. Em Maras, o costume é que quando duas pessoas constituem uma família passam a ter direito ao uso de um quinhão de terra para exploração do sal e tudo é decidido pela própria comunidade na forma de autogestão, desde a produção, o armazenamento, a negociação e a venda.

Em um conjunto habitacional em Grenoble, na França, os próprios moradores organizaram um espaço em que são realizadas reuniões para pensar e discutir as suas necessidades e as estratégias de ação. São os próprios moradores que decidem o que e como realizar modificações que melhorem sua condição de vida; inclusive fizeram modificações para interligar os vários prédios do conjunto habitacional através de passagens em diversos andares, o que facilita a comunicação interna.

Nas reuniões realizadas no espaço de debates foi levantada a necessidade da criação de uma escola para atender as crianças do conjunto habitacional. Assim, foi construída uma escola no térreo do edifício, o que permitiu, inclusive, que as crianças possam ir comer em casa no intervalo das aulas. Não apenas a escola, mas também foram criados uma farmácia, um pequeno mercado e uma lavanderia, que foram distribuídos pelos prédios do conjunto habitacional. Tudo isso decidido pelos próprios moradores e idealizado dentro de uma lógica que valorizava a ideia do “breve deslocamento a pé”. Nas áreas comuns são desenvolvidas atividades esportivas e o próprio convívio social é valorizado através da conservação dos jardins.

Na Espanha é possível vermos alguns exemplos interessantes. Temos o Campo de Cebada – situado no bairro de La Latina, no centro de Madri – que surgiu depois que uma antiga piscina pública foi demolida, em 2009, e que ao contrário do prometido pelo governo, nada foi feito no local. O enorme espaço abandonado, cercado e fechado ao público, foi encampado pelos moradores e depois de diversas reuniões com associações locais e com a prefeitura, acabou destinado à gestão dos moradores, e é agora uma praça pública gerida por vizinhos, usuários e amigos, que acreditam que seja fundamental construir espaços urbanos públicos diferentes, projetados por e para os usuários. O modelo aberto e a gestão em assembleias cotidianas geraram uma infraestrutura cidadã, que incorporou um conteúdo social e cultural. Ali é possível observar projetos de hortas urbanas, campos esportivos, peças de teatro, cinemas de verão e universidades populares. O Campo de Cebada foi transformado em um espaço para o debate, o encontro e o conflito de opiniões. Um espaço projetado para favorecer as trocas cotidianas e o exercício do ser político (Zuloark, 2016). Trata-se de um espaço aberto em que os coletivos e os articuladores iniciais basearam-se no que se convencionou chamar de DIFO (*Do It For Others*); ou seja, são produzidos para que outras pessoas desfrutem do lugar. Há sempre algo acontecendo, assembleias, eventos culturais, festivais, aulas abertas, eventos esportivos etc.

Outro exemplo em Madri é La Tabacalera, uma antiga fábrica de tabaco, que abriga inúmeros eventos e festivais. Essa antiga instalação também é organizada e administrada através da autogestão.

Bernardo Gutierrez⁹ afirma que o projeto Los Madriles – Atlas de Iniciativas Vecinales, já tem mapeados 112 espaços da cidade que se administrados a partir da autogestão. Trata-se de uma espécie de cartografia do comum em Madri, e inclui diversas atividades, como hortas urbanas, cooperativas culturais, centros sociais (Centros Sociales), bancos de tempo (Banco del Tiempo), espaços de ensino e aprendizado (como, por exemplo, o *Do It Yourself*), cinemas comunitários (Cinema Usera), centrais térmicas autogestionadas (Central Térmica de Orcasitas), mídia livre autônoma etc.

São iniciativas criativas e que apontam para novas possibilidades. O Banco del Tiempo, por exemplo, é um sistema de troca de serviços, conhecimentos e cuidados por tempo. A unidade de valor é a hora, independente do serviço que esteja sendo oferecido ou que esteja sendo recebido. O objetivo do projeto é ajudar as pessoas a solucionar pequenos problemas da vida cotidiana e, conseqüentemente, criar redes sociais baseadas na ajuda mútua e na solidariedade. Inúmeras atividades são oferecidas, tais como o transporte de crianças ao colégio, acompanhamento de pessoas idosas, massagens corporais, maquiagem, tratamentos capilares, tarefas domésticas (cozinhar, pequenos reparos elétricos, de persianas etc.), cuidado de animais e plantas, assessoria na área de informática, aulas de navegação

⁹ Gutiérrez (2016)

na Internet, aulas de língua estrangeira, auxílio nos trabalhos da escola, aulas de música, de pintura ou de decoração etc.

Na cidade do Rio de Janeiro (Brasil) é possível observar projetos de hortas urbanas. Existem pelo menos 66 espalhadas pela cidade, segundo dados da Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente. Podemos citar a Horta Comunitária do Cosme Velho, que foi iniciada em 2012 por um grupo de amigos e moradores do bairro, através de ações comunitárias e de caráter voluntário. Além disso, utiliza práticas de horticultura urbana para estimular o convívio social em uma área urbana antes abandonada: um antigo terreno baldio ao lado da estação de bondes para o Cristo Redentor. Os produtos são distribuídos através de doações à comunidade.

A Horta Comunitária do Cosme Velho promove piqueniques com a comunidade em eventos para troca de mudas, palestras, visitadas guiadas, oferecem chás de ervas, temperos e mudas de plantas. Dentre as palestras e cursos promovidos, podemos citar o uso correto da água, produção de adubo orgânico, horticultura agroecológica e respeito à natureza.

Iniciada em junho de 2015, em um bairro da zona norte da cidade do Rio de Janeiro, a Horta Comunitária do Grajaú tem tido ótimos resultados. O bairro com ar de cidade do interior teve dois canteiros de sua praça central ocupados por um grupo de frequentadores do bairro para cultivar uma horta e um pomar.

Há exemplos de mercados autogestionados em Atenas e nos arredores de Paris em que os próprios produtores negociam seus produtos sem a presença de intermediários.

Há também exemplos de conselhos comunais, que inicialmente pareceram bastante importantes, mas que com o decorrer do tempo mostraram sérios problemas na Venezuela. Apesar do discurso do governo ser de que os conselhos eram totalmente autônomos, todas as instâncias do “poder popular venezuelano” estão submetidas ao poder público, então “não se trata de um contrapoder, mas de uma engrenagem a mais dos poderes existentes”¹⁰. Se fizermos uma reflexão breve sobre um poder autônomo, perceberíamos que um poder assim não teria limite e se autolimitaria quando achasse conveniente. Todavia, no caso venezuelano conselhos populares “foram criações desde cima, o que significa que estão submetidos a esse de cima que os criou”¹¹. O que não quer dizer que a ideia de conselhos populares não seja importante.

¹⁰ Zibechi, Machado (2017, p. 15)

¹¹ Zibechi, Machado (2017, p. 16)

Em Lisboa, Portugal, um projeto conhecido por BIP/ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária)¹² obteve bons resultados já em um curto prazo. Entretanto, este projeto partiu também de instâncias governamentais, mas contribui para transferir a responsabilidade da definição do que a comunidade deseja, da fiscalização e da própria gestão dos recursos e atividades para a própria comunidade. Isso cumpre um papel importante no médio/longo prazo, pois constrói no imaginário social a percepção de que a autogestão é fundamental para que a vida no âmbito do lugar melhore.

O programa visa dinamizar parcerias e pequenas intervenções locais de melhoria de condições de vida da população residente. É destinado a parcerias entre as juntas de freguesia (menor instância administrativa), associações locais, coletividades e organizações não-governamentais, e tem como um de seus objetivos reforçar a coesão social e espacial no município. Além disso, objetiva também fomentar a cidadania ativa, a capacidade de auto-organização e a procura coletiva de soluções através da participação da comunidade para a busca de melhoria das suas condições de vida. Isso traria maior harmonia na cidade e contribuiria para melhor acesso aos bens e serviços por parte da população.

As intervenções incluem limpeza do espaço público, organização de exposições, eventos comunitários, criação de espaços de Internet, áreas destinadas ao lazer de crianças, jovens e idosos, bibliotecas, midiatecas, edição de publicações informativas para/da comunidade, sistemas de trocas locais, hortas urbanas, recuperação de instalações para novos serviços à comunidade etc.

Tratam-se de possibilidades do exercício da democracia de forma intensa. Os projetos devem promover sempre a participação dos moradores na identificação e resolução de seus próprios problemas. Tudo isso promove no cidadão a percepção de sua corresponsabilidade na qualidade de vida do bairro, e, dessa maneira, vão surgindo as denominadas “Lojas Solidárias e Sociais”, que promovem a troca de tempos e de bens (assim como ocorre em determinadas localidades da Espanha).

Em várias localidades que implementaram o BIP/ZIP foi observado o desenvolvimento, por moradores, de projetos que promovem a economia local e que promovem, também, a troca de saberes com o objetivo de criar novas competências. Também foi observado que os projetos têm melhorado a imagem do bairro, desde o aspecto visual até a superação de preconceitos sociais, seja por parte dos moradores do local ou pelo restante da sociedade.

¹² Para maiores informações é possível acessar <http://lisboasolidaria.cm-lisboa.pt/documentos/137372027908aOJ7iz1Ay61NC5.pdf>

Embora, como dissemos, o ponto de partida tenha sido de determinada instância de governo, acreditamos que o desenvolvimento do projeto construa e incentive a participação mais intensa dos cidadãos. O grande desafio é fazer com que a duração dos processos de mobilização e participação não se restrinjam ao período de vigência do projeto de intervenção.

Finalmente, há também a possibilidade de utilizarmos as tecnologias de informação para incrementar novas possibilidades de participação popular. Temos como exemplo os novos espaços gerados pela Internet, que trazem novas possibilidades, como a denominada ciberdemocracia, em que o cidadão pode participar mais ativamente da coisa pública.

Se podemos realizar um sem fim de operações bancárias via Internet e também compras *online*, por que não pensarmos em consultas diretas à população através das tecnologias de informação e comunicação? Isso pode contribuir para a realização de uma democracia mais horizontal. Trata-se da criação de processos e mecanismos de debate que aproximariam o cidadão e o Estado, chegando assim a uma política de decisões em que a participação se torne cada vez mais intensa.

Entretanto, a realidade de muitos cidadãos brasileiros, que moram em áreas controladas por traficantes de drogas ou por milícias, traria grande dificuldade em participar de certas chamadas públicas de participação cidadã via Internet, visto que poderiam ser controlados e induzidos a tomar as decisões definidas por esse grupo de traficantes ou milicianos. Talvez para esse grupo de moradores fosse necessário criar espaços públicos de acesso à rede de computadores em locais fora do controle desses grupos criminosos. Embora tal reflexão seja absurda em si, trata-se de uma triste realidade das maiores cidades brasileiras.

SIMULTANEAMENTE POSSIBILIDADES E DESAFIOS...

Embora tenhamos apresentado alguns exemplos interessantes e até mesmo promissores, ainda são muito poucos e por vezes de curta duração. Em geral, o papel da ação coletiva tem sido marginal ou pouco valorizado, salvo quando se manifestam de forma mais intensa e por vezes violenta, em que a grande mídia incensa-os visando o aumento da audiência. Entretanto, logo outro evento toma seu lugar no noticiário televisivo.

Todavia, como nos lembra o geógrafo português João Ferrão¹³, é impossível negar “a existência de dinâmicas quase sub-reptícias de mobilização, participação e transformação que (...) alteram pedaços

¹³ Ferrão (2015, p. 217).

da cidade – ruas, bairros, frentes marítimas, áreas verdes – através da introdução não programada de novas lógicas de produção e apropriação da cidade”.

A partir dessa certeza aquele autor apresenta uma perspectiva que pode ser vista através de três modalidades de participação de cidadãos em processos de microprodução das cidades: participação reativa; participação induzida; participação por iniciativa própria.

A participação reativa encontra-se ligada a situações conflituosas e de resistência. A superação dos conflitos passa pela oferta de contrapartidas àqueles que contestam. Como nos lembra Ferrão, tratam-se de movimentos de participação “predominantemente reativos e de duração efêmera”. Ou seja, após negociadas as reivindicações o movimento chega ao fim.

A participação induzida tem por base a forma de participação nascida de procedimentos institucionalizados; ou seja, nascem de cima para baixo. Orçamentos participativos – muito em voga no Brasil nos anos de 1990 – são exemplos dessa modalidade. Aqui, a ignição não se dá como forma de resistência a situações indesejadas, parte de instâncias governamentais externas às comunidades envolvidas. Em geral, “a mobilização e participação coincide com o período de vigência da iniciativa ou do programa em causa”¹⁴. O próprio programa BIP/ZIP, em Lisboa, citado anteriormente é um exemplo dessa forma de participação.

Finalmente, a participação por iniciativa própria nasce, por razões de consciência cidadã, diretamente da sociedade civil, e tem por objetivo o desejo de transformação do espaço cotidiano, e da própria vida. Associações de moradores, coletivos, comitês populares ou grupos auto-organizados que se juntam para trabalhar pela reapropriação do espaço urbano são exemplos dessa modalidade de participação.

É preciso valorizar a criação de espaços relacionais não institucionalizados, que apoiem e viabilizem a organização social e aponte novas possibilidades de exercício do caminho em direção da verdadeira democracia.

Temos visto, e aqui apresentamos alguns exemplos, várias mobilizações que se apoiam e defendem o horizontalismo. Todavia, muitas vezes, a busca por esse tipo de ação de uma maneira ilimitada pode levar a infinitos adiamentos de tomadas de decisão. Isso porque sempre haveria mais pessoas a serem incluídas no debate. Além disso, como nos lembra o filósofo Rodrigo Nunes¹⁵, quando essa grande

¹⁴ Ferrão (2015, p. 218).

¹⁵ Nunes (2016, p. 12).

assembleia é tomada como o único centro legítimo de tomada de decisões, “a assembleia passa a representar o movimento como um todo, de forma que iniciativas vindas de qualquer outro lugar são vistas como abusos de procedimento ilegítimos ou tentativas mal-intencionadas de usurpação, independentemente de quão relevantes ou úteis sejam e do quão limitada uma assembleia (por maior que seja) ainda é”. Assim, parece importante pensarmos em debates a partir da criação de conselhos populares, de bairros e temáticos, mas, após a realização desses debates, talvez devêssemos considerar algumas formas de representação para encaminhar as demandas para as instâncias governamentais.

Frente a isso, não estamos afirmando a necessidade do rompimento com a horizontalidade, mas de efetivamente descobrirmos caminhos para lidar com os seus limites. Isso significa tratar esses limites “como constitutivos, ao invés de meramente acidentais”¹⁶. Nesse sentido, a utilização das tecnologias de informação e comunicação cumprem importante papel, já que facilitam a criação de organizações em forma de redes.

É preciso não descartar esse tipo de organização, que embora não esteja ocupando fisicamente um mesmo local, constitui-se como rede. Tendo isso em mente, Nunes¹⁷ acredita que “uma assembleia geral, independentemente do tamanho, é apenas um *topos* entre outros em uma topologia de rede mais vasta”. E nesse caso, “aquilo que totalizamos como ‘o movimento’ é, na verdade, uma rede não totalizável composta de várias redes diferentes, um sistema-rede que nunca é plano ou indistinto, mas que está constantemente se diferenciando, adquirindo e perdendo nós e laços de diferentes intensidades”.

É fundamental pensar em estratégias para radicalizar a democratização das decisões, porque apenas assim focarão verdadeiramente as necessidades da comunidade. Para tanto, como vimos, é necessário descentralizar as decisões e transferir a responsabilidade para a população. Mesmo os partidos políticos ditos progressistas, muitas vezes com ótimas intenções, acabam centralizando ainda mais as decisões e contribuindo para o fortalecimento do Estado, quando, na verdade, deveriam transferir poderes para a população.

São muitos os desafios, mas, como vimos, há experiências reais que nos animam a pensar que outras possibilidades são mesmo possíveis. Precisamos escapar da ideia, que nos conforma desde muito tempo, de que a única opção é buscar a mais vantajosa forma de inserção possível dentro desse mundo em que impera a lógica capitalista.

¹⁶ Nunes (2016, p. 12).

¹⁷ Nunes (2016, p. 13).

É preciso pensar em novas formas de debates coletivos, que recuperem o controle da cidade pelos cidadãos. Parece que a questão da proximidade é o ponto de partida para a inserção da população na definição de propostas e para a concretização da autogestão; seja a partir da rua, do bairro ou de um conjunto de bairros. O economista Ladislau Dowbor¹⁸ corrobora nossa posição afirmando que “o poder local não é condição suficiente para mudar o mundo, sem dúvida, mas é sim condição necessária”.

É preciso escapar da construção no imaginário social de que as políticas, as propostas urbanísticas, as definições de necessidades em infraestrutura são de responsabilidade exclusiva das instâncias do Estado. Isso é altamente imobilizador. Todavia, os mecanismos participativos têm se mostrado crescentes. É importante valorizar essas ações e movimentos de âmbito local, apoiá-los e construir pontes entre essas mobilizações de proximidade com outras de caráter mais macro. É verdade que, por vezes, a organização da comunidade dura apenas até conseguir sua reivindicação, mas é preciso trabalharmos a partir dessas demandas populares e ajudá-los a encontrar os nexos aglutinadores para lutas mais amplas. Mas, talvez, esse seja apenas o começo de um aprendizado, algo que pode seguir sendo concretizado aos poucos. Efetivamente, significa construir um caminho para a transformação do estado de coisas atual a partir da seguinte questão: sim, somos diferentes e temos diferenças, mas o que nos une na luta pela construção de um mundo melhor?

O exercício da participação e da autogestão relaciona-se com a luta pela desalienação, por uma vida que tenha outro sentido; liga-se a produção de algo novo. O filósofo francês Henri Lefebvre¹⁹ acreditava, juntamente com os situacionistas, que para escapar da alienação, da mercadificação e da espetacularização seria preciso ir além das formas tradicionais (greves, participação em partidos políticos e sindicatos), caminhar em direção da criação de situações revolucionárias. Para isso, várias possibilidades têm de ser consideradas: ações espontâneas, intervenções artísticas, pichações... E neste pequeno texto, alguns exemplos de ações que podem ser consideradas revolucionárias foram apresentados. É preciso criar nexos aglutinadores que ajudem a criar elos às lutas e que nos auxiliem a entender as origens e a própria natureza dos problemas.

Enfim, tudo isso significa pensar no direito à produção do espaço, e isso significa pensar para além do capitalismo, para além da separação entre Estado e sociedade civil. É necessário fortalecer a ideia de comunidade para, então, alcançarmos a verdadeira democracia.

¹⁸ Dowbor (2016, p.77).

¹⁹ Lefebvre (1991, p. 144-145).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVES, Rafael de Oliveira. O direito e a propriedade: o privado, o público, o Comum. In COSTA, Geraldo Magela, COSTA, Heloisa Soares de Moura, MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. *Teorias e práticas urbanas: condições para a sociedade urbana*. Belo Horizonte: C/Arte, 2015, p. 259-282.
- BERTELSMANN FOUNDATION. Em <http://www.bfna.org/>, consultado em 25/03/2018.
- DOWBOR, Ladislau. O poder local. *PISEAGRAMA*. Belo Horizonte, número 09, p. 76-85, 2016.
- FERRÃO, João. Governança democrática metropolitana: como construir a “cidade dos cidadãos”? In FERREIRA, Alvaro, RUA, João, MATTOS, Regina Célia de. (Orgs.) *Desafios da metropolização do espaço*. Rio de Janeiro: Consequência, 2015, p. 209-224.
- GOLDMANN, Lucien. A reificação das relações sociais. In FORACCHI, Marialice Mencarini, MARTINS, José de Souza. (Orgs.) *Sociologia e sociedade*. Rio de Janeiro: LTC, 1977, p. 137-146.
- GUTIÉRREZ, Bernardo. Madri do comum. *PISEAGRAMA*, Belo Horizonte, n. 9, p. 96-103, 2016.
- LATINOBARÓMETRO. Opinión Pública Latinoamericana. Em <http://www.latinobarometro.org/lat.jsp>, consultado em 25/03/2018.
- LEFEBVRE, Henri. *La producción del espacio*. Madri: Capitán Swing, 2013.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes, 1991.
- LEFEBVRE, Henri. Estrutura social: a reprodução das relações sociais. In FORACCHI, Marialice Mencarini, MARTINS, José de Souza. (Orgs.) *Sociologia e sociedade*. Rio de Janeiro: LTC, 1977, p. 186-214.
- MARX, Karl. *A guerra civil na França*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- MARX, Karl. *Crítica da filosofia do direito de Hegel*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- NEGRI, Antonio. *A constituição do Comum*. Conferência inaugural do II Seminário Internacional Capitalismo Cognitivo – Economia do Conhecimento e a Constituição do Comum. 24 e 25 de outubro de 2005, Rio de Janeiro. Em <https://fabiomalini.wordpress.com/2007/03/25/a-constituicao-do-comum-por-antonio-negri/>
- NUNES, Rodrigo. Liderança distribuída. *PISEAGRAMA*, Belo Horizonte, número 09, p. 10-19, 2016.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. Preço e valor na financeirização da produção do espaço. In FERREIRA, Alvaro, RUA, João, MATTOS, Regina Célia de. (Orgs.) *O espaço e a metropolização: cotidiano e ação*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017, p. 171-211.
- POGREBINSCHI, Thamy. O enigma da democracia em Marx. *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, v. 22, n. 63, fevereiro, 2007.
- ZIBECHI, Raúl, MACHADO, Decio. *Os limites do progressismo: sobre a impossibilidade de mudar o mundo de cima para baixo*. Rio de Janeiro: Consequência, 2017.
- ZULOARK. Parlamento cidadão. *PISEAGRAMA*, Belo Horizonte, número 09, p. 104 - 111, 2016.

CONCLUSÃO COM APONTAMENTOS

Paulo Cesar Xavier Pereira e Guilherme Moreira Petrella

Voltemos às tensões que recolocam movimento às análises. Voltemos ao inacabamento da resistência ao (in) finito movimento do capital. Durante o percurso da pesquisa, que gerou este conhecimento, a marcha insensata do capital prosseguiu reproduzindo e produzindo novas tensões e conflitos na reprodução social. A (ir)racionalidade do movimento não cessou. Neste sentido, a análise crítica também não há de cessar, de se fixar, ainda que se finde momentaneamente. Aqui, portanto, à guisa de conclusão, podemos pensar como o exercício empreendido e apresentado neste livro ilumina eventuais desdobramentos, dando forma a uma conclusão que busca também apontamentos para novas pesquisas, novas práticas.

De princípio, a crítica sobre o predomínio da financeirização na produção do espaço, em seus três níveis, deve ser acompanhada pela intensificação da análise do neoliberalismo: à primazia do econômico, emerge o político, a compreensão da totalidade contribuindo para a “crítica à economia política do espaço”. A crítica a esta forma de reorganização sociopolítica do Estado (acentuada no hemisfério norte a partir dos anos 1970, mas no Brasil a partir dos 1990 realizada por forças consideradas progressistas) acompanha as análises na medida em que a ação estatal se apresenta como um momento significativo da reestruturação do espaço, seja como ação direta, a partir de planos, de políticas públicas e de infraestrutura, ou indireta, a partir de ações internacionais que funcionam como marcos imobiliários e financeiros.

Porém, nesta eventual discussão do “neoliberalismo”, como uma questão em si, é necessário reconhecer sua especificidade, por assim dizer, à brasileira, que desvia das concepções do hemisfério norte, cuja formação do processo social como um todo se distingue da nossa história, mas, também, que nessa análise, tal como a prática nos mostra, deve se criticar a ideia apregoada de que o neoliberalismo se funda na noção “ausência de Estado”, ou de sua retirada-redução para relegar ao mercado (como se estivesse em separado) o centro de sua ação. Portanto, neste caminho, como oposição e complemento ao conhecido, deveria se fortalecer a crítica ao papel do Estado em um outro nível, acentuando o desenvolvimentismo econômico a partir da provisão de infraestruturas territoriais e urbanas. E é justamente isso que ocorre com as (in)soluções que apaziguam, camuflam e redobram os problemas. Mais isso se apresenta pela intensificação da regulação e regulamentação estatal, que

dá corpo ao desvio das políticas públicas universais para sua particularização empresarial. Estado e mercado agindo simultaneamente na cidade e fora dela, além de no urbano para prover interesses econômicos privados.

Teoricamente, a combinação financeirização-neoliberalismo pode ser aproximada a partir do uso e combinação de termos simultâneos: como exploração, como espoliação e como dominação. Deste modo se articulam aqui os momentos da produção de valor, como a exploração da força de trabalho que se intensifica no imediato para dar corpo à necessidade de reprodução do capital, baseado na espiral de seu crescimento exponencial; o momento de sua reprodução de modo fictício, cuja capitalização deve submeter e capturar parte da riqueza global socialmente já produzida além de expandir o aprisionamento da produção futura, espoliando o habitante-cidadão no tempo do não-trabalho; e momento de sua total subsunção ao poder de classe hegemônica ou como de uma coalizão temporária, cujo domínio, formal e real, sobre o processo social de produção e reprodução é constituído por sua relação com a equivalência de valor e mediado pelo Estado, presente e ausente.

Seguindo os passos desdobrados pelos níveis dessas análises, também nesse imbricamento entre financeirização e neoliberalismo se acentua a instrumentalização do espaço, onde os processos de produção e de reprodução se intensificam e se estendem territorialmente, inclusive para além da metrópole em si. De um modo mais geral, a extrapolação desta relação pode ser observada na experiência brasileira recente a partir de algumas especificidades. Uma, em relação à tensão depositada sobre os processos produtivos nacionais vinculados ao Estado, notadamente com relação à produção de grandes obras de infraestruturas, para a produção e distribuição de energia, transporte de produtos agrícolas, minerais e industriais, para a transposição de rios. Elas, por um lado, acentuam os danos ambientais e conflitos sociais com a população que deve ser removida para dar corpo à produção de todo tipo destinadas aos centros urbanos, às metrópoles. Por outro lado, como fronteira de expansão, intra e interurbana, esse setor de produção imobiliária e de infraestruturas por sua concentração empresarial e desenvolvimento passa a concorrer e a ser cobiçado e disputado pelos interesses do mercado internacional, sendo alvo de conflitos interno-externos. Note-se, que a “operação Lava-jato”, por exemplo, contribuiu com o desmonte de parte dessa estrutura produtiva de empresas brasileiras.

Esta forma de produção não-fabril, mas industrial, geradora de massa de mais-valor, é acompanhada pelo aumento da importância da privatização dos recursos naturais e de seus processos de extração (aos moldes da renda extrativista), pela intensificação da monocultura com uso abusivo de agrotóxicos e transgênicos (aos moldes da renda fundiária), pela potencialização da incorporação da propri-

idade imobiliária e urbana nos circuitos de reprodução do capital, a partir dos conflitos de apropriação do valor, disputa do espaço e dos efeitos da reurbanização (aos moldes da renda imobiliária). Neste sentido, a *renda* em suas diferentes formas (extrativista, fundiária e imobiliária) e a reprodução do capital fictício a partir da exacerbação de processos espoliativos aparecem, portanto, como potente chave explicativa, que se forma e se fortifica à luz da especificidade espacial da reprodução do capital, problema discutido em diversos momentos nestas análises. A renda, ainda, articula processos de produção de valor à intensificação de danos à natureza e ao homem. Marcha que avança a partir da financeirização e da reestruturação neoliberal, intensificando a relação entre Estado e mercado como horizonte de inviabilização da reprodução da vida.

A renda, em suas diferentes formas, decorre do monopólio de propriedade¹. A propriedade, portanto, é a condição e impulso de reprodução desta marcha, que avança sobre o ainda não apropriado, sobre o ainda não mercantilizado. Avança na destruição do que é comum. Por outro lado, sob domínio do neoliberalismo e sob predomínio das relações espoliativas de acumulação, acentuadas pela financeirização, o *trabalho*, como momento verdadeiro de produção de valor, parece ter se tornado inútil: o fictício hipostasia o seu descolamento do “constrangimento da produção verdadeira” para se reproduzir mais rápido e intensamente. É nesta operação que se intensifica a força social da propriedade e os processos espoliativos, momentos pelos quais a reprodução do capital fictício privatiza o excedente socialmente produzido, como um momento de extração de valor social sem ter nada produzido. Dentre estes aspectos, a produção e reprodução da cidade, sua relação com o conjunto social e suas formas de vida. A existência da marcha depende da dilapidação da existência efetiva. Neste sentido, a “inutilidade do trabalho” abre portas para a inutilidade da *peessoa do trabalhador*: a caixa de pandora do fascismo, que aparece como uma manifestação extrema do capitalismo contemporâneo.

Sob aquele ponto de vista e sob esta ameaça à vista, o “outro” do público e do privado amalgamados pela “formula mágica das parcerias”, identifica-se à virtualidade de emersão do comum, que aparece como momento possível-impossível de resistência à marcha neoliberal financeira-imobiliária e, simultaneamente, de emergência de um projeto democrático, emancipatório, autogestionário, devir. Uma forma de produção e de propriedade que podem vir a ser restituídas como superação dialética entre o público e o privado historicamente determinados, entre este estado atual do Estado e do Mercado. Uma imediaticidade entre humano, trabalho e natureza.

¹ O monopólio da propriedade da terra apresenta um duplo aspecto: o de exploração e extração dos seus elementos naturais e o de privatização do espaço.

O comum tem sido historicamente negado pela formação do Estado e do mercado modernos e, atualmente, pode vir a se constituir na sua possível negação. As formas de regulação das trocas e dos conflitos empreendidas imediatamente pelo seu conjunto de agentes, como uma prática autorrefletida que incide sobre a regulação dessas trocas e das formas de produção e de reprodução do comum. Algo que eventualmente se realiza sem a mediação da propriedade, condição de existência fictícia da renda e da monopolização das formas de apropriação. Deste modo, figura-se como uma barreira à acumulação do capital, cuja reprodução instrumentaliza o espaço e sobrevive pela monopolização que condiciona as formas de reprodução da vida. Este vir a ser já deve estar sendo experimentado na cotidianidade, mas ainda a subsunção a essa experiência limita-se a forjar a consciência de si.

Neste livro, isso aparece na ênfase dada à dimensão *imediata* de análise, que nos mostra como os aspectos da fetichização da propriedade vão dando corpo (fantasmagórico) à reprodução do capital e nesta reprodução vão sendo reestruturadas relações produtivas. Embora a combinação propriedade-renda seja uma relação fictícia, ela empreende a produção do espaço e a produção da consciência. Real, mas não verdadeiro. Ainda ao nível do imediato, este livro nos mostra como o financeiro precisa do imobiliário para ser absorvido e reproduzido de modo ampliado, evitando, assim, a crise de sua desvalorização. Esta produção é formada e reproduz a forma condominial, seja nos termos imobiliários das formas de privação espaciais, o enclave antiurbano que se espalha como método ao tecido da cidade (condomínialização), seja nos termos do financeiro, as formas de domínio da produção e reprodução do mais-valor associadas a fração ideal e a cotas-parte do investimento financeiro. O poder do capital, das ações, se soma ao poder da propriedade, das rendas. Isso se constitui como uma negação determinada da propriedade, negação de sua forma absoluta, identificada a um indivíduo ou coletivo que tem o poder absoluto sobre ela. Se isso, por um lado, é uma negação determinada, por outro dá um salto na ficção da propriedade, acentuando sua potência de capitalização. Esta contradição figura-se como objeto da luta do trabalho, em oposição ao imobiliário e financeiro percebidos como unidade colidida entre a renda da terra capitalizada e a valorização do capital.

Isso que nos é mostrado ao nível do imediato, reflete também na dimensão *global* de análise, onde a espoliação se explicita como condição prática de reprodução do capital, sendo imprescindível a produção e apropriação do espaço (a metrópole, a infraestrutura, a natureza) para o capital se reproduzir. Porém, a tendência à desregulamentação da circulação do capital financeiro encontra um “constrangimento” na produção do espaço, que, apesar de necessária, interrompe a liquidez, reduz a velocidade e o caráter fictício de sua circulação. Portanto, contraditoriamente, a reprodução do capital quer e

não quer a produção do espaço; porque ela imobiliza o seu movimento. Neste sentido, esta contradição pode ser orientada pela resistência ao capital, pela desmercantilização desses momentos, da metrópole, da infraestrutura e da natureza, que virtualmente interrompe o movimento do valor e permite não reproduzir o monopólio de propriedade aí constituído, figurando-se, eventualmente, como um empecilho significativo à reprodução do capital.

E, por fim, que a democrática experiência prática, de resistência e de construção de um projeto emancipatório, também, deve restituir uma nova consciência, ao nível do *total*. Uma restituição que, necessariamente, deve ser acompanhada por formas de insurgência contra o paradigma da renda e da propriedade rentista, contra a predominância da forma-mercadoria e a mercantilização do humano, do trabalho e da natureza, contra a submissão da vida à reprodução fictícia em função do capital. Neste sentido, ao nível da produção da consciência e da reprodução social, a marcha imobiliária-financeira-neoliberal rompe a necessária socialidade em torno das relações do trabalho comum e cooperado. Impõe a concorrência e a disputa no espaço compartilhado. O conjunto de indivíduos “totalmente” dominados pela reprodução do capital: a subjetividade submetida e aprisionada. Se não se pode mais produzir a si, a contínua expansão das fronteiras de movimentação do valor e do capital derrapam sobre o fim da história.

Neste sentido, devem emergir formas de insurgência e de contra-hegemonia na medida em que a experiência de resistência ao capital e de projeto emancipatório já devem estar experimentadas na cotidianidade, mas por estarem limitadas ainda forjam a consciência de si. O reconhecimento de como é possível a formação de classe social a partir da luta espacial, como ação que se oponha ao movimento do capital. Mas, pela própria natureza da cidade (urbano, metrópole), sua historicidade, esta consciência não deve emergir como uma classe social em abstrato, que decorre da consciência e do papel do trabalhador na produção fabril e do trabalho abstrato realizado na indústria. Deve emergir concretamente da experiência do espaço diferenciado, do reconhecimento das múltiplas lutas e identidades imbricadas como uma unidade-diferenciada, cujo reconhecer e o sentido do pertencer à forja da «classe» é condicionado pela aceitação integral do sujeito que reconhece seu pertencimento social e espacial: subjetividade, formas de felicidade e de amor, práticas, relações sociais e com a natureza. Concepções de vida constitutivas da unidade-diferenciada tal como a produção do espaço, na medida em que a experiência do vivido, percebido e concebido, do trabalho ao não-trabalho, inclui a totalidade da vida e expande as próprias condições de reconhecimento e de pertencimento, como seres humanos completos, múltiplos e emancipados.

SOBRE OS AUTORES

ALVARO HENRIQUE DE SOUZA FERREIRA

Geógrafo. Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro e doutor em Geografia pela Universidade de São Paulo. Realizou Pós-Doutoramento na Universitat de Barcelona. Atualmente é Professor da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e da Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

CV: <http://lattes.cnpq.br/6413910572689546>

CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JÚNIOR

Engenheiro Civil. Mestre e Doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, onde também realizou Pós-Doutorado. Atualmente é professor do Departamento de Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/1824084960858825>

FAUSTO MOURA BREDÁ

Arquiteto e Urbanista graduado na Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Mestre pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP), atualmente exerce o cargo de Arquiteto e Urbanista na Pró-Reitoria de Planejamento da Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP).

CV: <http://lattes.cnpq.br/9757940024917844>

GUILHERME MOREIRA PETRELLA

Arquiteto e Urbanista graduado pela FAUUSP, mestre e doutor pela mesma instituição. Professor do Instituto das Cidades, Universidade Federal de São Paulo – Unifesp Zona Leste.

CV: <http://lattes.cnpq.br/7049476718363498>

LÚCIA ZANIN SHIMBO

Arquiteta e Urbanista. Mestre e Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Escola de Engenharia de São Carlos – Universidade de São Paulo (2004 e 2010, respectivamente), e realizou pós-doutorado na

FAUUSP. Atualmente é professora do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/3448342105966223>

LUCIANA NICOLAU FERRARA

Professora da Universidade Federal do ABC, vinculada ao Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas e ao Bacharelado em Planejamento Territorial. Possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo e é Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela mesma instituição.

CV: <http://lattes.cnpq.br/2935576787315800>

MÁRCIA SAEKO HIRATA

Arquiteta e Urbanista. Mestre e Doutora pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Atualmente é Professora na Universidade Federal de São João del-Rei.

CV: <http://lattes.cnpq.br/7305281540802533>

MARIA BEATRIZ CRUZ RUFINO

Arquiteta e urbanista. Mestre pelo programa de Planejamento e Projecto em Ambiente Urbano da Universidade do Porto (FEUP-UP) e doutora pela Universidade de São Paulo (FAU-USP). Atualmente é professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/9441049973896483>

PAULO CESAR XAVIER PEREIRA.

Sociólogo. Mestre em Ciências Sociais e Doutor em Ciência Política pela Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo. Atualmente é professor do Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/4024474030132259>

SEÇÃO TÉCNICA DE PRODUÇÃO EDITORIAL

COORDENAÇÃO DIDÁTICA

Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli

SUPERVISÃO GERAL

André Luis Ferreira

SUPERVISÃO DE PROJETO GRÁFICO

José Tadeu de Azevedo Maia

IMPRESSÃO DIGITAL CANON (IMAGEPRESS 1135 + / SAMSUNG MULTIXPRESS x7500LX)

André Luis Ferreira

José Tadeu de Azevedo Maia

PRODUÇÃO GRÁFICA

Eduardo Antonio Cardoso

Mário Duarte da Silva

Roseli Aparecida Alves Duarte

Valdinei Antonio Conceição

SECRETÁRIA

Eliane de Fátima Fermoselle Previde



“A produção do espaço, em si, não é nova. Os grupos dominantes sempre produziram este ou aquele espaço particular, o das antigas cidades, o dos campos (aí incluídas as paisagens que em seguida parecem ‘naturais’). O novo é a produção global e total do espaço social. [...] O capitalismo parece esgotar-se.”
(Henri Lefebvre em A Revolução Urbana, 1970)



USP



CNPq

CONSELHO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO
CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO

ISBN 85-8089-150-8



9 788580 891508