FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI.

GUILHERME MOREIRA PETRELLA

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação da
FAUUSP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para
obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo.
Área de Concentração: Habitat. Linha de Pesquisa:
Questões fundiárias e imobiliárias, moradia social e meio ambiente.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira

São Paulo, março de 2017

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE

EMAIL DO AUTOR: guilherme_petrella@yahoo.com.br

P494f

Petrella, Guilherme Moreira

A fronteira infernal da renovação urbana em São Paulo: região da Luz no século XXI / Guilherme Moreira Petrella. São Paulo, 2017.
412 p. : il.

Tese (Doutorado – Área de Concentração: Habitat) FAUUSP
Orientador: Paulo Cesar Xavier Pereira

1. Renovação Urbana; 2. Região da Luz (SP);
3. Reestruturação do espaço; 4. Reestruturação do capital;
5. Disputa na produção do espaço; 6. Luta de classes espacial.
I. Título.

CDU 711.4-168

PARA MEUS GATINHOS GABRIEL E MARINA

Ele é um anjinho e tem um queijo no nome

Ela é uma sapeca e tem no nome o mar

[“o gato com pelo em volta”]

AGRADECIMENTOS

Infraestruturais

Demetre e William	Flávia Tone
Gráfica Flavio Motta	Francisco (Chico) Barros
Escola da Cidade	Guilherme Vieira
Maria José	Henrique Cury
Biblioteca Fau Maranhão	Henrique Medeiros
FAUUSP	Ilan Wanstein
Universidade São Judas Tadeu	Jade Percassi
	João Sodré
	José Baravelli

Estruturais

Alexandre Resina	José Maria Macedo
Aline Cristina	José Paulo Gouvêa
Anderson Almeida	Juliana Braga
André Peixoto	Leda Paulani
Andrei Almeida	Luciana Brasil
Anna Juni	Luciano Falcão
Antônia Silva de Jesus	Luis Borges
Antônio Fabiano Jr.	Luis Ludmer
Apoena Amaral	Luiz Tone
Arthur Silva	Marcelo Anaf
Carlos Ferrata	Marcelo Bicudo
Celso Sim	Marcelo Petrella
Cesar Shundi	Maria Coutinho
Cley Jardeweski	Maria Isabel Imbronito
Cristiane Munis	Marianna Al Assal
Daniel Antônio	Mateus Echeto
Dário José	Matthieu Hebrard
Davi Kinski	Mauricéa Tone
Diego Montarjil	Pablo Gonçalves
Eduardo Ferroni	Pablo Hereñu
Eduardo Raccach	Pablo Iglesias
Elias Siqueira	Paula Petrella
Eneida de Almeida	Paulo Faria
Eros Rafael Petrella	Pedro Ivo
Fábio Teruia	Ricardo Gambôa
Filipe Bueno	Roberto Stinchi
Flávia Torres	Sérgio Matera
	Susana Valansi

Teo Araujo
Tiago Medeiros
Vanilda Soares
Vinicius Spira
Yara Petrella

Superestruturais

Alejandra Devecchi
Amelia Damiani
Angela Piloto
Angela Rocha
Beatriz Tone
Beatriz Rufino
Carolina Heldt
Contracondutas TAC-OAS/EC
Daniela Motisuke
Jorge Oseki (em memória)
Karina Leitão
Lúcia Shimbo
Luciana Ferrara
Márcia Hirata
Maria Antonieta Vieira
Patrícia Cesário
Raquel Rolnik
Tais Tsukumo
Taniele Rui
Aos «Efigênicos»:
Herta Franco
Simone Gatti
Pablo Coquillat Mora

Especialmente

(Não podia ser diferente),
Paulo Cesar Xavier Pereira.

E, aos acasos...
Eles movem a ciência

A FRONTEIRA INFERNAL DA RENOVAÇÃO URBANA EM SÃO PAULO: REGIÃO DA LUZ NO SÉCULO XXI

RESUMO

O *fenômeno* da Renovação Urbana é uma reestruturação espacial que se realiza em situações especiais da metrópole. Opera por uma finalidade ou estratégia específica. Implica em um processo de produção, um produto e um uso também específicos. Nesta especialização, a espacialização se diferencia. A *renovação* se realiza ao imbricar incorporação imobiliária, predominantemente de caráter privado, e infraestrutura, predominantemente de caráter público. Relaciona formas de financiamento especiais, recursos oriundos de instituições públicas de diversos níveis, ou de instituições financeiras de diversas ordens e origens. O presente trabalho busca analisar o processo contemporâneo de renovação urbana da Região da Luz, no centro de São Paulo, que explicita o caráter de disputa na produção do espaço. Uma luta de classes que se realiza na disputa pela produção e distribuição do produto social, da riqueza comum. A «cidade».

A *tese* da renovação é a subvida do trabalho, que se aprofunda com o deslocamento da valorização da produção para a capitalização da propriedade, meio fictício de acumulação. Na atual reestruturação capitalista emerge o domínio do (capital) fictício como fundamento da reprodução social. Na sua dimensão espacial, convergem o imobiliário e o financeiro, que particularizam a reprodução do capital na metrópole contemporânea, proporcionando-lhe uma sobrevida através da produção do espaço. Esta convergência se dá pela coalizão de frações de classe detentoras do *patrimônio* imobiliário e financeiro, que acentua o domínio das classes proprietárias sobre as classes subordinadas. Como desdobramento na dimensão da luta política, a experiência de resistência à espoliação pode orientar para a constituição de uma classe social espacial, de base urbana, cuja luta conforma uma força contra o capital.

A *exposição* da tese se dá em três capítulos. O primeiro analisa os planos urbanos da Região da Luz; o segundo, a centralidade da propriedade na acumulação de capital; e o terceiro os conflitos e coalizões no uso, distribuição e produção do espaço. Cada um destes capítulos, por sua vez, é organizado em três subcapítulos. O primeiro de cada um deles observa seu aspecto *imediato*, o plano urbano, a centralidade da propriedade e os conflitos e coalizões. Depois, inicia-se uma abordagem de seu aspecto *global*, ou como cada uma destas manifestações imediatas se relacionam a dimensões jurídicas, econômicas e políticas que têm relações a processos sociais mais amplos. Por fim, cada um deles se fecha com uma discussão que se suscita ao nível das contradições mais gerais que os movem, relativo à *totalidade* ou consciência.

Palavras-chave:

1. Renovação Urbana; 2. Região da Luz; 3. Reestruturação do espaço; 4. Reestruturação do capital; 5. Disputa na produção do espaço; 6. Luta de classes espacial.

LA FRONTERA INFERNAL DE LA RENOVACIÓN URBANA EN SÃO PAULO: REGIÓN DEL BARRIO LUZ EN EL SIGLO XXI

RESUMEN

El *fenómeno* de la Renovación Urbana es una reestructuración espacial que se realiza en situaciones especiales de la metrópolis. Opera por una finalidad o estrategia específica. Implica en un proceso de producción, un producto y un uso también específicos. La espacialización se diferencia en esta especialización. La *renovación* se realiza al imbricar, por un lado la incorporación inmobiliaria de carácter predominantemente privado y la infraestructura de carácter predominantemente público, por el otro. Relaciona formas de financiamiento especiales, recursos oriundos de instituciones públicas de diversos niveles, o de instituciones financieras de diversos órdenes y orígenes. El presente trabajo busca analizar el proceso contemporáneo de renovación urbana de la Región del barrio Luz, en el centro de la ciudad de São Paulo, que pone de manifiesto el carácter de disputa en la producción del espacio. Una lucha de clases que se realiza en la disputa por la producción y distribución del producto social, de la riqueza común. La «ciudad».

La *tesis* de la renovación es la «subvida» del trabajo, que se profundiza con el desplazamiento de la valorización de la producción para la capitalización de la propiedad, medio ficticio de acumulación. En la actual reestructuración capitalista emerge el dominio del (capital) ficticio con el fundamento de la reproducción social. En su dimensión espacial, convergen lo inmobiliario y financiero, que particularizan la reproducción del capital en la metrópolis contemporánea, proporcionándole una sobrevida a través de la producción del espacio. Esta convergencia se da por la coalición de fracciones de clase detentoras del *patrimonio* inmobiliario y financiero, que acentúa el dominio de las clases propietarias sobre las clases subordinadas. Con el desdoblamiento en la dimensión de la lucha política, la experiencia de resistencia a la espoliación puede orientar para la constitución de una clase social espacial, de base urbana, cuya lucha conforma una fuerza contra el capital.

La *exposición* de la tesis se desarrolla en tres capítulos. El primero analiza los planes urbanos de la Región del barrio Luz; el segundo estudia la centralidad de la propiedad en la acumulación de capital; y el tercero se centra en los conflictos y coaliciones en el uso, distribución y producción del espacio. Cada uno de estos capítulos, a su vez, es organizado en tres subcapítulos complementares. El primero de cada uno de ellos, observa su aspecto *inmediato*, el plan urbano, la centralidad de la propiedad y los conflictos y coaliciones. A continuación se inicia un abordaje de su aspecto *global*, o sea cómo cada una de estas manifestaciones inmediatas se relacionan a dimensiones jurídicas, económicas y políticas que tienen relaciones con procesos sociales más amplios. Finalizando, cada uno de ellos culmina en una discusión que se da a nivel de las contradicciones más generales que los mueven, relativo al *todo* o conciencia.

Palabras-clave:

1. Renovación Urbana; 2. Región del barrio Luz; 3. Reestructuración del espacio;
4. Reestructuración del capital; 5. Disputa en la producción del espacio; 6. Lucha de clases espacial.

LA FRONTIÈRE INFERNALE DE LA RÉNOVATION URBAINE À SÃO PAULO: RÉGION DE LA LUZ DANS LE XXI SIÈCLE

RÉSUMÉ

Le *phénomène* de la rénovation urbaine est une restructuration spatiale qui se déroule dans des situations spéciales de la métropole en fonctionnant par un but ou une stratégie particuliers. Elle implique, en même temps, à un processus de production, à un produit et à une utilisation spécifique. Dans ce spécialisation, la spatialisation devient différente. La rénovation se réalise quand imbrique le développement immobilier, essentiellement privé, à l'infrastructure, de caractère publique. Elle met en jeu de formes spéciales de financement, les fonds des institutions publiques de différents niveaux ou des institutions financières de diverses origines et catégories. Ce travail de recherche vise à analyser le processus contemporain de rénovation urbaine de la région de la Luz, au centre-ville de São Paulo, ce qui explicite le caractère de dispute de la production de l'espace. Une lutte de classes qui a lieu dans les conflits pour la production et la distribution du produit social, de la richesse commune. La « ville ».

La *thèse* de la rénovation est la « sous-vie » du travail, ce qui est approfondit avec le déplacement de l'évaluation de la production vers la capitalisation de la propriété, un moyen fictif d'accumulation. Au cours de l'actuelle restructuration capitaliste, la dominance du (capital) fictif apparaît comme fondement de la reproduction sociale. Dans sa dimension spatiale, l'immobilier et le financier convergent, ce qui définit la forme particulière de la reproduction du capital dans la métropole contemporaine, en lui apportant une survie au travers de la production de l'espace. Cette convergence est mise en place par la coalition entre fractions de classes porteuses de patrimoine immobilier et financier, en renforçant la dominance des classes propriétaires sur les classes inférieures. Un déploiement sur la dimension de la lutte politique, l'expérience de la résistance à l'spoliation, peut conduire à la constitution d'une classe sociale spatiale, de base urbaine, dont la lutte constitue une force contre le capital.

L'*exposé* de la thèse se déroule en trois chapitres. Le premier analyse les plans urbains de la région de la Luz; le deuxième montre la centralité de la propriété à l'accumulation de capital; et le troisième présente les conflits et coalitions pour l'utilisation, la distribution et la production de l'espace. Chacun de ses chapitres, à son tour, est organisé en trois sous-chapitres complémentaires entre eux. Le premier de chacun d'eux regarde les égards plus *immédiat*: le plan urbain ; la centralité de la propriété ; et les conflits et coalitions. Après, est fait une approche de ses égards *globaux*, c'est-à-dire, comme chaque manifestation immédiate est mise en relation aux dimensions juridiques, économiques et politiques, ceux qui possèdent des liens à processus sociaux de plus grande ampleur. Enfin, chaque chapitre est finalisé par une discussion soulevée au niveau des contradictions générales que les opèrent, ceux-là liés à la *totalité* ou à la conscience.

Mots-clés:

1. Rénovation urbaine; 2. Cartier Luz; 3. Restructuration spatiale; 4. Restructuration du capital;
5. Dispute dans la production d'espace ; 6. Lute de classes spatiale.

THE INFERNAL FRONTIER OF URBAN RENEWAL IN SÃO PAULO: LUZ REGION IN THE 21ST CENTURY

ABSTRACT

The *phenomenon* of Urban Renewal is a spatial restructuring that takes place in special situations of the metropolis. It operates for a specific purpose or strategy. It implies in a production process, as well as a specific product and a use. In this specialization, spatialization differs. The renovation takes place by imbricating real estate development, predominantly a matter of a private character, and infrastructure, predominantly one of a public character. It relates special forms of financing, resources from public institutions of different levels, or from financial institutions of different orders and origins. The present work aims to analyze the contemporary process of urban renewal of the Luz Region, in downtown São Paulo, which explicits the character of dispute in the production of space. A class struggle that takes place in the dispute for the production and distribution of the social product, of the common wealth. The "city".

The *thesis* of renewal is the subjunctive of the work, which is deepened by the shift from valuation of production to the capitalization of property, a fictitious means of accumulation. In the ongoing capitalist restructuration, the domain of the *fictitious capital* emerges as the foundation of social reproduction. In its spatial dimension, the real estate and financial sectors converge, leading them to privatize the reproduction of capital in the contemporary metropolis, providing the capital a extended life through the production of space. This convergence is due to the coalition of class fractions that hold the real estate and financial patrimony, which accentuates the domination of the proprietary classes over the subordinate classes. As an unfolding in the dimension of political friction between classes, the experience of resistance to spoilage can lead to the constitution of a spatial, urban-based social class whose struggle forms a force against capital.

The hereby thesis is *presented* in three chapters. The first one analyzes the urban projects of the Luz Region; the second, the centrality of property in the accumulation of capital; and the third the conflicts and coalitions in the use, distribution and production of space. Each of these chapters, in turn, is organized into three complementary sub-chapters. The first sub-chapter of each of them observes its *immediate* aspect, the urban plan, the centrality of property and the conflicts and coalitions. Then begins an approach to its *global aspect*, or how each of these immediate manifestations relates to legal, economic, and political dimensions that have relations to broader social processes. Finally, each of them closes with a discussion that is raised at the level of the more general contradictions that move them, relative to the *totality* or *consciousness*.

Key words:

1. Urban Renewal; 2. Luz Region; 3. Restructuring of space; 4. Restructuring of capital;
5. Dispute in the production of space; 6. Class struggle for space.

ÍNDICE

GLOSSÁRIO FICTÍCIO-FANTÁSTICO: REAL, MAS NÃO VERDADEIRO	12
LISTA DE FIGURAS, MAPAS E TABELAS	15
INTRODUÇÃO: APRENDENDO COM A SÃO PAULO DELIRANTE	17
CAPÍTULO 1 – PLANOS DA LUZ	25
1.1 – A RACIONALIDADE IMEDIATA DOS PLANOS	26
1º_Aspectos arquitetônicos e urbanísticos.	29
2º_Estrutura dos contratos: parceria público privada.	50
3º_Comentários urbanísticos sobre os planos.	58
MAPAS DA LUZ	112
1.2 – CONSTITUIÇÃO DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO FINANCEIRO	126
1º_Marcos legais imobiliário financeiro.	126
2º_Exaustão do (direito à) moradia.	159
3º_Plataforma de valorização imobiliária e financeira.	162
1.3 – IRRACIONALIDADE DA RAZÃO	174
1º_Centralidade das crises e contradições.	175
2º_Crescimento (i)mobiliário exponencial.	180
3º_O campo cego e as ilusões urbanísticas.	184
CAPÍTULO 2 – PROPRIEDADES DA LUZ	189
2.1 – PROPRIEDADE E RACIONALIDADE ECONÔMICA	190
1º_Derivas.	190
2º_Formas de distribuição da propriedade.	213
3º_Construção do preço do produto imobiliário.	221
MAPA DAS DERIVAS	247
2.2 – RENDA E CAPITAL FICTÍCIO	248
1º_A especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário.	251
2º_Capital portador de juros, capital fictício.	266
3º_«Ficção» (i)mobiliária e sobrevida do capital.	272
2.3 – MUNDO INVERTIDO DA PROPRIEDADE	304
1º_Propriedade privada, posse e Estado.	304
2º_Bem comum e apropriação privada.	310
3º_Função social da propriedade, função social da posse.	314
CAPÍTULO 3 – À LUZ DA CONTRADIÇÃO	321
3.1 – CONTRADIÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA LUZ	322
1º_Agentes imediatos, agente mediadores.	326
2º_Movimento da contradição: conflitos e coalizões.	330
3º_O ato aberto: enigma da Luz.	354
3.2 A COALIZÃO PATRIMONIALISTA IMOBILIÁRIA FINANCEIRA	356
1º_Plataforma da marcha: valorização imobiliária financeira.	357
2º_À luz da acumulação por espoliação.	363
3º_Plataforma contramarcha: resistência e direito à cidade.	370
3.3 – CLASSE ESPACIAL E O DIREITO À CIDADE	374
1º_Luta de classes sem classe.	374
2º_Luto pela propriedade.	381
3º_Alienação e rebelião.	384
CONSIDERAÇÕES FINAIS	389
BIBLIOGRAFIA	399

GLOSSÁRIO FICTÍCIO-FANTÁSTICO: REAL, MAS NÃO VERDADEIRO

ca.pi.tal¹

adj m+f (*lat capitale*). 1: Relativo à cabeça. 2: Que é como que a cabeça de alguma coisa. 3: Que acarreta a morte: pena capital. 4: Essencial, fundamental. 5: *Tip* Maiúsculo, versal. 6: Diz-se da linha reta que divide um ângulo saliente em duas partes iguais nas fortificações.

Sf. 1: Cidade ou povoação principal de um país, estado, província ou circunscrição territorial. 2. *Tip*, Letra maiúscula. 3: A linha capital em uma fortificação.

ca.pi.tal²

sm (*lat capitale*). 1: Posses, quer em dinheiro, quer em propriedades, possuídas ou empregadas em uma empresa comercial ou industrial por um indivíduo, firma, corporação etc. 2. Importância que se põe a render juros; principal. 3: Cabedal em dinheiro para uma empresa. 4: Qualquer coisa que sirva de meio de ação ou utilidade permanente. 5: Economia política, Riqueza ou valores acumulados, destinados à produção de novos valores. 6: Riqueza. 7: Numerário. *Capital ativo*: a) capital correntemente usado nas operações comerciais ou industriais, especificamente o excesso do ativo sobre o passivo de uma empresa; b) capital não empatado em bens imobiliários e meios de produção. *Capital circulante*: capital consumido no processo de produção, por exemplo, combustível, energia, matéria-prima etc., em contraste com o capital fixo; também chamado capital de giro. *Capital de giro*: o mesmo que capital circulante. *Capital fixo*: dinheiro empregado em bens imobiliários ou em máquinas e instrumentos de trabalho. *Capital flutuante*: o mesmo que capital circulante. *Capital morto*: o que não produz renda. *Capital social*, Com: a) fundos ou capital possuído em companhia; b) capital que constitui o cabedal comum de uma companhia.

Fictício.fantástico¹:

Κπτ (K+π+τ). «K» (cá), uma constante, uma especificidade que confere atrito quando se está em movimento, aquilo que permanece antes e depois de uma operação; «π» (pi), numerário, matemática, o cálculo do círculo, do ciclo, denotação de tempo, raio; «τ» (tau), energia, dispêndio de energia, trabalho que metamorfoseia a matéria. Relativo a captar, captação; capitalização; capitão, capeta. Capitulação. Capítulo demoníaco de nossa história.

«**Ficção**» ; 1. Ficção; 2. Cultura do imobiliário, cultura do financeiro. Neologismo que constitui o sentido da obsessão associada à proeminência do fictício sobre o real, da capitalização sobre a valorização, da propriedade sobre a produção. Da espoliação sobre a exploração. Pulsão de morte que reproduz a alienação absurda, fetichismo. Redução da vida a vida do capital, reificação.

«**Preço-posição**» ; 1. Uma pressuposição; 2: pressuposto, *presupuesto*, orçamento; 3. O *precio puesto* refere-se ao preço, à posição em relação ao preço. Apreciação e depreciação em relação à posição na sociedade. «O lugar que te cabe neste latifúndio». Aqui se faz, aqui se paga o preço pela localização, pelo produto imobiliário, pela forma de uso, pela satisfação (de necessidades e desejos).

« **α _mistificação!**»; 1. Caráter subjetivo no interior da objetividade científica; 2. Arbitrariedade, arbitrário; árbitro e arbítrio; 3. Manipulação do Capital; 4. Autor, autoridade, reconhecimento social; 5. Ideologia; 6. O preço; 7. Fórmula mágica da mistificação: $P_{it} = \alpha_{it} + \beta.X_{it} + \lambda.Z_{it} + \mu_{it}$

«**Des(loca-cola)mento**»; 1. Fantasmagoria; 2. O deslocar-se e o descolar-se da produção imediata de valor; 3. Elasticidade da capitalização; 4. Do real ao fictício. Separação e autonomização do preço, títulos de propriedade negociados como equivalentes de capital; 5. A *propriedade* dos títulos; 6. Instituição separada, instituição despersonificada; 7. Desabsolutização.

«**T.I.N.A turn**»; 1. Turno, tempo, época; 2. O famoso e infernal «não há alternativa»; 3. Consenso, pensamento único; 5. Construção do beco-sem-saída, caminho-uno para esquerda e para direita. *Oposição*: a necessidade de invenção, criação de alternativas diante da propalada ausência de alternativa. Alteridade, autonomia. Ato. Ativa.

«**Campo cego**»¹. Definição: 1. Não visão; 2. Desconhecimento; 3. Campo de expansão da racionalidade. 4. Variação: uma cegueira branca composta, não por ausência de luz, mas de sua abundância extrema. Mostra aquilo que exaustivamente está sob nossos olhos, mas que os olhos não veem. Precisa de uma reflexão, de um espelho, do outro que anuncia a parcialidade do que se vê, sua incompletude. 5. Desdobramento reflexivo, desdobramento prático; 6. Ação que se beneficia da cegueira. **fin.al+idade**. Expansão em «campo lúcido».

«**Campo cego**»². Citação: «A mulher do médico levantou-se e foi à janela. Olhou para baixo, para a rua coberta de lixo, para as pessoas que gritavam e cantavam. Depois levantou a cabeça para o céu e viu-o todo branco, Chegou minha vez, pensou. O medo súbito fê-la baixar os olhos. A cidade ainda ali estava». (Saramago, 1995, 310).

«**Campo lúcido**»¹. Definição: 1. Lucidez; 2. Esclarecimento; 3. Irracionalidade na razão. O *lúcido* é o árbitro, a arbitragem, o arbitrário: relações escusas de poder, pautadas por interesses particulares, a mentira e a violência. Criação do inimigo público, inimigo social. Bode expiatório. Identificação com o mal, responsável pela cegueira. Caminho para a sua eliminação mortal.

«**Campo lúcido**»². Citação: «A mulher aproxima-se da grade de ferro, põe-lhe as mãos em cima e sente a frescura do metal. Não podemos perguntar-lhe se ouviu dos dois tiros sucessivos, jaz morta no chão e o sangue desliza e goteja para a varanda de baixo. O cão veio a correr lá de dentro, fareja e lambe a cara da dona, depois estica o pescoço para o alto e solta um uivo arrepiante que outro tiro imediatamente corta. Então um cego perguntou, Ouviste alguma coisa, Três tiros, respondeu outro, Mas havia também um cão aos uivos, Já se calou, deve ter sido o terceiro tiro, Ainda bem, detesto ouvir os cães a uivar». (Saramago, 2004, 325).

«O infernal». Metáfora religiosa. Designação da falsa dicotomia entre deus e o diabo. Localização nas profundezas da terra, sua propriedade. A penitência da vida diante da eminência da morte. Resignação. Na ordem da feitiçaria, do fetiche. Alienação. A culpa pelo ardor da localização infernal decorrente de pecados terrenos. Pecados da terra. Pecados da propriedade da terra. No purgatório da fronteira entre redenção e submissão, acentua-se a subvida do trabalho. O ser onipresente, divino-diabólico, continua a ser o capital. Reestruturação capitalista, sua expressão no espaço. Realidade e ficção. Luta de classes.

«A fronteira infernal»¹. Citação: «... propostas de intervenção e *renovação urbana* como imposição de formas geográficas ou espaciais, pois a transposição dessas formas de um país para o outro as torna instrumento daquilo que o instigante geógrafo chamou de “totalidade do Diabo”» (Pereira, 2014, 201).

«A fronteira infernal»². Citação: «... tanto que prometem que, quando realizadas, a cidade se tornará outra, com a solução das mazelas e promoção da prosperidade. (...). Assim, se o *megaprojeto* implica inovação e um impacto que transforma a cidade, nem sempre aponta para o desenvolvimento da vida urbana, mas quase sempre para o uso das potencialidades a serem instrumentalizadas pelo setor econômico. (...). Os megaprojetos implicam processo que pode ser entendido como dissolução do espaço urbano e passagem ao metropolitano, uma profunda decomposição da cidade contemporânea» (Pereira, 2014, 202).

«A fronteira infernal»³. Citação: «... a questão não é introduzir um nexos capitalista mas, muito mais, criar as condições necessárias ao funcionamento do capital especulativo. A renovação urbana é um método eficiente de alcançar esta meta» (Santos, 1977, 37).

«A fronteira infernal»⁴. Citação: «As formas desse modo servem ao modo de produção dominante em vez de servir à formação sócio-econômica local e às suas necessidades específicas. Trata-se de uma totalidade» [a do diabo] «doente, perversa e prejudicial» (Santos, 1977, 42).

«Acumulação capitalista»¹. Ex.plo.r.ação.

1. Trabalho; 2. Valor; 3. Valorização (valorização+desvalorização). Produção Real. 4. Lucro. Desenvolvimento.

«Acumulação capitalista»². Es.pol.i.ação.

1. Não-trabalho; 2. Preço; 3. Capitalização (apreciação+depreciação). Propriedade fictícia; 4. Renda. Especulação.

«Acumulação capitalista»³. Dom.in.ação.

1. Classe social; frações de classe; 2. Coalizão de classes proprietárias; 3. Patrimonialismo (imobiliário+financeiro); 4. Propriedades reais e fictícias. Reprodução do Capital em detrimento da Reprodução da Vida.

«Exército urbano de reserva». 1. Desvio da Indústria; 2. Centralidade do espaço; 3. Ameaça de deslocalização daqueles que vivem a localização; 4. Trabalhadores contra trabalhadores; 5. Benefício ao rentismo patrimonialista tradicional; 6. Disputa pelas localizações; 7. Guerra dos lugares. 8. Submissão.

Reestruturação da «ci.da.de»¹

«**Forma Conjunto Habitacional**». 1. A produção do espaço nas franjas da «cidade»; 2. Extensão da (sub)urbanização; 3. Provisão da «totalidade» de equipamentos, serviços e infraestruturas coletivos para a satisfação de necessidades e desejos «urbanos»; 4. A sociabilidade a se constituir em um novo território. 5. O «urbano» esquadrihado à luz das funções e sistemas análogos à visão fabril, linha de montagem.

Reestruturação da «ci.da.de»²

«**Conjuntificação da cidade**». 1. Extensão da urbanização; 2. Apropriação do espaço, espaço vivido, cotidiano; 3. Marcações e demarcações; 4. Os conjuntos habitacionais vão se reduzindo e seu equipamentos e serviços complementares suprimidos; 5. Destinação à «urbanização em geral», que incorporaria essa função e esse sistema; 6. A cidade se «conjuntifica»; 7. Fronteiras exteriores dos Conjuntos Habitacionais se dissolvem, integrando-se à urbanização; 8. Fronteiras interiores dos Conjuntos Habitacionais se acentuam, unidades transformadas em Condomínios Fechados.

Reestruturação da «ci.da.de»³

«**Condominialização da cidade**». 1. Marcha da financeirização total da cidade; 2. Domínio de uma forma de propriedade «total e desabsolutizada»; 3. Parcelas centralizadas; 4. Privatização do bem comum; 5. Contratos, sociedades de propósito específico (SPE); 6. Sem propósitos universais; 7. Escassez: «monopolização financeira do espaço»; 8. Expansão: «privatização do bem comum».

[LISTA DE FIGURAS]

1.1 A RACIONALIDADE IMEDIATA DOS PLANOS

- [p.062] Figura 1: Nova Luz
- [p.063] Figura 2: Nova Luz
- [p.091] Figura 3: PPP Casa Paulista
- [p.103] Figura 4: PIU

2.1 PROPRIEDADE E RACIONALIDADE ECONÔMICA

- [p.193] Figura 1: foto 1: Avenida São João; foto 2: Avenida Duque de Caxias a partir da São João; fotos 3 e 4: vazio decorrente da demolição da antiga rodoviária da Luz.
- [p.194] Figura 2: foto 5: Edifício do Liceu a partir das intervenções imobiliárias e urbanas da Porto Seguro; fotos 6 e 7: Intervenções imobiliárias e urbanas da Porto Seguro; foto 8: Palacete Barão de Piracicaba, remanescente «cafeeiro» na era da reestruturação imobiliária e urbana do financeiro.
- [p.197] Figura 3: foto 9: Hotel Pão de Açúcar deixado em estado de abandono em função de disputas judiciais; foto 10: Aglomeração de motocicletas; foto 11: Vazios imobiliários (estacionamento em frente ao edifício desocupado); foto 12: Vazio da demolição Nova Luz.
- [p.198] Figura 4: fotos 13 e 14: Rua Santa Ifigênia com a justaposição de edificações historicamente heterogêneas, mas sob a homogeneidade do uso; fotos 15 e 16: Esquina das Rua Santa Ifigênia a Aurora, onde se localizam os palacetes Helvetia e Lellis.
- [p.203] Figura 5: foto 17: Edifício Paula Souza, projeto dos arquitetos Francisco Spadoni e Pedro Taddei, que abriga uma escola técnica; foto 18: Vista da esquina oposta ao edifício Paula Souza, com a justaposição de

formas edificadas e usos comerciais; foto 19: Novo edifício em construção na área que se beneficia da proximidade a grandes vias de circulação, como a Avenida Tiradentes; foto 20: Justaposição de diferentes tipologias e gabaritos no espaço.

- [p.204] Figura 6: fotos 21 e 22: Vistas da Avenida Tiradentes antes da travessia; foto 23: Edifício aparentemente tomado pelo uso de depósito, iluminando sua condição de «servidor» das áreas comerciais do térreo; foto 24: Rua Mauá, à direita o muro da ferrovia que corta a região da Luz.
- [p.207] Figura 7: fotos 25: Rua São Caetano e Pinacoteca do Estado ao fundo; foto 26: Rua 25 de Janeiro com a implantação *face-à-face* das indiferenciadas His e Hmp; fotos 27 e 28: Vistas a partir do Largo General Osório: o Amarelinho e Estação Júlio Prestes mais antigo Dops.
- [p.208] Figura 8: fotos 29 a 32: Dissolução da Luz, refração, reflexão e obscurecimento.

[LISTA DE MAPAS]

1.1 A RACIONALIDADE IMEDIATA DOS PLANOS

- [p.113] Mapa 01 – Planos da Luz
- [p.114] Mapa 02 – Planos Século XXI
- [p.115] Mapa 03 – Renovação Urbana, 1974
- [p.116] Mapa 04 – Luz Cultural, 1984
- [p.117] Mapa 05 – Polo Luz, 1996
- [p.118] Mapa 06 – Monumenta, 2002
- [p.119] Mapa 07 – PRIH-Luz, 2004
- [p.120] Mapa 08 – Concessão Urbanística Nova Luz, 2009-2011.
- [p.121] Mapa 09 – PPP Casa Paulista, 2014.
- [p.122] Mapa 10 – Plano de Intervenção Urbanística (PIU/MP700), 2016.
- [p.123] Mapa 11 – Projeto Urbanístico Específico (PUE), Nova Luz.
- [p.124] Mapa 12 – Perímetros de Intervenção PPP Casa Paulista.
- [p.125] Mapa 13 – PIU + Operação Urbana Centro.

[LISTA DE TABELAS]

2.1 PROPRIEDADE E RACIONALIDADE ECONÔMICA

- [p.238] Tabela 1: Estimativas de custo de produção e de propriedade.
- [p.240] Tabela 2: Valor Geral de Vendas nos dois cenários pressupostos, base e alternativo.

[LISTA DE GRÁFICOS]

3.1 CONTRADIÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA LUZ

- [p.323] Gráfico 1: Eixo linear hipotético, «consumo total» - «troca total».
- [p.327] Gráfico 2: Agentes imediatos na produção do espaço da Luz.
- [p.328] Gráfico 3: Agentes imediatos e mediadores na produção do espaço da Luz.

I | _ M . SP

INTRODUÇÃO

APRENDENDO COM A SÃO PAULO DELIRANTE

O *fenômeno* da Renovação Urbana é uma reestruturação espacial que se realiza em determinadas situações, pontuais ou especiais da metrópole. Opera por uma finalidade ou estratégia específica. Implica em um processo de produção, um produto e um uso também específicos. Nesta especialização, a espacialização se diferencia. A *Renovação* se realiza ao imbricar incorporação imobiliária, predominantemente de caráter privado, e infraestrutura, predominantemente de caráter público. Relaciona formas de financiamento especiais, recursos oriundos de instituições públicas de diversos níveis, ou de instituições financeiras de diversas ordens e origens. Por outro lado, pode-se observar renovações urbanas que vêm acontecendo na São Paulo do século XXI explicitam o caráter de disputa na produção do espaço. Uma luta de classes que se realiza na disputa pela produção e distribuição do produto social, da riqueza comum. A «cidade». Elas operam em localizações pontuais e através de programas especiais: patrimoniais, culturais, esportivos, ambientais, interesse social, que são manuseados ideologicamente. A *aparência* universalista obscurece a *essência* da defesa de interesses particulares. Estas operações se utilizam de estratégias políticas, econômicas, jurídicas não usuais ao conjunto da metrópole e nesta configuração espacial-especial inclui o uso e abuso de «arquiteturas e urbanismos» também especiais, objetos únicos que aguçam o caráter espetacular de tais intervenções.

A presente pesquisa¹ visa compreender este processo através da análise de uma situação urbana considerada crítica, exemplar. Elegida para estudo de caso e que deve ser analisada segundo suas particularidades e relações. Trata-se da Região da Luz, no centro de São Paulo. Se não bastasse sua densidade histórica, originalmente periferia da urbanização, posteriormente o próprio centro da cidade que se expande, atualmente é objeto de seguidas tentativas de reestruturação espacial, sua renovação. Planos urbanos que se estruturam e se reestruturam com a finalidade de se retomar a centralidade deste espaço. Neste estado crítico, vislumbra-se identificar as estratégias de expansão e formas de resistência, de subversão e, virtualmente, de superação dos impasses vividos na contemporaneidade. O *habitar* contemporâneo se forma na disputa pela produção e distribuição do *habitat* contemporâneo. Estas características da produção do espaço urbano, da valorização e capitalização do capital investido, dos lucros e rendas, constituem o que se pode denominar como a dimensão imobiliária do espaço: o que se consome é fruto da identidade entre produção e propriedade.

¹ A *presente pesquisa* se inicia como um desdobramento da dissertação de mestrado (Petrella, 2009, 2012). Nesta, buscou-se analisar processos de produção do espaço (Lefebvre, 1974) a partir da comparação entre seis Conjuntos Habitacionais produzidos na Região Metropolitana de São Paulo: Cecap Zezinho Magalhães Prado em Guarulhos, Cohab Cidade Tiradentes e Cdh Iguatemi localizados na Zona Leste de São Paulo, Mutirão autogerido Copromo em Osasco e Cingapura Zaki Narchi e Locação Social Parque do Gato que estão localizados no Centro expandido de São Paulo. A relação entre suas formas espaciais e suas formas sociais de apropriação foram observadas em concomitância com aspectos políticos, econômicos, estéticos, ideológicos, que compõem seu contexto, identificando um modo de habitar. A imbricação dessas análises pôde construir uma breve «história do Conjunto Habitacional», cujo «nascimento, apogeu e morte» é enquadrado por Renovações Urbanas, objeto de estudo da presente pesquisa.

A «crise imobiliária» da Região da Luz, Centro de São Paulo, decorre da desvalorização de seu patrimônio construído em função da obsolescência diante da diferenciação das ofertas imobiliárias na metrópole. Essa crise abre a possibilidade da ocupação popular da área central, uma espécie de «periferização do centro», mas também a possibilidade de revalorização imobiliária a partir de um novo processo produtivo e de sua capitalização (privatizáveis através do monopólio de propriedade privada). Neste sentido, há uma disputa pelo uso de seu espaço. De um lado, os agentes interessados na monopolização para a construção e consumo do imobiliário, que garantem rendimentos financeiros a partir da constituição de um novo produto; e de outro lado, os moradores, trabalhadores e «usuários livres», que estão aí presentes graças ao processo histórico de desvalorização, fortalecendo formas de uso e de sociabilidade não totalmente apreendidas pela reprodução do capital com ênfase na produção imobiliária. Nesta disputa, a produção do espaço se realiza articulando o Estado (obras, recursos financeiros e jurídicos), agentes produtivos (incorporadores, construtores, projetistas), agentes «improdutivos» (proprietários imobiliários e agentes financeiros) e os consumidores finais, aqueles que devem ser capazes de realizar o valor e o preço da mercadoria imobiliária, constituindo-se em oposição aos antigos habitantes. Esta produção imobiliária aguça a contradição entre o uso do espaço como *valor de troca*, o direito à alienação, e o uso do espaço como *valor de uso*, o direito ao usufruto. Uma disputa de Valor: ou se orienta para a conexão local-global, como expressão da predominância da reprodução do capital sobre a reprodução da vida, ou para o desenvolvimento da posse e do uso.

A *renovação urbana* é um ajuste espacial. A dimensão *imediata* da diferenciação da metrópole. Uma dimensão que é relacionada ao movimento *global* do capital financeiro, que busca sua capitalização a partir de plataformas locais de valorização, processos produtivos. A renovação como um ajuste espacial é uma reestruturação imobiliária e urbana que transforma um determinado perímetro da metrópole e suas relações de propriedade, substituindo parcial ou totalmente edificações e infraestruturas existentes a partir de demolições e novas construções. Esta transformação opera sobre espaços «deteriorados», ou deixados em estado de abandono, que permitem uma valorização e capitalização adicionais, cujo excedente *mobiliário* produzido pode ser privatizado. Esta é a finalidade deste processo. A busca da valorização e capitalização adicionais (*rent gap*) e a virtual substituição populacional existente (*gentrification*) configuram-se como uma fronteira infernal de lucratividade e rentabilidade. O produto imobiliário é a dimensão local da expansão e reprodução capitalistas globais: para o interior do urbano, reestruturando a metrópole no movimento do capital financeiro.

A especificidade do produto imobiliário acentua o deslocamento-descolamento entre *valor* da construção e *preço* do produto imobiliário. Ao incorporar ao título jurídico da propriedade privada do espaço o produto construído, associa a diferenciação das condições de sua produção (a lucratividade decorrente da exploração da força de trabalho) à diferenciação das formas de uso da metrópole (a rentabilidade decorrente da monopolização da propriedade privada). Essa associação constrói um produto *diferenciado* ao responder a necessidades e desejos também diferenciados. Assim, sua realização tende a se deslocar e se descolar das relações particulares de produção. O PREÇO DA CONSTRUÇÃO se realiza como a CONSTRUÇÃO DO PREÇO. Apreciado ou depreciado permite a realização da capitalização

pressuposta antes do processo produtivo. O título de propriedade, portanto, sua dimensão *jurídica*, uma relação de *direito*, assume a equivalência de valor desta capitalização, de *fato*. Este processo é acentuado e reproduzido na medida em que esta diferenciação também se acentua na metropolização.

Neste processo há a mobilização do imobiliário, dado que o título jurídico da propriedade assume socialmente um preço e equivale a uma renda capitalizada. Como abstração deslocada e descolada de sua base material e tangível, ele circula como se fosse dinheiro em busca de capitalização. Neste processo, a própria forma da propriedade se altera: meio de superar as barreiras à livre-circulação criadas pela fragmentação do espaço, a propriedade privada em sua forma absoluta desabsolutiza-se. Este processo, portanto, reestrutura o próprio espaço, constituindo um novo produto imobiliário que, ao mesmo tempo, satisfaz necessidades e desejos diferenciados (cuja rentabilidade pode ser monopolizável) e permite sua aproximação aos títulos financeiros. Este produto expande os limites do privado sobre o público em um movimento de generalização da propriedade privada: extrapola a fronteira do *lote* e da grande *gleba*, alcançando e redefinindo a metrópole como um todo. A reestruturação do espaço por meio da renovação urbana é um ajuste espacial conectado às necessidades de reprodução global do capital: possibilidade de generalização da privatização do produto social e a correspondente dissolução dos limites do público, como espaço, instituições e suas relações sociais correlatas.

Assim, acentua-se a concentração monopolista e o caráter ANTIURBANO da renovação urbana. A diferenciação espacial existente, antes da construção, é acentuada na renovação como meio de se garantir lucros extraordinários e rendas absolutas decorrentes da monopolização destas vantagens de produção e de propriedade. Neste processo há a contribuição particular da arquitetura e do urbanismo, como concepção que dá corpo às pressuposições financeiras e como fetiche, como imagem, como o «imaginário inovador» que acentua necessidades e desejos diferenciados e, portanto, a possibilidade de realização de preços de monopólio. A «arquitetura e urbanismo» se institui como instrumento e como indicador da reestruturação urbana e imobiliária.

A GENERALIZAÇÃO DA RENOVAÇÃO URBANA: FRONTEIRA INFERNAL DO CAPITALISMO CONTEMPORÂNEO

– “Bom, e qual é a tese?”.

A SUBVIDA DO TRABALHO se aprofunda com o deslocamento da valorização da produção para a capitalização da propriedade, meio fictício de acumulação. Na atual reestruturação capitalista emerge o domínio do (capital) fictício como fundamento da reprodução social. Na sua dimensão espacial, convergem o imobiliário e o financeiro, que particularizam a reprodução do capital na metrópole contemporânea, proporcionando-lhe uma sobrevida através da produção do espaço. Esta convergência se dá pela coalizão de frações de classe detentoras do *patrimônio* imobiliário e financeiro, que acentua o domínio dessas classes proprietárias sobre as classes subordinadas, além do predomínio da acumulação por meio de processos espoliativos (imobiliários, urbanos e financeiros). Como um desdobramento, na dimensão da luta política, a experiência de resistência à espoliação na reprodução dessa reestruturação da

vida pode orientar para a constituição de uma classe social espacial de base urbana, cuja luta conforma uma força contra o capital.

O problema é como os conflitos em torno do uso e ocupação do espaço (a «disputa por localizações», a «guerra dos lugares») são acentuados na atualidade. Mais do que simples manifestações de diferenciações culturais, um viés ideológico, eles expressam em nível *imediato* as contradições da reestruturação *global* do capitalismo. Isso pode ser observado a partir da mercantilização de serviços e infraestruturas públicos, do endividamento para produção e consumo (mercadorias, imóveis e serviços), que expande as fronteiras de acumulação ao se realizar por meio da expropriação e privatização do valor socialmente produzido. A espoliação imobiliária, urbana e financeira, imbricadas, é a expressão de uma coalizão de classes que instrumentaliza o espaço, a dívida e o Estado, acentuando a precariedade da reprodução social e da vida humana. Neste sentido, a sobrevida do capital acentua a subvida do trabalho, ao se realizar mediante a somatória de exploração e de processos espoliativos.

O domínio do capital fictício como meio de acumulação impõe o estabelecimento de mecanismos também fictícios de absorção e capitalização do excedente financeiro. Parte disso se realiza no interior da própria esfera financeira, que «resolve» sua reprodução a partir de negociações de títulos de dívidas, de ações, seguros, patentes: propriedades que circulam globalmente como equivalentes de valor. Por outro lado, parte se «resolve» com a produção imobiliária, especialmente no imbricamento incorporação e infraestrutura, associando a «ficção» da propriedade imobiliária à «ficção» da propriedade financeira. Pressuposições de capitalização do excedente. Neste sentido, a *produção do espaço* se torna fundamento e campo privilegiado da reprodução social. Tanto para a sobrevida do capital, quanto para o esclarecimento dos níveis e dimensões deste processo. Porém, como o fictício acumula «valor» por meio da capitalização, portanto, sem a necessidade de mediação direta da produção (a partir da propriedade e da renda capitalizada), ele deve se realizar através de processos espoliativos, que extraem o produto já realizado e o a produzir, reestruturando o espaço à luz dos «planos urbanos» contemporâneos.

A emergência deste novo tipo de *plano*, configurado a partir de consórcios de parcerias público privada, articula capitais imobiliários, financeiros e Estado; além de buscar rendimentos econômicos a partir da produção e do consumo do espaço construído. Operam uma inversão de sentido: não se trata de uma produção de objetos de uso, mas sim de uma PRODUÇÃO DE PROPRIEDADES. Aqui, um duplo movimento. A *expansão* da mercantilização de serviços e políticas públicas e a intensificação da *escassez* que decorre da monopolização de perímetros urbanos e incorporação imobiliária especiais. A partir destes novos planos são mobilizados diferentes níveis e dimensões do movimento de reestruturação ao abrir novas fronteiras (infernais) para a capitalização imobiliária financeira. Eles permitem o deslocamento espacial da exploração imobiliária. Partem de áreas exauridas por produções pretéritas e avançam por «campos virgens» ao destravar espaços travados pela dispersão, fragmentação e judicialização da propriedade imobiliária. Esta sobrevida ao imobiliário, *imediato*, corporifica a sobrevida ao financeiro, *global*, cuja acumulação real combinada com a fictícia encontra na produção do espaço um meio de absorção e capitalização do excedente.

Estas relações imediato-globais encontram no nível da *totalidade* (da consciência, da concepção e da imaginação) a legitimação social dos mecanismos espoliativos ao responder, de modo mistificado, à satisfação de necessidades e desejos, também mistificados. Respostas social e politicamente funcionais à reprodução do capital e não à reprodução da vida. Esta inversão, portanto, situa-se na ordem da alienação: o fetiche, que transforma objetos em sujeitos, e a reificação, que transforma os sujeitos em objetos. Por outro lado, quando a acumulação por espoliação se desvia da centralidade da produção real, as lutas sociais correspondentes, por direitos e de resistência, constituídos na contradição entre capital e trabalho (à luz da visão fabril), perdem a força, são também desviados e canalizados para a manutenção e reprodução das relações capitalistas de produção. Se a acumulação por espoliação tem sua realidade na produção do espaço, ao dar corpo à ficção imobiliária financeira, a experiência de resistência à espoliação pode se constituir como uma «tomada de consciência espacial» contra a reprodução do capital. *Práxis* que orienta por acúmulo de experiência a formação de uma classe e de uma luta social anticapitalistas. No entanto, este *possível* só pode se desenvolver livremente desde que a experiência social supere a mediação mistificadora da propriedade, a fantasmagoria da mercadoria que domina a reprodução do capital e da vida. Além da necessária desmercantilização, portanto, a experiência social deve ser capaz de produzir novas relações, sociais, políticas, e em identidade a relações espaciais. Uma luta política que se manifesta a partir dos «planos urbanos», mas que possa, à luz da infinitude do horizonte, se instituir como «direito à cidade», como autogestão e autoprodução da vida.

A EXPOSIÇÃO DA TESE: NÍVEIS IMEDIATO, GLOBAL, TOTAL

A tese é organizada em três capítulos. O primeiro, analisa os planos urbanos da Região da Luz; o segundo, a centralidade da propriedade na acumulação de capital; e o terceiro os conflitos e coalizões políticos no uso, distribuição e produção do espaço. Cada um destes capítulos, por sua vez, é organizado em três subcapítulos, momentos de análise que se complementam. O primeiro de cada um deles, observa-se seu aspecto *imediato*, ou a manifestação imediata como nível e dimensão da reprodução social, no plano urbano, na centralidade da propriedade e nos conflitos e coalizões. Uma dimensão mais especificamente imobiliária e urbana. Depois, inicia-se uma abordagem de seu aspecto *global*, ou como cada uma destas manifestações imediatas se relacionam a dimensões jurídicas, econômicas e políticas que não se restringem à sua manifestação imediata, mas têm relações a processos sociais mais amplos. Por fim, cada um deles se fecha com uma discussão que se suscita ao nível das contradições mais gerais que os movem, relativo à *totalidade* ou consciência.

O capítulo 1. PLANOS DA LUZ inicia a análise a partir de três planos urbanos: a Concessão Urbanística Nova Luz (2009-2011), a parceria público privada PPP Casa Paulista (2014) e o PIU Plano de Intervenção Urbanística (2016). No subcapítulo «1.1 – A racionalidade imediata dos planos» aborda-se inicialmente seus *aspectos arquitetônicos e urbanísticos*, as diretrizes de uso e ocupação do solo bem como a relação com a preexistência. Em seguida, analisa-se a *estrutura dos contratos: parceria público privada*, que regulamenta a relação entre agentes produtivos, financeiros e Estado, organizando suas respectivas responsabilidades e formas de remuneração. Termina com *comentários urbanísticos sobre os*

planos, agentes imediatos ou mediadores que contribuem com a problematização dos planos propostos e sua relação com a reestruturação imobiliária e urbana.

Em «1.2 – Constituição do complexo imobiliário financeiro» aborda-se aspectos políticos e econômicos mais amplos. Inicialmente analisa um conjunto de *marcos legais imobiliário financeiro*, que visam a aproximação da mobilização do imobiliário com a (des)regulamentação financeira. Em seguida, a *exaustão do (direito à) moradia* problematiza a expansão e intensificação da exploração econômica da habitação de interesse social que reduz a potência do direito à moradia como objeto de luta social. Termina com a concepção de uma *plataforma de valorização imobiliária e financeira*, como meio dominante de acumulação capitalista e de contradição social.

Em «1.3 – Irracionalidade da razão» discute-se como no interior da racionalidade econômica se manifesta e se desenvolve a irracionalidade. Inicialmente, a *centralidade das crises e contradições* são analisadas como uma manifestação própria da reprodução capitalista. Estaria contida aí, em seu segundo momento, a causa e o efeito da busca incessante pelo *crescimento (i)imobiliário exponencial*, um crescimento como um fim em si mesmo. A crise imobiliária, urbana e financeira estaria lado a lado à crise de reprodução capitalista. No particular do espaço, *o campo cego e as ilusões urbanísticas* dão corpo à irracionalidade desta razão.

O capítulo 2. **PROPRIEDADES DA LUZ** analisa o papel central da propriedade como elemento político, econômico e ideológico na estruturação do espaço. No subcapítulo «2.1 – Propriedade e racionalidade econômica» se discute o seu papel em nível imediato da Região da Luz. Inicialmente a partir de uma observação e reflexão sobre os aspectos sócio espaciais através das *derivas* realizadas pelo autor. Em seguida, analisa-se *formas de distribuição da propriedade* em relação aos tipos edificados, tempos históricos e concentração-dispersão de proprietários. Esta análise aproxima este conjunto de distribuição, de caráter exemplar, às condições de conservação e uso do conjunto edificado. Por fim, em *construção do preço do produto imobiliário* discute-se o caráter mistificador e arbitrário da formação do preço, base de cálculo e de pressuposição de acumulação capitalista.

Em «2.2 – Renda e capital fictício» analisa-se teoricamente o papel da renda capitalizada, tanto imobiliária quanto financeira, como meio de acumulação. Em *a especificidade da renda da terra na construção social do preço do produto imobiliário* ilumina-se o imbricamento entre monopólio de produção e monopólio de propriedade que caracterizam a especificidade do imobiliário. Assim se acentua o seu caráter fictício, desviando-se da totalização da visão fabril que apenas ilumina as condicionantes técnicas e de exploração da força de trabalho ambientadas no canteiro de obras. Em seguida, em *capital portador de juros, capital fictício*, faz-se a aproximação entre o imobiliário e o financeiro, como dominância do fictício sobre o real e como predominância de processos espoliativos como acumulação de capital. Por fim, a *«ficção» (i)imobiliária e sobrevida do capital* aponta para a centralidade do complexo imobiliário financeiro como ordenador da reprodução social.

Em «2.3 – Mundo invertido da propriedade» reflete-se sobre a alienação que é acentuada pela centralidade da propriedade. Inicialmente, a contradição entre *propriedade privada, posse e Estado* discute as formas de apropriação do bem comum, mediados ou não pelo poder externo do Estado. No avanço de sua instrumentalização, como realização de interesses particulares de classe, este papel de mediador social atenua e se dissolve. Em seguida, o *bem comum e apropriação privada* relaciona o uso da riqueza social predominantemente como *alienação* ou como *usufruto*. O ambiente produzido, como reflexo e espelho dessas relações sociais, volta-se contra nós, seus produtores. Por fim, em *função social da propriedade, função social da posse* discute-se como as concepções econômicas liberais, dominantes na sociedade burguesa, engendram um conjunto jurídico que dão corpo institucional à reprodução social sob domínio da propriedade.

O capítulo 3. À^A LUZ DA CONTRADIÇÃO enfoca o aspecto propriamente político na produção do espaço sob domínio do fictício e predomínio dos processos espoliativos na acumulação de capital. No subcapítulo «3.1 – Contradição na produção do espaço da Luz» discute-se a relação entre grupos sociais, representativos de classe e frações de classe, em sua inserção nos aspectos de uso e de troca do espaço. Inicialmente, em *agentes imediatos, agentes mediadores* analisa-se o papel de cada um desses agentes, em sua forma genérica, na constituição do espaço da Luz. Em seguida, o *movimento da contradição: conflitos e coalizões*, parte-se de uma abordagem histórica do conjunto de disputas pela distribuição do valor socialmente produzido. Por fim, *o ato aberto: enigma da Luz* evidencia esta condição imobiliária e urbana na reestruturação particular do espaço da Luz, mas que pode se espalhar, como processo e como análise, para outras situações a metrópole, a generalização da renovação urbana.

Em «3.2 – A coalizão patrimonialista imobiliária financeira» analisa-se o aspecto propriamente de classe constituído sob a propriedade e contradição. Inicialmente, na *plataforma da marcha: valorização imobiliária financeira* constitui-se um conjunto de estratégias pelas quais o complexo imobiliário financeiro se realiza. Em seguida, em *à luz da acumulação por espoliação* busca-se consolidar os meios de reprodução dominantes e predominantes do capital a fim de constituir, virtualmente, uma *plataforma contramarcha: resistência e direito à cidade*, o último momento.

Em «3.3 – Classe espacial em direção ao direito à cidade» busca-se iluminar a possibilidade da luta espacial em assumir contornos de luta anticapital. Inicialmente, em *luta de classes sem classe* destaca-se a experiência cotidiana de espoliação, sofrimento e resistência, como processo de tomada de consciência, desviando-se das lutas tradicionais entre capital e trabalho ao incorporar o domínio do fictício. Em seguida, *luta pela propriedade* busca evidenciar o papel da sua centralidade como instituto espoliador e, portanto, como desvio de objeto de luta. Por fim, em *alienação e rebelião* problematiza, no nível da consciência, o papel do domínio da propriedade na constituição do habitar antiurbano e anti-humano.

Por fim, em CONSIDERAÇÕES FINAIS, além de consolidar o movimento da tese aqui exposto, busca apontar elementos para a reflexão arquitetônica e urbanística que se oriente à real satisfação de necessidades e desejos do devir humanamente humano. Uma contribuição à arquitetura e urbanismo.

C|_1.IU

PLANOS DA LUZ

1.1 A RACIONALIDADE IMEDIATA DOS PLANOS

«A esperada revitalização da Cracolândia, na região central de São Paulo, deverá sair pelas mãos do mercado imobiliário. As principais construtoras do País já desenvolvem projetos de condomínios residenciais para a classe média, com pequenas lojas e bares no térreo, com mesas na calçada. Grupos de empresas do setor negociam um acordo para construir os prédios ao mesmo tempo, com o objetivo de acelerar a mudança no bairro. (...) A mesma opinião tem o diretor de Contrato da Odebrecht, Paulo Melo, que desenvolve o projeto para o local. “O programa da Prefeitura é muito inteligente, muito atrativo. Ali, você está próximo dos principais símbolos arquitetônicos de São Paulo. O que falta, para a revitalização acontecer, são famílias morando”, analisa Melo. (...) Os prédios de luxo do Panamby, no Morumbi, zona sula da capital, também foram um investimento coletivo, iniciado pela Gafisa. Esta seria a outra grande construtora a desenvolver projeto secreto para a Luz. A diferença em relação à Cracolândia diz respeito aos terrenos. *Enquanto no Panamby havia um proprietário, na Luz há centenas. Além disso, diversos imóveis estão penhorados, em fase de inventário ou em disputa por herdeiros.* Numa avaliação preliminar, a Odebrecht previu gastos de cerca de R\$ 100 milhões, apenas com a aquisição de terrenos e prédios para abrigar os lançamentos da nova Cracolândia». Em «Construtoras se unem para tornar a Cracolândia um bairro classe média» (OESP, 30 de março de 2007, *grifos meus*).

A região da Luz¹, no centro de São Paulo, tem sido objeto de inúmeros planos urbanos desde os anos 1970². Planos que visam conter e reconverter a degradação socioambiental iniciada a partir dos anos 1940 em um processo paralelo à urbanização da metrópole, à expansão de seus limites baseada no predomínio do sistema rodoviário de mobilidade, na industrialização, na alta taxa de exploração e espoliação da força de trabalho. Nesta urbanização é acentuada a oferta de produtos imobiliários diferenciados, acentuando a obsolescência da região da Luz. A cada época, uma estratégia. Aqui serão analisados especificamente três planos urbanos do século XXI³, pois são identificados como momentos privilegiados de análise na medida em que a reestruturação do espaço é associada à reestruturação política e econômica mais ampla. Sua análise, portanto, pode contribuir com a elucidação desses processos contemporâneos de reestruturação da metrópole, que articula espaço, Estado e formas econômicas de rendimento. Estes planos operam por um duplo movimento: de *escassez* e de *expansão*. Como *escassez*, entende-se a monopolização de um determinado *perímetro urbano*, que é assegurado por parcerias público-privada constituídas a partir de licitações e contatos. Elas formam um consórcio composto por agentes imobiliário (projetistas, construtoras, incorporadoras), agentes financeiros (bancos, fundos de pensão, ações, papéis de dívida) e Estado. Através da renovação urbana (desconstrução, reconstrução, construção) buscam captar rendimentos econômicos decorrentes do potencial construtivo adicional,

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.

² Ver Mapa 01 – Planos da Luz em «Mapas da Luz».

³ Concessão Urbanística do Projeto Nova Luz – CUNL (2005, 2009, 2012), Parceria Público Privada do Casa Paulista – PPP Casa Paulista (2011, 2014) e Plano de Intervenção Urbanística – PIU, em princípio, associado à Medida Provisória MP700 (2016). Ver Mapa 02 – Planos do Século XXI em «Mapas da Luz».

acentuado pela diferenciação metropolitana, e da centralização da propriedade, desapropriações e demolições. Como expansão, entende-se a mercantilização de políticas e serviços públicos antes associados a «políticas sociais». Neste sentido, a habitação de interesse social, equipamentos e serviços coletivos, espaços e infraestruturas públicas, passam a figurar como objetos de disputa pelo mercado.

«O edital para contratação do projeto de concepção urbanística para a Nova Luz, lançado ontem, tem diretrizes que preveem o adensamento da região com mais 8 mil moradores. A densidade demográfica estimada para o bairro, hoje com cerca de 10 mil moradores, é de 350 habitantes por hectare após a revitalização. O índice é recorde se comparado com outros bairros de São Paulo». (...). «Dentro do objetivo

Do ponto de vista das *construtoras*, a expansão da mercantilização da habitação social se orienta para o monopólio do potencial construtivo adicional. Do ponto de vista das *incorporadoras*, ela se realiza superando os entraves jurídicos para a mobilização da propriedade. Eis um aspecto da diferenciação da metrópole: onde a propriedade de grandes terrenos é centralizada e em um menor número de proprietários, nas periferias, há uma maior possibilidade de construção e incorporação. Contudo, no centro, a dispersão de propriedades, sob o domínio de diversos proprietários, é compensada pela especificidade patrimonial que lhe confere um diferencial «prêmio de imagem». Neste contexto, os «novos moradores» constituem a demanda para a construção, que deve se realizar por meio de incentivos fiscais. A mercantilização da produção de His e Hmp é acompanhada pela possibilidade de substituição populacional, na medida em que opera a desapropriação das unidades imobiliárias, fontes de aluguel, para a construção destinada à venda financiada.

de reocupar a Nova Luz, a gestão do prefeito Gilberto Kassab (DEM) quer atrair incorporadoras que receberão incentivos fiscais estabelecidos para o projeto do governo federal Minha Casa Minha Vida. Com a redução de impostos, construtoras podem, por exemplo, reduzir de R\$ 80 mil para R\$ 55 mil o preço de imóveis financiados para quem ganha de 3 a 10 salários mínimos. (...) A provável verticalização da região não significa que os atuais moradores serão desapropriados, diz o governo». Em «Prefeitura quer 8 mil morando na Nova Luz» (OESP, 2 de julho de 2009).

Como *contrapartida*⁴ à escassez-expansão, os consórcios devem prover espaços, infraestruturas, equipamentos e serviços de caráter público e social, constituindo-se como novas fronteiras de exploração econômica, ao mercantilizar atividades antes «exclusivas» do Estado (exploração de taxas, de aluguel e de venda de unidades, pagamento pelo uso de serviços, concessões). Rendimentos que decorrem não só da *produção* da incorporação e da infraestrutura, mas também do uso,

⁴ A «contrapartida» se forma no contexto da «Lei de desfavelamento e operação interligada» proposta em 1986 pela gestão Jânio Quadros (suspensa pelo judiciário em 1998 e considerada inconstitucional em 2000). «A autorização era solicitada pelo proprietário em troca da construção e *doação ao poder público de habitações de interesse social* para a população favelada em outro local. O número de unidades era calculado com base em percentual do potencial sobre-lucro que os empreendedores teriam como novos parâmetros» (Rolnik, 2015, 327, *grifos meus*). O custo adicional de construção de habitação é compensado pelo adicional conquistado para a incorporação. Isso quer dizer que o *bônus* da incorporação é maior que o *ônus* da contrapartida. Não em função do custo de produção *em si*, mas da capitalização que expressa na *apreciação* das unidades imobiliárias, apreciação elástica que descola o *preço* do construído do *valor* de construção: a captura do adicional pela propriedade imobiliária, beneficiada, inclusive, pelo «prêmio de imagem» da remoção da favela. «A “tradução” do instrumento por parte da administração janista define a produção de casas como “contrapartida” – e não como “obrigação”, como era o caso dos *linkage programs* –, “interligando” os dois lados da equação rentista: retiram-se as favelas das cidades e resolve-se a pressão do setor imobiliário para aumentar o potencial construtivo, engessado sob a rigidez do zoneamento. De qualquer forma, ao “interligar” os ganhos de potencial com a provisão de casas populares, o mecanismo aciona o dispositivo “mágico” da casa própria. Na economia política da cidade, trata-se de um mecanismo justo, que vai ajudar os pobres e resolver um problema social. Com isso dissolvem-se as resistências à flexibilização e as desconfianças em relação aos objetivos especulativos do instrumento. E ganha-se o apoio dos partidos de “esquerda”» (Rolnik, 2015, 329). Isso também diferencia os agentes capazes de utilizar o instrumento, na medida em que o montante de capital centralizado para realizar a operação é ainda maior. Mais capital centralizado, maior possibilidade de captura de renda, que centraliza mais capital. Uma condição monopolista, da produção e da propriedade.

do *consumo*. Deste modo, a produção e o consumo do espaço público, de infraestruturas de transporte, saneamento e energia, de equipamentos de saúde, educação, assistência, de habitação social; articula o imobiliário, o financeiro e o Estado. São a manifestação local de um «complexo imobiliário financeiro», que foi sendo gestado, camada a camada, através das experiências anteriores, os planos urbanos que não vingaram sua execução, mas que criaram as bases para a realização deste «complexo»: a centralidade da acumulação capitalista por espoliação no encontro do valor fictício do imobiliário com o valor fictício do financeiro.

Inicialmente, nos anos 1970-1980, a estratégia de renovação urbana baseava-se na demolição e construção massivas de unidades imobiliárias e infraestruturas⁵. A *construção*, a lucratividade decorrente da extensão da produção, encontrava um entrave na *propriedade*, a rentabilidade decorrente do pagamento pelo uso do espaço. Como questionamento, foi se configurando a «irracionalidade» desta (des)construção massiva, acompanhada pela necessidade de investimentos financeiros vultuosos, irrealis, além da possibilidade de descaracterização do tecido urbano existente, representado pela especificidade patrimonial da região da Luz. A necessidade de se conservar o «valor» do patrimônio histórico e artístico se colocou como barreira à expansão massiva das demolições.

Posteriormente, nos anos 1990-2000, é justamente este aspecto «cultural» que permitiria a retomada imobiliária da região⁶. Apoiado sobre um «valor» socialmente legítimo, a intervenção pontual em edifícios notáveis descolaria os benefícios econômicos da «revitalização» dos seus custos imediatos de produção. Assim começa a se iluminar o aspecto mistificador e *fictício*, através da «cultura», como alavanca da valorização imobiliária e sua *apreciação*, ao se beneficiar de uma especificidade patrimonial em relação a outras regiões da metrópole. Como entrave, contudo, foi se configurando justamente a parcialidade deste tipo de intervenção, tanto em seu aspecto produtivo, quanto social. O retorno econômico esperado, em comparação com as «facilidades» de outras regiões da metrópole, livres de constrangimentos materiais e sociais do ambiente construído, não eram suficientes para «atrair» o interesse do ente privado, o meio de sua realização. Passou a ser necessário, portanto, criar outras formas para dar segurança ao investimento privado a partir da instrumentalização do público. Neste processo, permitiu-se tanto o acesso privilegiado à estrutura estatal de gestão, financiamento e legislação, quanto à expansão da exploração econômica de serviços e infraestruturas localizadas na esfera pública. Nesta transformação, a produção e o consumo se deslocaram do «cultural» para o «social».

Assim, a análise inicia-se sobre os aspectos arquitetônicos e urbanísticos dos planos. Porém, como resultado de uma escolha deliberada da pesquisa, não se irá alongar demasiadamente na análise das formas desse *desenho*, exacerbando suas virtudes e vícios, que existem. Embora as virtudes e vícios, como especificidades dos planos, possam de fato trazer melhorias ao processo de reestruturação urbana,

⁵ Ver Mapa 03 – Renovação Urbana em «Mapas da Luz».

⁶ Ver Mapas 04, 05 e 06 em «Mapas da Luz».

serão observadas com mais atenção as suas *diretrizes*, bem como a relação que estas estabelecem com a expressão jurídica e financeira. Elas põem luz nas estratégias por trás da *imagem*, acentuando seu imbricamento com as formas jurídicas e econômicas decorrentes. Deste modo pretende-se relacionar a pesquisa em torno do uso misto, dos espaços públicos, das áreas verdes, do adensamento, da «cidade compacta», da *mixité sociale* propalada, da «vida urbana», a expressão da arquitetura e do desenho urbano; à estrutura jurídico-financeira que condicionam sua produção. Nesta relação relativiza-se o

«Após cinco anos de discussões, a Prefeitura de São Paulo anunciou ontem que a missão de tirar do papel a revitalização da cracolândia, no centro da cidade, será da americana Aecom. Nos últimos cinco anos, a empresa estabeleceu as diretrizes para a Olimpíada de Londres de 2012, recuperou a área portuária de São Francisco, nos Estados Unidos, e fez o mesmo com o centro de Manchester, na Inglaterra». Em «Americanos vão fazer o projeto da Nova Luz» (OESP, 12 de maio de 2010). Vale destacar as conexões globais desta empresa e em processos similares-distintos de renovação urbana. Grande empresa internacional atrelada a processos de renovação urbana, de grandes eventos, sobre o aparente protagonismo da arquitetura local.

protagonismo formal dos planos arquitetônicos e urbanísticos diante da «realidade» das formas contratuais e financeiras. Embora a análise destas formas seja necessária, na medida em que pontua a diferenciação com relação a outros planos da região e a outras regiões de planos, ela não é suficiente por si para elucidar as transformações espaciais que vêm, ou podem vir, a ocorrer.

A segunda parte da análise, portanto, põe foco na estrutura dos contratos, seus aspectos jurídicos, que orientam a formação das parcerias público-privada, os consórcios e as concessões, seus objetos, serviços e formas de remuneração; e no aspecto financeiro, os meios em que os interesses do ente público em relação aos do ente privado

permitem e geram a remuneração. Na terceira parte, opera-se com diversos comentários sobre a constituição desses planos. Agentes ligados à reflexão acadêmica e à produção direta dos planos. São arquitetos, urbanistas, engenheiros, juristas, investidores, políticos, jornalistas. Nesta discussão deve-se fazer um alerta: o aparente «protagonismo» do plano arquitetônico e urbanístico (que se pronuncia como tal, inclusive, por esses mesmos atores) é relativizado no interior do processo de produção. Em sentido amplo, do plano e de suas transformações possíveis. É preciso atenuar seu caráter ilusório, as «ilusões urbanísticas» (Lefebvre, 1999a, 137), que por vezes resvalam em uma atuação tecnocrática por parte desses agentes. Por outro lado, sem a possibilidade de materialização deste novo espaço, possibilidade esta que vem à luz (e à Luz) a partir das especulações formais da arquitetura e urbanismo, o avanço da marcha de financeirização da cidade torna-se impossível. Colocando-se o *uso* e o *abuso* das concepções arquitetônicas e urbanísticas na linha de frente da disputa pela produção do espaço, sua instrumentalização associada à instrumentalização do Estado.

1º _ ASPECTOS ARQUITETÔNICOS E URBANÍSTICOS

«... o conjunto de intervenções sócio-urbanísticas, em parcelas do território com urbanização consolidada, marcadas pela degradação do edificado e do espaço público»^A [ver «nota de fim»], «pela insuficiência de equipamentos sociais elementares ou por processos crescentes de exclusão social. Compreende o processo de transformação do uso do solo através de intervenções urbanísticas que visem à recuperação de zonas históricas, áreas degradadas ou que não utilizem plenamente a infraestrutura urbana disponível, por intermédio de: substituição das formas urbanas existentes conferindo-lhe novas funções; revitalização do tecido econômico ou social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica, com boas condições de habitabilidade; adequação das redes de infraestruturas básicas de serviços e equipamentos comunitários; melhoria das condições de mobilidade e transportes; melhoria das condições ambientais; substituição,

alteração e conservação de edifícios, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e a qualidade do ambiente urbano» (Em «Antecedentes», Termo de Referência do Projeto Nova Luz).

A CONCESSÃO URBANÍSTICA NOVA LUZ (2009-2011), concorrência n° 01/2009/SMDU, tem como objeto a «Elaboração de Projeto Urbanístico Específico e Estudos complementares para fins de realização de concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas Avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no Município de São Paulo»⁷. É uma concorrência tipo técnica e preço, sob regime de execução por empreitada global e visa a contratação de empresa ou consórcio⁸. É composto pelo Projeto Urbanístico Específico e Estudos Complementares (Plano de Urbanização da Zeis, Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológica e da Situação Fundiária, Estudo De Impacto Ambiental e Plano de Comunicação, que possibilitaria a interação dos planos com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores). O Projeto Urbanístico Específico (PUE, 2011) define e localiza as modificações no sistema viário, a provisão de infraestrutura urbana, equipamentos e espaços públicos de uso comum além dos padrões de uso e ocupação do solo, tipos e distribuição. Seu principal instrumento é o da Concessão Urbanística (proposta em nível municipal em 2002 e regulamentada em 2009), que busca garantir tais provisões «no âmbito de uma competência comum a agentes públicos e privados».

«A Prefeitura de São Paulo prevê para fevereiro três ações que têm como objetivo acelerar o sonolento Projeto Nova Luz, na Cracolândia, no centro da capital. Será lançado um pacote de obras de reurbanização e reforma de 16 vias comerciais na região e a administração municipal finaliza a concessão de incentivos fiscais a 16 das 23 empresas selecionadas para se instalar na área. Além disso, deve ser implementado o modelo de concessão urbanística, para facilitar as desapropriações». Em «Prefeitura prevê para fevereiro ações para acelerar a Nova Luz» (OESP, 27 de janeiro de 2009).

Ela permite que o ente público relegue ao ente privado a realização de obras de urbanização, loteamento, demolição, construção e incorporação imobiliária nos perímetros definidos pelos planos específicos e que seguem as diretrizes regulamentadas pelo Plano Diretor Estratégico. Portanto, em tese, responde às exigências do interesse público, por meio dos planos e das respectivas leis e decretos que são definidos no exercício da atividade de planejador do Estado (executivo e legislativo). Para a realização destas obras, o consórcio privado é autorizado a fazer as desapropriações necessárias à implantação do plano, sob o argumento de que o “direito de utilização da propriedade fundiária”, dispersa em inúmeros proprietários privados «absolutos», não deveria “colidir com os interesses da coletividade”. A Concessão Urbanística, portanto, baseia-se na Função Social da Propriedade⁹, que é definida pelas diretrizes dos planos

⁷ Estas referências «citadas» vêm do edital de concorrência e do termo de referência do Projeto Nova Luz. Ver Mapa 08 – Concessão Urbanística Nova Luz em «Mapas da Luz».

⁸ O prazo de execução é de 10 meses com estimativa de valor do de R\$ 12.766.698,52, em julho de 2009. Exige-se desta empresa ou consórcio um patrimônio líquido mínimo de R\$ 1.276.669,80 indicando a necessidade de uma *centralização* prévia de capital que limita o acesso de pequenas empresas à licitação.

⁹ A Função Social da Propriedade Urbana foi regulamentada no Município de São Paulo pelo Plano Diretor Estratégico de 2002. Faz parte de um conjunto de instrumentos que ampliam a possibilidade de intervenção urbana sobre uma distribuição fundiária

específicos na busca de um adensamento imobiliário em regiões dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos. Os objetivos do Projeto Nova Luz são:

- I. Elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- II. Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III. Promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;
- IV. Prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir ousos especulativos da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- V. Permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;
- VI. Recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VII. Estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;
- VIII. Estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;
- IX. Adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;
- X. Possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

O Perímetro urbano do Projeto Nova Luz é caracterizado por uma concentração de comércio pujante de eletroeletrônicos em torno da Rua Santa Ifigênia (além de autopeças, áudio, vídeo, iluminação, elétrica); de um conjunto edificado de caráter histórico, de equipamentos públicos reconhecidos como «de alta qualidade» (Sala São Paulo, Jardim da Luz, Pinacoteca do Estado, Museu da Língua Portuguesa), de infraestrutura de transporte público de massa (ônibus, trem, metrô e sua inserção metropolitana) e de

que emperra seu desenvolvimento. A Função Social da Propriedade e a Concessão Urbanística, no particular do Município de São Paulo, gestão Marta Suplicy (PT), e outros marcos legais imobiliários e financeiros, em nível nacional, gestão Lula (que serão vistos mais adiante), foram propostas de gestões do Partido dos Trabalhadores. O *partido* esteve à frente de inovações «vanguardistas», que passam a ser funcionais ao mercado. Há de se pensar se a pretendida «coalizão universal» proposta pelo partido, sem se resolver os conflitos históricos de nossa sociedade, os conduziu ao beco-sem-saída de sua *débâcle*: ou pautado pela ilusão da coalizão harmoniosa, ou contribuindo para o «azeitamento» da máquina do mercado. «Entretanto, mais do que contrapor políticas urbanas “socialistas”, atribuídas a coalizões de esquerda que governaram – e governam – na América Latina, a políticas “neoliberais”, correspondentes a cidades governadas por coalizões de direita na mesma região, interessa-nos aqui explicar a presença simultânea e contraditória dos dois ideários no interior de gestões de “esquerda”. O caso paulistano ilustra o que acabamos de apontar: o Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo elaborado na administração de Marta Suplicy, eleita pelo PT em 2000, incorporou diversos instrumentos do Estatuto da Cidade para a regularização fundiária, reconhecimento da posse e ampliação do acesso à terra urbanizada. Mas o mesmo plano também demarcou parte significativa do território municipal como área sujeita a operações urbanas consorciadas, em que parcerias público-privadas podem promover projetos não submetidos às regras gerais de regulação da cidade, desenhados para atrair capitais e investimentos privados e, assim, ampliar as fronteiras do complexo imobiliário-financeiro» (Rolnik, 2015, 326). «Acreditam alguns que a gestão Lula será ainda mais liberal que a de seu antecessor, pois conseguirá levar a cabo uma série de transformações com as quais FHC apenas sonhou» (Paulani, 2008, 15).

áreas habitacionais degradadas ou subutilizadas, públicas e privadas, que permitem o adensamento, a incorporação e a implantação de novos usos e atividades, tanto em áreas públicas quanto em áreas privadas. Como diretrizes, apresenta:

- I. Preservação do Patrimônio Histórico [ainda que haja o destombamento, a se ver a seguir]¹⁰;
- II. Equilíbrio entre habitação [precária] e comércio [pujante, embora às vezes ilícito, como aponta o presente Termo de Referência];
- III. Provisão de unidades habitacionais [mobilização das Zeis a partir do imbricamento incorporação infraestrutura promovido pela parceria público-privada];
- IV. Expansão da atividade econômica associada à tecnologia [comércio «ilícito» versus «centro tecnológico» geridos pelos «forasteiros»];
- V. Execução do plano em etapas com a finalidade de diminuir o agravamento de problemas sociais [e assegurar a amortização do capital investido].

As diretrizes visam aumentar a proporção de espaços públicos, praças e locais de convívio (mesmo que no interior da política neoliberal de parcerias público-privadas, que estende os investimentos privados ao espaço público), a diversidade funcional, em setores de cultura, lazer e entretenimento (do espaço do consumo para o consumo do espaço, a centralidade do «turismo urbano», pautado pela valorização mistificada e apropriação de capitais fictícios); conferir identidade ao espaço (ou construir? Quem é o «autor» desta construção?), identidade visual, identidade patrimonial (edifícios tombados iluminados e os não tombados obscurecidos, demolidos), a recuperação do patrimônio à luz das diretrizes do plano (a partir de suas necessidades, e de seus usos previstos), proposição de uma política de estacionamentos (mobilidade individual), sustentabilidade, permeabilidade, conforto ambiental, vegetação (atmosfera sustentável da contemporaneidade). Busca estimular a diversidade tipológica habitacional, para o atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores (a «realidade» das «faixas de renda» que constituem a demanda da construção e a «mistificação» cultural de grupos sociais que permitem a imagem e o preço de monopólio de determinados produtos imobiliários), a provisão de His (Habitação de Interesse Social), equipamentos públicos institucionais, comércios e serviços para população residente.

«Quem ganha até 16 salários mínimos (R\$ 8.720) poderá ter moradias financiadas na Nova Luz, região do centro de São Paulo conhecida como cracolândia. O benefício vai contemplar o morador ou proprietário de imóvel que será desapropriado. Serão financiados por baixo custo 1.971 apartamentos nas 11 quadras classificadas como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) dentro do perímetro de concessão do bairro - 48 quadras serão reformadas». Em «Quem ganha até R\$ 8.720 poderá ter imóvel da Luz» (OESP, 04 de maio de 2011).

¹⁰ [Os comentários entre colchetes são de minha autoria].

Estimular a reforma, a requalificação, a reconversão, o *retrofit*, do existente (adequação do edifício obsoleto frente «às novas tecnologias e formas de morar»). Atrair atividade econômica associada à tecnologia (especificidade local apropriada – ou extraída – pela intervenção: acumulação por espoliação, pelo «simbólico», pelas vantagens diferenciais de *localização*). Prever adensamento, uso do solo mais intensivo e concentração de atividades associados aos eixos urbanos estruturadores (construção intensiva, apoiando-se em benefícios legais para o adicional de construção; como se verá mais adiante, diretriz desenvolvida pelo Plano de Intervenção Urbanística – PIU, 2016). As diretrizes visam definir

Conhecida como «cracolândia» em que termos? O próprio jornal em questão vai construindo este «conhecimento», transformando o nome da região da Luz em «cracolândia» e, posteriormente, sob o horizonte de execução do programa de concessão urbanística, como «Nova Luz». Dois problemas: o primeiro, ao fato de cerca de 45% da população residente ter renda inferior a 3 salários mínimos, portanto, sendo excluídos dos imóveis «apropriados» (pós-desapropriação); o segundo, como levantado por Simone Gatti (2015), que a inexistência de cadastro dos moradores não assegura sua permanência nem sua efetivação como demanda das novas unidades da Nova Luz.

quais as áreas devem ser protegidas (interesse histórico, ambiental, de perspectiva de paisagem urbana, a preservar ou a requalificar). Quais imóveis devem ser restaurados, quais os padrões de ocupação (a construir, segundo os tipos de uso e sua distribuição, relação entre uso habitacional e não habitacional), quais áreas devem ser renovadas (demolição e reconstrução de modo mais intensivo). Além de criar empregos. Assim, o plano pretende dar forma à intervenção ao:

«Propor parâmetros de ocupação dos lotes e de composição das edificações, disposições estas que correspondem a volumetrias que darão fisionomia ao Projeto e que se traduzem em:

coeficientes de aproveitamento; taxas de ocupação do terreno; áreas construídas mínimas e máximas; gabaritos; alinhamentos; regras de fracionamento de volumes edificados; e formas de articulação das áreas de uso privado com aquelas de acesso público e espaços livres, favorecendo a inserção das novas construções no tecido existente, de forma qualificada e com ganhos climáticos». [Associado ao desenho do espaço público] «Estabelecer as características das intervenções em passeios públicos incluindo dimensões, materiais, mobiliário urbano, iluminação pública, arborização urbana, drenagem, ordenamento das redes de infraestrutura, e acessibilidade a portadores de mobilidade reduzida». [Equipamentos públicos, institucionais, garagens].

Como parte dos Estudos Complementares, tem-se o Plano de urbanização da Zeis-3 (PUZEIS). O perímetro da Zeis-3 é delimitado no interior do perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz. Ele concentra terrenos e imóveis considerados como subutilizados, situados em uma área “dotada de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos”. Um perímetro, portanto, onde é possível a incorporação de habitação de interesse social (His), de habitação de mercado popular (Hmp) e de equipamentos e serviços complementares, tais como usos sociais e culturais, espaços públicos, comércio e serviço de caráter local. Neste sentido, o «subutilizado» é passível de ser utilizado «intensamente» à luz da «função social da propriedade». No perímetro da Zeis-3, pela própria natureza que esta zona visa regulamentar, é necessário que se destinem 80% da área edificada, por meio de reforma ou de nova construção, para a provisão de habitações, sendo que estas devem estar distribuídas entre His (mínimo de 40%) e Hmp (40%)¹¹. Os 20% restantes podem ser utilizados para outros usos que não sejam a de

¹¹ A diferença entre His e Hmp se dá pela faixa de renda da demanda, em salários mínimos, a que são destinadas, bem como das formas de financiamento e subsídios decorrentes. Em termos materiais, as unidades His e Hmp pouco se diferenciam. Sua diferenciação se dá apenas nos usos condominiais complementares, presentes na Hmp e ausentes na His (cf. Kara-José, 2010).

Habitação de Interesse Social, tais como comércio, serviço, institucional e, inclusive, mais Hmp¹². O Plano de Urbanização da Zeis-3 determina, também, que haja um Conselho Gestor (ver como foi sua conflituosa implementação em Gatti, 2015), coordenado pela Secretaria de Habitação – SEHAB e com a participação de representantes do setor público e da sociedade civil (poder privado), abrangendo moradores, associações, proprietários.

«A conta fecha, sim». O secretário municipal da Habitação, Elton Santana Fé Zacarias, é categórico em afirmar que as reivindicações do setor imobiliário sobre a concessão urbanística da cracolândia são exageradas e até mesmo infundadas. “Já falei com o Secovi e mostrei que a conta fecha, eles conseguem lucrar na Nova Luz”, disse. “Ali, mesmo com a legislação das Zeis-3, é possível fazer apartamentos de até R\$ 170 mil, não é para família de baixa renda, é família com mais de 6 salários mínimos. Isso não cria gueto nenhum”. Em «Morar na Nova Luz custará até R\$ 170 mil» (OESP, 29 de outubro de 2009). «De acordo com a coordenadora de Projeto Urbanístico de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do consórcio, Amélia Reynaldo, até a conclusão das obras, que deve ocorrer em dez anos, a população do bairro poderá saltar dos atuais 11.680 para mais de 20 mil moradores. “O projeto prevê a recuperação de imóveis já instalados e a construção de outros novos, voltados para diferentes classes sociais”. (...) O número chama atenção por se tratar de uma região com potencial imobiliário considerado limitado por profissionais da área. “É um mercado obscuro, por isso estamos na expectativa”, diz o advogado e corretor Cosme de Jesus

A ausência no discurso do «patrocínio público», «subsídio», como se verá mais adiante, para fechar a conta. Mas mostra a relação entre Estado e Secovi, íntima, na condução dessas políticas, além da centralidade da mercadoria, em detrimento de qualquer outra coisa: fetichismo. Por fim, a lógica da Hmp como fonte lucro, não criando «gueto pobre» de His. Obsolescência na expansão da Metrópole, notadamente a partir dos anos 1950, e, em decorrência disso, a possibilidade de construção e adensamento relativa a cerca de 50% da área. Que benesse! Basta eliminar os inconvenientes, tais como os usuários de crack, que a cultura, a infraestrutura e o ambiente, de utilidade universal, poderão ser implantados (para benefício da incorporação de cerca de 50% da área construída, além, é claro, que a própria provisão dessas benesses, realizadas pela concessionária, são passíveis de exploração econômica.

Barreto, que atua na área há cerca de dez anos. (...). Chefe da Assessoria Técnica de Planejamento Urbano da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SMDU), Luís Ramos confirma a tese. “Mais de 50% do estoque imobiliário do bairro foi construído até a década de 1960. O resto data da década seguinte”, diz em referência aos imóveis verticais mais altos”. A Nova Luz é uma dos mais comentados - e aguardados - projetos urbanísticos da cidade. Para a região, há anos reduto de usuários de drogas como o crack, estão previstas nova infraestrutura, mais áreas verdes, equipamentos culturais e novas moradias - populares e tradicionais». Em «Luz pode ter 80% mais moradores até 2020» (OESP, 09 de janeiro de 2011).

Outro estudo complementar é o Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária (a ser analisado em «3º _ Construção do preço do produto imobiliário»). Tem por objetivo «avaliar e delinear as

condições necessárias para que as premissas e diretrizes estabelecidas pela Municipalidade, consubstanciadas no PUE, possam ser concretizadas sem a necessidade de aporte de recursos públicos orçamentários ou reduzindo-os ao mínimo. As exigências e recomendações do Estudo de Impacto Ambiental¹³ deverão ser quantificadas e qualificadas de modo que os custos de sua implementação sejam

¹² Portanto, em uma situação limite, pode-se mobilizar a Zona Especial de Interesse Social com a provisão de 40% da área destinada a «interesse social» e 60% dela a «mercado popular».

¹³ «Considera-se impacto ambiental qualquer alteração no meio ambiente em um ou mais de seus componentes, provocada por uma ação humana que, direta ou indiretamente, afeta ou possa afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população, as atividades sociais e econômicas, a biota, as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente e a qualidade dos recursos ambientais». O metabolismo urbano.

absorvidos pelo concessionário». A expressão «ou reduzindo-os ao mínimo» não evita, como se verá mais adiante, a necessidade de mobilização dos recursos públicos para assegurar o sucesso da operação privada. De qualquer modo, baseia-se nas seguintes diretrizes:

- I. Traçar um panorama das atividades econômicas gerais e do mercado imobiliário em particular, sua evolução ou involução;
- II. Histórico de formação dessas atividades econômicas;
- III. Mapear e caracterizar os lançamentos imobiliários [áreas construídas, usos, tipologias, preços praticados, perfis de consumidores alvo];
- IV. Valores de mercado para terrenos [o mais correto seria dizer *preços*, na medida em que não é produto de exploração da força de trabalho e sim de uma relação entre oferta e demanda de um perímetro espacial em abstrato] e benfeitorias *separadamente* (aqui, trabalhos, lucros e juros), portanto, *valores*;
- V. Parâmetros de densidade demográfica e construtiva (construção intensiva e o meio de sua realização);
- VI. «Traçar cenários temporais com as respectivas metas a serem atingidas e sua compatibilização com a implantação paulatina das melhorias urbanísticas».

A Viabilidade econômica visa dar realidade às expectativas do plano, ao traçar o perfil do público alvo (em oposição ao alvo possível da *gentrification*) a quem as metas se destinam. Busca «definir quais qualidades urbanísticas e expectativas condicionariam a decisão por morar e/ou trabalhar na região». A partir de cálculos matemáticos e pressuposições de ordem subjetiva (mistificação) constrói um conjunto de necessidades e desejos, «da barriga ou da fantasia», que pretendem assegurar um preço de monopólio, (uma renda para além do lucro médio imediato da construção), tais como: «o grau de conforto ao usuário proporcionado pela combinação de diversos usos e categorias de uso (residenciais e não residenciais, serviços, comércio e equipamento institucionais – públicos ou privados – de âmbito local, regional e metropolitano), as características qualitativas dos espaços públicos, a distância entre moradia e local de trabalho. O “público alvo”» prossegue, «deverá ser caracterizado segundo o perfil socioeconômico, composição familiar e grau de instrução. Conforme os perfis traçados deverão ser sugeridas tipologias arquitetônicas e avaliados seus custos de construção e comercialização»¹⁴.

Estes estudos analisam a viabilidade econômica global da Concessão Urbanística Nova Luz. Criam uma *modelagem econômica* onde a provisão das unidades His da Zeis-3, a contrapartida¹⁵ à incorporação imobiliária como um todo, não deve inviabilizar a expectativa do lucro médio e a rentabilidade adicional do investimento global. Neste sentido, o «público alvo» da His-Zeis-3 deve ser caracterizado pela sua

¹⁴ «Deverá ser avaliado o grau de atratividade do empreendimento [a construção das necessidades e desejos no interior da diferenciação da metrópole] tendo em vista a possibilidade de efetiva ocupação [efetivo aumento da densidade populacional, do número de usuários e dos postos de trabalho] e não apenas a viabilização de construções [aumento de densidade construída]». Aqui, tenta-se fechar o circuito da produção e circulação do investimento: produção, distribuição, troca e consumo. Inclusive amparado pelo financiamento (crédito) em todos esses momentos. O financeiro como a «totalidade» e a «realidade invertida».

¹⁵ «Uma das contrapartidas exigidas pela gestão Gilberto Kassab (DEM) dos futuros concessionários da Nova Luz, no centro de São Paulo, será a construção de moradias populares para 1 mil famílias nos dois terrenos de 15 mil m² já desapropriados, nas Ruas Vitória e Aurora». Em «Nova Luz terá mil moradias populares» (OESP, 4 de abril de 2009). Habitação popular como contrapartida, o mal necessário e a busca de consenso.

capacidade de endividamento, uma expansão da lógica financeira sobre a provisão de unidades habitacionais determinadas a «faixas de renda» mais baixas. De um lado, isso significa a espoliação financeira desta população, em função do necessário endividamento para acessar o «direito à casa própria». De outro lado, o limite de acesso às habitações é dado pela «realidade invertida» dos financiamentos. A viabilidade global do empreendimento é analisada a partir de simulações dos custos de produção das diversas tipologias, o custo geral de produção de unidades imobiliárias, infraestruturas e equipamentos, bem como a pressuposição do *preço* de venda dessas unidades. A diferença entre os custos de produção (projeto, desapropriação, demolição, construção), e o preço das unidades imobiliárias (que inclui o preço do terreno, sua precificação e a expectativa de renda futura absorvida como renda imobiliária), o *rent gap*, constitui o real objeto da intervenção como um todo. Os estudos incluem, ainda, «cenários de concessão de financiamentos» (constituintes do complexo imobiliário financeiro), quem são os principais agentes financiadores e «as eventuais dificuldades para a concessão de financiamento ao público alvo, além de apontar caminhos para a sua superação».

«Deverão ser correlacionados os custos de implantação de empreendimentos privados e seus potenciais valores gerais de venda» [preços de venda], «bem como as taxas internas de retorno e margens de lucro» [e renda]. «As informações assim obtidas deverão ser comparadas com os parâmetros praticados e retornos esperados pelo mercado imobiliário em outras regiões da cidade». A homogeneização pressuposta pela financeirização da cidade desdobra-se em hierarquia e fragmentação à luz da diferenciação da metrópole: a cada localização, uma pressuposição, «preço-posição». «Nesse sentido, deverá ser feita uma avaliação, *a mais precisa possível*» [expressão no original] «de quais intervenções se caracterizariam como “âncoras” das seguintes». O embuste cientificista, que, em verdade, apoia-se em uma aposta.

A partir das definições do Projeto Urbanístico Específico, o plano de viabilidade econômica lhe dá a «possibilidade de existência»: quais são os empreendimentos imobiliários e os retornos previstos com a exploração econômica de tais empreendimentos, sejam eles comerciais ou residenciais, “considerando para estas estimativas, os cenários econômicos ao longo do período da concessão para a implantação do empreendimento global com base em premissas pessimista, realista e otimista”. Exploração econômica, espoliação usuária; fetichismo e reificação das premissas de mercado. Outra face desta «realidade invertida» é constituída pelas contrapartidas do ente público, contrapartidas estas asseguradas pelo contrato e exigidas pelo Plano Urbanístico Específico: “custos das intervenções públicas, as desapropriações de imóveis, eventuais ressarcimentos pela interrupção de atividades econômicas dos imóveis a serem desapropriados e custos de implantação das intervenções previstas como contrapartida, sempre considerando alguns cenários econômicos em função das necessidades de aquisição de insumos/terrenos”. Incorporada a possibilidade de exploração de serviços e equipamentos públicos como fonte de renda.

«Os estudos estimarão um “valor de mercado”» [pressuposição do preço] «do empreendimento com base na potencialização gerada pelo incremento do uso do solo» [potencial construtivo adicional] «e das atividades econômicas, na implantação das melhorias em curso e propostas no PUE, nos fatores localizacionais, na existência de infraestrutura de transporte público de alta e média capacidades, na exploração econômica advinda da concessão urbanística» (condições gerais de produção e circulação local e metropolitana) «e no retorno de imagem institucional» [mistificação arbitrária, arbitrada] «do concessionário e/ou componentes do consórcio. Estabelecerão, com base na somatória ou combinação

desses fatores e nas premissas do PUE, o grau de atratividade do empreendimento e os tempos presumidos para a sua implementação».

Por fim, para dar materialidade à intervenção, há os Planos de comunicação a se estabelecer entre Estado, concessionária e população. Visam esclarecer os processos, os agentes e formas de implementação. A comunicação¹⁶ se estabelece de modo diferenciado em função de cada um dos agentes imediatos¹⁷, através de imagens, panfletos, cartazes, materiais de divulgação, cadernos, relatórios, «sítio-eletrônico», «para a divulgação de informações, consultas, sugestões, dúvidas; instalação de um “posto de informações” na área» (edifício tombado que resistiu à demolição da totalidade da quadra). Constitui-se um «campo lúcido»¹⁸ em um aparente consenso de «governança corporativa» na produção do espaço.

«Esta transformação irá afetar os atuais moradores da região, os comerciantes atualmente instalados, os proprietários de imóveis e os usuários da área. É fundamental, portanto, que o desenvolvimento do Projeto Urbanístico Específico possua uma estratégia de comunicação, para divulgar a proposta junto aos diferentes setores da sociedade interessados, de forma clara e objetiva, sendo dessa maneira um canal oficial de informação que irá garantir à população o acompanhamento do processo, bem como o caráter participativo na elaboração do PUE».

A PPP CASA PAULISTA (2014), desenvolvida pelo Governo do Estado de São Paulo inaugura-se por meio do Chamamento público n° 004/2012 e tem como objetivo:

«(...) viabilizar a oferta de unidades habitacionais de interesse social na área central da cidade de São Paulo, tendo como pressuposto o grande número de imóveis subutilizados nessa região. O atendimento a esse objetivo será contemplado mediante adoção de uma estratégia de localização de oportunidades para intervenção de uma parceria público-privada, voltada à requalificação da área a partir da oferta de habitação, além de incrementos à qualificação dos espaços públicos, dos equipamentos sociais e da

¹⁶ «A Secretaria de Estado da Habitação espera começar em 60 dias a construção de dois prédios da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), talvez o primeiro marco feito de fato com tijolo e cimento do tão propagado e atrasado projeto da Nova Luz. (...). Não há prazo para a conclusão das obras e o preço estimado das unidades deve ficar em pouco mais de R\$ 60 mil. Hoje, mais de três anos depois do lançamento da bandeira Nova Luz em uma área degradada de mais de 200 mil metros quadrados, a Prefeitura ainda luta para mostrar aos empresários - e à própria população - os atrativos comerciais do centro. Das 23 empresas que há um ano foram selecionadas em edital para se instalarem na área, com a garantia de redução de IPTU, apenas duas se mudaram integralmente para lá». Em «Obra da CDHU na Luz deve começar em 60 dias» (OESP, 11 de junho de 2009). Há a necessidade de ações espetaculares visando construir um «prêmio de imagem». Mas, também, de o Estado, instrumentalizado em seus recursos técnicos e financeiros, agir para «convencer o empresariado» - e a população (aqui, como um ato falho que revela a intencionalidade do convencimento, trazendo a «população» de modo retórico àqueles que devem ser convencidos - a se instalar na região: o risco do investimento, o rebaixamento do recolhimento de impostos, o aprisionamento do Estado em decorrência, para garantir o sucesso da operação, privatizando-se o excedente.

¹⁷ «A cada etapa do desenvolvimento dos trabalhos, o Plano de Comunicação deverá prever a adequação dos instrumentos de divulgação do andamento da proposta, quanto à forma de apresentação e à linguagem, aos diferentes foros e para os diferentes públicos (munícipes residentes ou estabelecidos na região e nas suas cercanias, proprietários de imóveis ou de estabelecimentos, entidades de moradores e organizações não governamentais, empresas investidoras do setor imobiliário e da construção, etc.).».

¹⁸ Expandindo-se do *campo cego*, zona obscurecida pelo que é focalizado à luz da interpretação, o *campo lúcido* é a projeção de uma visão específica, que se torna real a partir da «cegueira de tanto vê-la».

otimização da oferta de transporte coletivo»¹⁹. «A PPP pretende alcançar as famílias com renda bruta mensal de até 10 salários mínimos vigentes no estado de São Paulo, sendo que no mínimo 90% (noventa por cento) das unidades habitacionais ofertadas à população alvo deverão ser destinadas às famílias com renda bruta mensal de até 5 salários mínimos (...). O atendimento *deverá ser dirigido para a população que trabalha*, comprovadamente, na área central da cidade de São Paulo» (*grifos meus*). O benefício à «população que trabalha» em detrimento da «população que reside» na região.

A parceria público privada Casa Paulista tem como objetos a concessão de projetos e de implantação de habitações de interesse social (reforma de imóveis existentes ou novas construções), de infraestruturas, equipamentos e serviços coletivos, bem como serviços de financiamento habitacional (nos parâmetros da His e Hmp, a se ver a seguir), de gestão de carteira de mutuários, de administração condominial, de trabalho social de pré e pós ocupação, «incluindo a capacitação para gestão condominial e demais serviços de apoio ao adequado provimento da função moradia. O projeto prevê a oferta de 10.000 unidades habitacionais, destinadas à população alvo, na área central da cidade de São Paulo»²⁰.

«A intervenção pretendida tem como foco de interesse a *renovação urbana* de áreas determinadas por Setores de Intervenção. Configurados pela similaridade e proximidade de tipologias arquitetônicas, além das características históricas e morfológicas de cada tecido urbano, tais setores delimitam territórios de atuação com problemáticas e soluções particulares. Todos os Setores definidos devem receber melhorias em sua infraestrutura, incentivos ao uso misto do solo, suporte à mobilidade e aos deslocamentos, além do incremento à oferta de equipamentos públicos e sociais, respeitando-se sempre as especificidades de cada um. A intervenção busca a integração territorial dos diferentes setores tendo a oferta de habitação como elemento integrador da *renovação urbana*» (*grifos meus*).

Portanto, a partir do aumento da oferta de habitações busca-se a «requalificação urbana» de espaços considerados como degradados e depreciados. «As intervenções propostas devem provocar, de imediato, o aumento da oferta de trabalho, do consumo e da renda na área central, além de diminuir a fragilidade urbana e otimizar a utilização dos equipamentos públicos e de toda a infraestrutura já instalada na região»²¹. No Edital e Minuta de Contrato da PPP Casa Paulista são apresentadas as diretrizes técnicas da intervenção, que visam assegurar a qualidade arquitetônica e urbanística e «garantir sua *sustentabilidade econômica e social* [a «sustentabilidade» social é econômica] e, ao mesmo tempo, atuem como um instrumento de política pública para a renovação urbana do centro expandido». São definidas as áreas de intervenção²² a partir de *perímetros urbanos* e seus correspondentes lotes de contrato. Eles possuem diretrizes gerais e diretrizes específicas, tanto no aspecto urbanístico quanto no aspecto arquitetônico.

¹⁹ Estas referências citadas vêm do chamamento público, do edital e minuta de contrato da PPP Casa Paulista.

²⁰ Ver Mapa 09 - PPP Casa Paulista em «Mapas da Luz».

²¹ O sucateamento e a privatização dos serviços e equipamentos públicos configuram, portanto, uma fronteira (infern) de expansão dos negócios econômicos.

²² «As Áreas de Intervenção consistem em territórios, podendo englobar diversas quadras, contidos nos Perímetros, para os quais as diretrizes para a concepção e implantação dos empreendimentos foram definidas. Cada Área de Intervenção deve, obrigatoriamente, compreender His, Hmp e usos não residenciais (...), de modo a promover o convívio de diferentes segmentos

As diretrizes gerais buscam assegurar tanto a «unidade urbana» quanto a «diversidade arquitetônica:

(Unidade Urbana) «Os atributos morfológicos dos conjuntos edificados dos futuros empreendimentos, tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias, deverão estabelecer entre si e com os vizinhos existentes uma relação de continuidade e equivalência, a fim de conferir unidade urbana às áreas de intervenção». (Diversidade arquitetônica) «Do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade, nas suas partes que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas. Num mesmo conjunto, em cada edifício, deverá ser buscada solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade, respeitando-se, no entanto, o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor. Nesse sentido, os projetos das intervenções deverão buscar, além do tratamento diversificado de térreos e fachadas, variações na altura e alinhamento dos edifícios capazes de estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas, assim como qualificar os espaços livres do lote. A fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, serão admitidas soluções padronizadas e industrializadas para as partes que não estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas».

Mas também, evitar a formação de enclaves sociais e imobiliários:

«Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções. As intervenções deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridas evitando o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social». «Evitar o condomínio fechado para a cidade. De modo análogo, as intervenções deverão evitar a construção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade²³, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes».

Esta proposição arquitetônica e urbanística, que visa assegurar a qualidade da intervenção em uma «defesa da urbanidade» espraia-se e se relaciona à concepção dos espaços públicos:

«Melhoria do espaço público: As intervenções (...) deverão contribuir para a melhoria das áreas de sua implantação com a construção e/ou requalificação de componentes do sistema de espaços de uso público e de lazer da vizinhança – calçadas, travessas, praças, jardins, etc. – a fim de transformar áreas degradadas e desvalorizadas em áreas de melhor desempenho urbano. Cidade de uso misto. As intervenções deverão *promover a coexistência de distintos segmentos sociais como forma eficaz de garantir a sustentação da qualidade dos condomínios de habitação social*. Para tanto, os empreendimentos deverão associar diversos usos, combinando o residencial com usos não re²⁴sidenciais» (*grifos meus*).

As diretrizes gerais, por outro lado, visam lidar com a especificidade espacial em sua inserção e diferenciação metropolitana, aproximando a intensificação das novas construções às infraestruturas de mobilidade metropolitanas já instaladas:

sociais. Os empreendimentos de uma mesma Área de Intervenção deverão procurar, em seu conjunto, promover melhorias ou ampliações do espaço de uso público local».

²³ A forma *edificada* é evitada, mas a forma *contratada* é incentivada (ver 2º _ Estrutura dos contratos: parceria público privada).

²⁴ A política de habitação social para ser sustentável *economicamente* sob a luz da parceria público privada deve focalizar a demanda, desistindo da universalidade da política (ver 3º _ Comentários urbanísticos sobre os planos, a seguir).

«Concentração das intervenções em torno das estações: integração social em torno de valores comuns. As intervenções deverão prioritariamente concentrar os empreendimentos em torno das estações do transporte coletivo». (...) «Reforçar os polos urbanos configurados pelas estações e terminais. Para reforçar o valor público do transporte coletivo²⁵ e para criar referências na paisagem, as intervenções deverão, quando possível, reforçar os polos urbanos que pouco a pouco estão se organizando em função e ao redor das estações do Metrô, da CPTM e dos terminais de ônibus, de modo a contribuir para que estas sejam capazes de modular o tecido da cidade e de estimular a formação de comunidades locais, identificadas com cada uma dessas paradas. Concentração das intervenções ao longo das avenidas: favorecer o surgimento de polos de oportunidade. De modo análogo, as intervenções deverão concentrar, quando possível, os empreendimentos ao longo das avenidas mais importantes, favorecendo o surgimento nesses eixos de polos de oportunidade, centros referenciais para os distintos bairros do centro expandido» (*grifos meus*).

O «melhor aproveitamento» das infraestruturas tem um rebatimento na mobilização de terrenos lindeiros às estruturas de mobilidade²⁶, cuja atual ocupação, historicamente associada aos serviços e atividades industriais (entremeados por habitações posteriores), permitiria a intensificação da construção a partir da incorporação da habitação:

«Abrir novas frentes. As intervenções deverão, onde possível e cabível, transformar as faixas lindeiras à ferrovia em vias urbanas». «Para aumentar as possibilidades de aproveitamento do terreno no térreo, em lotes com grande área e pequena frente, deverá ser considerada a possibilidade de abertura de novas ruas e jardins de acesso privados de uso público, a partir das vias públicas existentes, multiplicando endereços para atender programas que possam estar localizados no interior das quadras». «Subdivisão de quadras grandes. Visando melhorar a permeabilidade e a fluência do tecido urbano, as quadras muito grandes deverão, sempre que possível, serem subdivididas com novas ruas ou passagens». «Promover a transposição das barreiras. As intervenções deverão criar dispositivos de transposição de barreiras (...) estabelecendo uma relação entre os dois lados de uma mesma área de intervenção».

As diretrizes arquitetônicas e urbanísticas se orientam por uma imagem de «cidade compacta», densa e associada à provisão de usos complementares à habitação: o uso misto e a *mixité sociale*. Busca-se, portanto, a partir do conjunto da intervenção, assegurar uma diversidade de formas edificadas que dão corpo a usos e grupos sociais diferenciados. Trata-se de uma possibilidade de realização na região da Luz de modelos urbanos consagrados que, embora virtuosos, foram realizadas de modo residual na metrópole paulistana (tais como o Edifício Copan e o Conjunto Nacional, por exemplo). Eles são concebidos à luz da identidade entre arquitetura e urbanismo e se formaram a partir de uma «visão de cidade» caracterizada como pré *shopping center*, autopista, condomínio fechado. Esta visão seduz

²⁵ «O governador de São Paulo, Geraldo Alckmin, quer privatizar 60% do Metrô paulistano, mas ainda não informou como serão contabilizados os prejuízos de 800 milhões de reais, segundo a Promotoria, causados pelo sobrepreço pago a um cartel de empresas para reformar 98 trens, nem as perdas com as 46 composições novas estacionadas por tempo indefinido por causa do atraso na construção de três linhas». Em «O ataque à Petrobras e a liquidação do futuro: a dilapidação de patrimônios como o pré-sal e o estímulo ao rentismo são o núcleo da política econômica interina, perfeita para afundar o país», reportagem publicada originalmente na edição nº 914 de CartaCapital, com o título «A liquidação do futuro».

²⁶ Como o caso da PPP que pretende mobilizar o espaço aéreo das estações e das vias da CPTM, Metrô para a provisão de His e Hmp, nos moldes da *Rive Gauche* parisiense (ver 3º _ Comentários urbanísticos sobre os planos, a seguir).

profundamente o imaginário dos profissionais proponentes, não sem razão, dado à possibilidade de «qualidade urbana» atrelada, mas são temperadas com um toque de certo anacronismo e nostalgia.

«Uso não residencial no térreo. As intervenções deverão programar nos térreos dos edifícios, junto ao alinhamento da rua, construções para usos não residenciais, tais como equipamentos públicos, comércio, serviços e indústria leve». «Ocupação dos lotes. Procurar privilegiar a ocupação no alinhamento da rua, ou próximo desta, quando o recuo de frente for obrigatório, a fim de se obter uma maior projeção e uma menor altura para a mesma área construída nos edifícios e, consequentemente, uma melhor definição e desenho do espaço público e maior interação entre a rua e os usos internos dos edifícios».

O objeto central da PPP Casa Paulista é a habitação de interesse social (His). Esta, por sua vez, é associada à habitação de mercado popular (Hmp) como meio de viabilizar economicamente o empreendimento. As habitações, ainda, são concebidas como os elementos estruturadores de uma reestruturação urbana mais ampla, que visa transformar e potencializar a infraestrutura existente, bem como a distribuição de equipamentos e serviços. Sua *modelagem*, portanto, opera pelo imbricamento incorporação e infraestrutura a partir da parceria público-privada que monopoliza um perímetro urbano de intervenção. As diretrizes para a His são definidas como:

«Como HIS, serão produzidos, no mínimo, 3 tipos de apartamento, variando quanto ao tamanho, a serem oferecidos a todas as faixas de renda de RF1 a RF4²⁷, conforme definidas neste Edital, atendendo aos diferentes tamanhos de família. Como diretriz deverão ser adotados os seguintes tamanhos de referência para as moradias, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2004, em especial no parágrafo único do Artigo 32: a) H1: 1 dormitório, com no mínimo 33 m² de área útil; b) H2: 2 dormitórios, com no mínimo 43 m² de área útil; c) H3: 3 dormitórios, com no mínimo 50 m² de área útil. Todos os apartamentos deverão ter, além do número de dormitórios acima especificados, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1 banheiro, podendo ainda ter varanda. A área útil especificada é entendida como a “área de vassoura” da unidade, ou seja, é a Área real privativa da unidade definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização, de acordo com o item 3.4 da NBR 14.653-2».

A distribuição das unidades de His deve seguir as seguintes proporções: até 20% de H1 (1 dormitório), Até 5% de H3 (3 dormitórios) e as restantes, pelo menos 75%, de H2 (2 dormitórios). A provisão de unidades His é regulamentada pelo ente público em sua parceria com o ente privado. Já a produção de Hmp, habitação de mercado popular, é formulada livremente pela concessionária, inclusive com relação às dimensões e números de cada uma das tipologias. Para a produção dessas habitações há um conjunto de especificações técnicas e construtivas mínimas, que seguem o padrão usual, respeitando dimensões, materiais, segurança, conforto ambiental, proporções, estrutura e infraestrutura.

No Chamamento Público estão caracterizados os setores (perímetros urbanos e respectivos contratos) que compõem o conjunto de intervenções da PPP Casa Paulista. O Setor A «abriga hoje usuários da região denominada Nova Luz (mais conhecida por Cracolândia) (...) além da Favela do Moinho,

²⁷ Os valores das «faixas de renda», em salários mínimos, serão expostos mais adiante.

recentemente acometida por um grande incêndio, uma das poucas favelas que ainda restam na Região Central, incrustada entre os trilhos da Linha 7 e da Linha 8 da CPTM²⁸. Considerada uma das maiores barreiras urbanas, a ferrovia constitui uma divisão no território que oferece poucos meios de transposição e integração». O Setor A, por sua vez, é dividido em lotes, sendo que os Lotes 2 e 3²⁹ apresentam as seguintes especificidades:

Especificações Técnicas Gerais do Lote 2:

- a) Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos;
- b) Criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente;
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, localizando-as na área de influência das estações da CPTM e do Metrô;
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção;
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável».

O perímetro do Lote 2 é ainda dividido em três áreas: A2.1, A2.2 e A2.3:

A área A2.1 prevê a produção de 2.215 unidades habitacionais, distribuídas entre 1.354 His (61%) e 861 Hmp (39%); usos não residenciais no térreo (incluindo mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa), ocupando 13% da área computável e, por fim, equipamentos públicos, ocupando 1% da área computável. Os edifícios devem respeitar o gabarito máximo admitido pela legislação vigente (térreos e embasamentos) e proporcionar acesso público ao interior dos lotes, por meio de circulação de pedestre, para aumentar as «frentes comerciais».

A área A2.2 prevê a produção de 591 unidades habitacionais, distribuídas entre 347 His (58%) e 244 Hmp (42%) e usos não residenciais ocupando 13% da área computável, nos moldes da A2.1. Os edifícios da «quadra delimitada pelas ruas Sólon, Lopes Trovão, Tenente Pena, a divisa da faixa de domínio da linha Férrea e o Viaduto Eng. Orlando Murgel, deverão ser aplicados os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a zona de uso, não havendo restrição de gabarito visando o máximo aproveitamento dos terrenos; na quadra delimitada pelas ruas Tenente Pena, Anhaia, Silva Pinto e o limite da faixa de domínio da ferrovia, deverá ser respeitado o gabarito máximo admissível pela legislação vigente devido à restrição imposta pelo perímetro da Área Envolvente de Bem Tombado».

²⁸ Há sempre que se lembrar que a remoção da Favela do Moinho, acometida por seguidos incêndios de caráter duvidoso, daria lugar à implantação da Estação CPTM Bom Retiro, que liberaria finalmente a Júlio Prestes desta função.

²⁹ Aqui será abordado apenas o setor A e, dentro dele, apenas os Lotes 2 e 3 que abrangem partes dos distritos da Luz, Santa Ifigênia, Bom Retiro e Campos Elíseos.

A área A2.3 prevê a produção de 587 unidades habitacionais, distribuídas entre 358 His (60%) e 299 Hmp (40%), usos não residenciais ocupando 10% da área computável, nos moldes das áreas anteriores e, por fim equipamentos públicos ocupando 5% da área computável. Nesta área, à critério da concessionária, poderão ser utilizados edifícios tombados pelo patrimônio histórico, «que neste caso deverão ser restaurados e reabilitados para abrigar as novas funções». Aos edifícios da «quadra delimitada pela Al. Cleveland, Praça Júlio Prestes, Al. Dino Bueno e Rua Helvétia, deverá ser aplicada a Lei da Operação Urbana Centro em conjunto com os parâmetros estabelecidos para empreendimentos habitacionais em Zeis-3, sem restrição de gabarito visando o máximo aproveitamento dos terrenos; nas quadras atingidas pelas áreas envoltórias de bens tombados deverá ser respeitado o gabarito máximo admissível pela legislação vigente».

Especificações Técnicas Gerais do Lote 3:

- a) Integrar o tecido urbano fragmentado pela barreira formada pelo leito ferroviário e pela Radial Leste.
- b) Criar espaços livres públicos para articulação do uso habitacional, instalação de equipamentos e integração das áreas desconexas ao longo da linha férrea leste.
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, especificamente com as estações da CPTM e Metrô, qualificando o entorno das estações com a melhoria dos espaços de circulação.
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção.
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável».

O perímetro do Lote 3 é ainda dividido em duas áreas: A3.1 e A3.2:

A área A3.1 prevê a produção de 216 unidades habitacionais, distribuídas entre 137 His (63%) e 79 Hmp (34%); usos não residenciais ocupando 12% da área computável. «No caso da ocupação de lotes que tenham frente para ambas as ruas São Caetano e Vinte e Cinco de Janeiro, deverá ser contemplada a construção de um jardim privado de uso público que estabeleça uma ligação para pedestres, entre as duas ruas, em área estimada em 350 m², contemplando o calçamento e paisagismo; no caso da ocupação dos lotes lindeiros à ferrovia, na Rua Vinte e Cinco de Janeiro (onde existe uma plataforma desativada da CPTM), deverá ser prevista uma ligação futura, para circulação de pedestres, entre a rua e a plataforma em área estimada em 200 m², contemplando o calçamento e paisagismo». Os edifícios podem ter gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

A área A3.2 prevê a produção de 551 unidades habitacionais, distribuídas entre 327 His (59%) e 224 Hmp (41%); usos não residenciais ocupando 7% da área computável e, por fim, equipamentos públicos ocupando 3%.

O PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA PIU (2016), são estudos técnicos que buscam promover o «ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo»³⁰. Busca associar projetos da Rede de Estruturação e Transformação Urbana em perímetros urbanos especiais, associados à Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), a Rede Estrutural de Transporte Público, seus eixos. Visa estabelecer um programa de «interesse público» a partir das considerações expressas no Plano Diretor Estratégico, que deve ser realizado a partir da «diretriz urbanística, a viabilidade de transformação, o impacto ambiental ou de vizinhança esperado, a possibilidade de adensamento construtivo e populacional e o modo de gestão democrática da intervenção». Por meio do Decreto Municipal Nº 56.901, de 29 de março de 2016 (Fernando Haddad), definiu-se os elementos que devem orientar a execução de um PIU:

- I - áreas subutilizadas: imóveis que necessitam de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo visando maior aproveitamento da terra urbana, considerados isoladamente ou em conjunto;
- II - áreas com potencial de transformação: áreas urbanizadas que demandam recuperação, reabilitação ou qualificação para aplicação de programas de desenvolvimento urbano, econômico, ambiental ou social, de modo a fomentar: a) novas atividades econômicas; e b) atendimento às necessidades de habitação e equipamentos sociais para a população.

A partir da elaboração de um «programa de interesse público», baseado em diretrizes urbanísticas, estudo de viabilidade da transformação, análise do impacto ambiental ou vizinhança, a possibilidade de adensamento populacional, definição de modos de gestão, da produção de um diagnóstico da área de intervenção, chega-se à «política de desenvolvimento urbano» (SMDU). O Projeto de Intervenção Urbana tem como elementos necessários: 1. A definição do perímetro; 2. Características do projeto; 3. Fases de elaboração; e é complementado por: a. Proposta de ordenamento e reestruturação; b. Modelagem econômica; c. Modelo de gestão democrática. Ele pode ser realizado por meio de um «Chamamento Público» ou por meio de uma «Manifestação de Interesse Privado – MIP», onde a participação do ente privado pode se dar pela proposição de um projeto de intervenção urbanística. Passando por discussão pública e participação social, caso seja aprovado, o plano torna-se Lei; caso não seja, é implementado por meio de Decreto Municipal³¹.

³⁰ Estas referências citadas vêm da apresentação pública do PIU, realizada pela SMDU, bem como do Decreto que a regulamenta.

³¹ Ele pode ser realizado por dois modos: por meio de um Projeto de Lei, aprovado na Câmara Municipal de São Paulo, ou por meio de Decreto do Executivo. Por Projeto de Lei nos casos onde a implantação do plano deve se realizar por meio de Operação Urbana Consorciada, Concessão Urbanística, Área de Intervenção Urbana ou Reordenamento Urbanístico Integrado. Por Decreto do Executivo nos casos de outros instrumentos regulamentados pelo Plano Diretor Estratégico (Rede de Estruturação de Transporte, Área de Estruturação Local, Projetos Específicos de Operações, Desenvolvimento de Terminais). No caso de implantação por Decreto, «uma vez autorizada a elaboração do PIU, a São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo fará a publicação dos seguintes elementos, necessários ao seu desenvolvimento: I - definição do perímetro de intervenção; II - características básicas da proposta; III - fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades».

A implantação do Plano pode ser realizada tanto diretamente pela SP-Urbanismo quanto por meio de contratação de terceiros. A SP-Urbanismo fica autorizada a transferir terrenos próprios ou objetos de desapropriação, bem como os direitos relativos a imissões de posse (decorrentes de desapropriações por «interesse urbanístico») para a realização de incorporação imobiliária, seja por Concessão de Direito Real de Uso (CRDU), por parceria público-privada (PPP), constituídas por Sociedade de Propósito Específico (SPE). No caso da contratação de terceiros a alienação de terras deve ser realizada obrigatoriamente para

«Com o PIU, o poder público poderá transferir parte dos terrenos da área para que o setor privado construa empreendimentos com base no que a comunidade local deseja. O projeto da Rio Branco ficará aberto a consulta pública a partir da próxima semana. Segundo o diretor do conselho consultivo do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Claudio Bernardes, o empreendedor interessado no imóvel deverá oferecer o valor mínimo que a Prefeitura gastaria para desapropriá-lo e um percentual (ainda não definido) de remuneração para a São Paulo Urbanismo – a empresa municipal responsável pelos projetos. Bernardes explica que o interessado deverá reservar um valor adicional para garantir a flutuação da indenização final. “Isso porque no fim da ação (de desapropriação) pode ser que o juiz arbitre um valor um pouco maior. O empreendedor paga à Prefeitura como se fosse um seguro e, na licitação, quem der o maior seguro ganha”, disse. “Isso dá a segurança jurídica necessária para o investidor fazer um empreendimento que será de interesse da cidade. Porque o interessante para ele é ter lucro”. Em OESP «Projeto de Haddad mira terrenos ociosos» em <http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,projeto-de-haddad-mira-terreno-ocioso,10000023762>), acessado em 10/09/2016.

implantar as diretrizes do plano. Contudo, a imissão de posse descolada dos processos jurídicos de «limpeza da matrícula do terreno ou imóvel», que permitiria sua incorporação imediata (ao invés da tramitação jurídica de regularização dos títulos de propriedade, sua judicialização) deveria ser regulamentada pela Medida Provisória MP700, de 2015 (artigo 5 do Decreto-Lei 3.365/1941, que não foi aprovado). No Decreto Nº 56.901, de 29 de março de 2016 são definidas as seguintes regras:

- I - poderão ser alienados: a) imóveis próprios da SP-Urbanismo ou desapropriados para fins de utilidade pública; b) direitos relativos a imissões na posse decorrentes de desapropriação;
- II - deverá ser estabelecida a obrigação do adquirente atuar conforme o PIU, nos termos em que foi aprovado, sob pena de rescisão do contrato;
- III - na hipótese de alienação dos direitos relativos a imissões na posse decorrentes de desapropriação, o valor mínimo a ser pago pelo adquirente deverá corresponder ao montante despendido pelo Poder Público para obter a imissão na posse, na ação expropriatória, permitido acréscimo de percentual a título de remuneração da SP-Urbanismo, pela estruturação do projeto e pelo risco de arcar com a indenização definitiva;

IV - o critério para julgamento da licitação da alienação do bem ou dos direitos relativos à imissão na posse poderá ser a maior oferta da remuneração prevista no inciso III deste parágrafo. (...) § 2º Para a implantação do PIU diretamente pela SP-Urbanismo, a empresa poderá promover incorporações imobiliárias, podendo utilizar imóveis próprios, imóveis desapropriados para fins de utilidade pública e direitos relativos a imissões na posse decorrentes de desapropriação. Art. 7º Caso sejam necessárias desapropriações para a implantação do PIU, a SP-Urbanismo encaminhará proposta ao Executivo para a edição dos respectivos decretos de utilidade pública. Parágrafo único. As desapropriações efetuadas nos termos do “caput” deste artigo serão irrevogáveis e irretroatáveis uma vez formalizadas as respectivas imissões na posse, vedado ao Poder Público Municipal, à SP-Urbanismo ou a particulares eventualmente contratados desistir ou renunciar aos direitos e obrigações a elas relativos. Art. 8º A SP-Urbanismo poderá iniciar a elaboração de PIU a partir de requerimento apresentado por meio de Manifestação de Interesse Privado – MIP³², instruído com os elementos constantes do artigo 3º, observada a realização da consulta pública de que trata o § 1º do artigo 2º, ambos deste decreto».

³² «Em 2005 e 2006, em meio a tratativas do governo com as empreiteiras barrageiras para a viabilização da Usina de Santo Antônio, no rio Madeira, a Odebrecht propõe incluir um novo instrumento – a manifestação pública de interesse (MPI) – no

No particular do PIU Rio Branco³³, o «Projeto de Intervenção Urbana (PIU) no perímetro da Operação Urbana Centro, ao longo do corredor de ônibus da Avenida Rio Branco, com vistas a reunir e articular os estudos técnicos necessários a promover a reestruturação urbana deste perímetro, em consonância com o Art. 2º do Decreto 56.901, de 29 de março de 2016, que dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE». As motivações para a realização deste projeto em particular estariam relacionadas a:

1. A região passou por uma série de iniciativas de renovação do tecido urbano, «repovoamento do Centro»;
2. População retornando a partir dos anos 2000;
3. «Motivadas pelo crescimento econômico e à facilidade de crédito para a compra de habitação»;
4. Incentivo ao uso misto e cultural;
5. Novos equipamentos e espaços públicos, além da diversidade de tipologias e acesso à infraestrutura e transporte público já instalados;
6. Corredores de ônibus, conexão metropolitana;
7. Adensamento populacional (realização de demanda imobiliária);
8. Cumprimento da «função social da propriedade» através de instrumentos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC, na Operação Urbana Centro – OUC³⁴.

Na apresentação do plano, justifica-se a necessidade de sua realização em função da inadequação do recente repovoamento da área central, acontecido a partir dos anos 2000. “Uma das razões para que o repovoamento não tenha ocorrido de forma plena, decorre da situação fundiária dos imóveis, frequentemente com litígios e irregularidades cartoriais, e da obsolescência tipológica e normativa das edificações”. Em função disso, as ocupações se realizam de modo transitório, a partir de baixo investimento em manutenção e a decorrente degradação das unidades imobiliárias. Além de engendrar, segundo a apresentação, uma “frágil relação com o espaço público”. A «Lei de Desapropriações» e sua nova regulamentação (a partir da MP700, que não chegou a se transformar em Lei Federal) e o Decreto

decreto que regulamentou as PPPs e as concessões, editado em 2006» (Decreto n. 5.977/2006). «Baseado no modelo utilizado na União Européia, a MPI permite ao interessado na obra futuramente contratada por meio de uma PPP ou concessão que formule o projeto, apresente a modelagem técnica e financeira da parceria e, caso esta seja aproveitada pelo futuro edital da PPP, tenha seu trabalho de formulação ressarcido pelo vencedor da licitação. O proponente da modelagem também pode participar da licitação» (Rolnik, 2015, 353). A regulamentação em torno das parcerias público privadas para a provisão de *infraestrutura* são reproduzidas na provisão de *incorporação*, caracterizando o imbricamento incorporação infraestrutura no processo de mobilização do imobiliário, dos planos urbanísticos.

³³ Ver Mapa 10 – Plano de Intervenção Urbanística (PIU/MP700) em «Mapas da Luz».

³⁴ O perímetro do PIU Rio Branco está inserido no interior do perímetro da Concessão Urbanística Nova Luz. Se por um lado reduz a área de atuação ao entorno da Avenida, em comparação à maior área da Concessão, por outro lado utiliza-se de expedientes próximos ao Nova Luz: desapropriação por «utilidade pública», adensamento por incorporação imobiliária associada à infraestrutura e diferenciação do produto imobiliário edificado. É notável a semelhança entre esses três planos analisados, embora atuem em áreas relativamente distintas e com estratégias específicas, o que coloca em dúvida as diferenciações das colorações político partidárias que as promovem e sustentam.

Municipal, buscam promover o *interesse público* associado a um projeto urbanístico realizado com a *participação social* e a *iniciativa privada* para a incorporação-implantação. Partem de uma ideia de construção de uma «rede de espaços públicos», a se realizar mediante 1. Resgate do seu «sentido simbólico»; 2. Construção do «domínio público» (mesmo à luz do domínio consensual das parcerias público-privadas); 3. Renovação das formas de uso, atualização da infraestrutura desses espaços. Como meio de ataque à «situação fundiária», que entrava qualquer desenvolvimento imobiliário e urbano em função do aspecto «especulativo» da terra, propõe-se a adoção de instrumentos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC:

«... em atendimento ao Estatuto da Cidade, a autorização legislativa necessária para que o executivo exija dos proprietários de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado a promoção de seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), como a cobrança de imposto predial e territorial urbano, progressivo no tempo (IPTU progressivo), dentre outros». [Outro instrumento é o Consórcio Imobiliário], «outra opção colocada aos proprietários de imóveis ociosos (não edificados, subutilizados ou não utilizados), sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, para que consigam dar a eles uma função social, antes ou após serem notificados para tanto».

A implantação do PIU estrutura-se pela combinação de dispositivos capazes de mobilizar a propriedade, que, nas mãos do consórcio e em parceria com a participação do ente privado, podem promover a reestruturação imobiliária e urbana associada aos eixos metropolitanos de mobilidade. Proporciona-se “um ajuste entre os proprietários de imóveis ociosos e a administração pública municipal, onde esta recebe o imóvel por um contrato de permuta, o edifica, parcela ou reforma, dependendo da situação, e ao final entrega ao anterior proprietário tantas unidades imobiliárias quantas bastem remunerá-lo pelo valor do terreno ou edificação originários”³⁵.

A área do PIU Rio Branco³⁶ já apresenta, desde os anos 2000 (conforme apresentação pública), um processo de reversão do esvaziamento populacional. O perfil social predominante é caracterizado por 11,6% dos domicílios com renda de até 2 salários mínimos (parte da faixa de atendimento da His) e 28,9% acima de 10 salários (parte da Hmp). A maior parte da população, portanto, enquadrada nas faixas de atendimento de His e Hmp. Com relação à verticalização e adensamento, o perímetro do PIU Rio Branco situa-se em uma faixa intermediária entre as regiões centrais mais adensadas (Bela Vista,

³⁵ «PIU, ainda, fornece o suporte material para a implementação da denominada “desapropriação urbanística”, nos termos constantes do Decreto-Lei n. 3365 de 1941 (Lei de Desapropriações), com a redação dada pela Medida Provisória n. 700/2015». «Vinculada a um projeto de transformação urbanística promovido pelo Poder Público» [em parceria com o poder privado]. «No âmago destas desapropriações urbanísticas, está a possibilidade do Poder Público ofertar parte dos imóveis desapropriados – obedecendo-se, evidentemente, o projeto urbanístico que deu suporte à desapropriação - utilizando-se, para tanto, de possíveis parcerias com o setor privado».

³⁶ «O PIU Rio Branco está situado no distrito República, pertencente à Subprefeitura da Sé, em um perímetro de 220.854 m² de área total, compreendido entre o Largo do Paissandu e a Avenida Duque de Caxias e limitado entre as ruas Santa Efigênia, Guaianases e Avenida São João. Destes, 144.822 m² (aproximadamente 65%) são compostos de terrenos e edifícios com grande possibilidade de transformação, seja para *retrofit* de suas estruturas ou maior aproveitamento de seus terrenos».

República e Glicério, com densidades médias da ordem de 250 hab/ha) e as menos, “onde predomina o tecido horizontal do comércio popular e especializado, as densidades médias são da ordem de 50 hab/ha). A área do PIU Rio Branco situa-se na transição entre estes dois padrões, com maiores densidades a sudoeste, nas proximidades da Av. São João, e menores a nordeste, na região da Rua Santa Ifigênia”. Com relação aos empregos formais, estes se concentram no distrito da República, com renda média individual entre 1 e 3 salários mínimos, “renda esta que reforça a necessidade de produção habitacional equilibrada, para diversas faixas de renda, prioritariamente social e de mercado popular” (His e Hmp). Por outro lado, a habitação de interesse social está distribuída nas «bordas do centro histórico» (Campos Elíseos, Bixiga, Glicério, Brás e Pari):

«Edifícios que sofreram *retrofit* são as principais tipologias que abrigam as habitações, havendo intensa demanda por alocação de famílias provenientes de cortiços da região. Demanda esta que é incentivada a ser atendida junto aos eixos de transporte, não só pela reforma de edifícios existentes, mas também pela oferta de novas tipologias, através de construção de unidades. Na área do PIU Rio Branco, existem 4 núcleos de cortiços, onde vivem cerca de 90 famílias e 5 edifícios invadidos por movimentos de moradia. Existem 5 perímetros de Zeis, sendo 4 do tipo Zeis 5».

Neste sentido, identifica-se neste perímetro urbano um alto potencial de transformação imobiliária, a partir da centralização da propriedade e da concentração do potencial construtivo adicional que, à luz do consórcio, da desapropriação urbanística e da incorporação imobiliária, constituem a possibilidade do duplo monopólio, de propriedade e de produção do espaço³⁷. Assim, o «interesse público» do PIU Rio Branco visa:

«Estimular a produção habitacional, preferencialmente aquela de interesse social (His) e mercado popular (Hmp), voltada para a população de baixa e média renda, de modo a aproximar a moradia do emprego através do repovoamento da região central; Incentivar o maior aproveitamento dos imóveis existentes, prioritariamente aqueles que não cumprem a função social da propriedade, considerando a infraestrutura instalada na região, a necessidade de aumento da densidade populacional, a diversidade e a mescla de usos do solo; Garantir a permanência da população residente e do comércio instalado no local; Fortalecer o caráter de centralidade metropolitana, incentivando a vitalidade cultural e as dinâmicas da região; Valorizar o patrimônio histórico, cultural e religioso com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população, estimulando usos e atividades compatíveis com a sua preservação; Melhorar a qualidade de vida dos moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental e o caráter de lazer e permanência dos espaços públicos locais; Requalificar e reabilitar áreas deterioradas ou subutilizadas, ocupadas de modo precário ou por atividades econômicas irregulares, integrando-as às demais atividades da região».

³⁷ «Na área do PIU Rio Branco, em conformidade com o TPCL, as áreas com maior potencial de transformação estão localizadas na porção norte, entre as avenidas Ipiranga e Duque de Caxias, onde o tecido urbano que mescla edifícios verticais a armazéns e pequenas lojas permite ainda uma transformação moderada, entre 12.000 e 27.000 m² de área de terrenos». «Na área do PIU Rio Branco existem 14 imóveis já notificados para parcelamento, edificação e uso compulsórios, cuja área total perfaz 10.651 m². Segundo este instrumento, os proprietários deverão promover o cumprimento da função social de seus imóveis em um prazo determinado, sob pena de aplicação, dentre outros instrumentos, da cobrança de imposto progressivo no tempo (IPTU progressivo)».

As diretrizes legais são constituídas pela:

«Utilização, preferencialmente combinada, dos parâmetros de ocupação e incentivos urbanísticos em vigor da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/1997); Utilização, quando oportuna e preferencialmente combinada, dos institutos (i) da desapropriação para fins urbanísticos para superação das barreiras fundiárias à transformação urbana, (ii) do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, principalmente os já notificados no perímetro, (iii) do *retrofit* total, através da aplicação do art. 382 da Lei 16.050/2014, onde em caso de demolição total de imóvel para reforma ou *retrofit*, poderão ser utilizados os parâmetros urbanísticos originais para a nova edificação e (iv) do consórcio imobiliário de interesse social, através da aplicação das premissas relativas a Lei Municipal 16.377 de 01 de fevereiro de 2016».

Diretrizes legais estas se articulam às diretrizes arquitetônicas e urbanísticas, que visam o:

«Incremento obrigatório dos usos habitacionais, inclusive de interesse social, combinados a usos não residenciais no mesmo lote, com estímulos aos usos culturais e educacionais; Estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos, com prioridade a produção de empreendimentos que contribuam para a cota de solidariedade; Composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano e a ativação das fachadas em relação ao espaço público; Adequação dos espaços públicos às demandas de uso dos habitantes e usuários locais, com possibilidade de abertura de praças e de passagens para pedestres, como fruição pública, no interior das quadras; Disciplinamento do espaço destinado ao transporte individual e a qualificação dos espaços destinados ao transporte coletivo e ao transporte não motorizado; A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e

ambiental, mediante instrumentos apropriados, principalmente pela Transferência do Direito de Construir (TDC); Modelo de gestão democrática através da criação de um conselho gestor ou participativo de implantação do PIU, composto paritariamente pelo poder público e pela sociedade, que, a depender da escala de intervenção e o tipo de validação a ser apresentado pelos estudos, poderá compartilhar responsabilidades com o Conselho Municipal de Política Urbana, nos termos do artigo 329 da Lei 16.050/2014».

«(...) O prefeito deve se agarrar à PPP e descartar a Nova Luz, projeto encampado pelo ex-prefeito Gilberto Kassab. Ontem, Haddad disse que pode utilizar alguns pontos do Nova Luz, mas que a PPP é mais eficaz e sairá do papel com maior velocidade. “Trazer habitação ao centro implica um investimento muito elevado, em função do preço da terra. O valor na região é mais alto do que na periferia extrema, mas tem a vantagem de você trazer o morador para perto do trabalho”, disse. “Isso desonera toda infraestrutura da cidade”. Em «PPP da Habitação quer atrair dinheiro privado para o Centro» (OESP, 1 de março de 2013). A «substituição» do Programa Nova-Luz, que esbarrou na implementação do Conselho Gestor da Zeis-3 (cf. Gatti, 2015) e na organização dos comerciantes (cf. Souza, 2011) pela PPP Casa Paulista, que se utiliza de áreas «menos resistentes» tem a «vantagem» de mobilizar terrenos públicos, a serem doados às iniciativas do ente privado. Isso implica na reconversão de antigos usos. No caso da PPP, a Região de Santa Ifigênia e Luz restringe-se basicamente à Zeis-3 e à malha ferroviária que, com seu rebaixamento, abria novas fronteiras para a construção, privatizando terras públicas a partir das parcerias com o setor privado.

Os objetivos do plano, os «resultados esperados», visam assegurar a:

«Viabilidade da transformação: o perímetro definido apresenta significativo potencial de transformação, com diversos lotes com baixo aproveitamento ou construídos, porém subutilizados, muitos já demarcados como ZEIS e PEUC, possibilitando uma salutar diversidade de tipologias e usos mistos, principalmente entre o nível da rua e dos pavimentos além da composição de diferentes faixas de renda da população moradora; Habitação social e adensamento: há um significativo potencial de adensamento no perímetro do PIU Rio Branco, de forma a equipará-lo a outras porções da região central como Bela Vista, República e Liberdade, onde as densidades são da ordem de 240

habitantes/ha e 180 empregos/ha. O adensamento construtivo a ser incrementado neste perímetro, baseado no potencial de transformação de terrenos e nos parâmetros da OU Centro, é da ordem de 120.000 m² de área construída total. Parte deste adensamento deve ser destinado às habitações de interesse social (His) e de mercado popular (Hmp), como forma de garantir a diversidade almejada e a permanência da população residente e do comércio local. Outra parte deste adensamento deve ocorrer pela transformação dos imóveis não edificados ou não utilizados, bem como pela reconversão dos edifícios degradados ou subutilizados; Impacto de vizinhança: como impactos positivos, o aumento da densidade populacional é de extrema importância para uma maior vitalidade da área, melhorando aspectos diversos como a utilização dos espaços públicos e da infraestrutura de transportes, aumento da segurança, fortalecimento da identidade local, aparecimento de atividades econômicas de conveniência, entretenimento e lazer. Por outro lado, como impactos negativos a serem investigados e mitigados, espera-se um aumento da demanda por serviços públicos, notadamente de saúde e educação e dos conflitos de vizinhança decorrentes da incomodidade de determinados usos não residenciais aos moradores; Relação entre o espaço público e o privado: a partir das premissas do Plano Diretor Estratégico e da Lei da Operação Urbana Centro é esperado que os novos empreendimentos no perímetro, seja por novas construções ou *retrofit* em imóveis ociosos, possam conectar as atividades de uso privadas aos espaços públicos existentes. Aumentar a fruição pública entre os lotes, minimizar o número de vagas de estacionamento, principalmente em sobrosolos e garantir a ativação das fachadas ao longo da Avenida Rio Branco são, portanto, resultados a serem observados».

2° _ ESTRUTURA DO CONTRATO: PARCERIA PÚBLICO PRIVADA

«A antiga Cracolândia, região rebatizada de Nova Luz, no centro de São Paulo, começa a ir ao chão no mês que vem. A Prefeitura prepara o pregão para demolir os 50 imóveis que já foram desapropriados. (...). A primeira ideia depois da desapropriação total é dividir tudo em lotes e leiloá-los. Duas grandes construtoras já teriam manifestado interesse na área - Odebrecht e um consórcio de empresas encabeçado pelo Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), que encomendou um projeto ao arquiteto Jaime Lerner, ex-governador do Paraná. Segundo fontes do mercado imobiliário, a Odebrecht continua com grande interesse

A instrumentalização do Estado: agente do risco; as desapropriações como entraves à incorporação imobiliária, mais um risco relegado ao Estado ou ao consórcio, que teria como benefício a monopolização da construção adicional e da renda imobiliária decorrente. O «entrave para a construção», no início do processo, parece ter sido desviado pela monopolização da construção e da renda em função do complexo imobiliário financeiro. Desviando-se a centralidade da construção para o fictício (renda e financiamento).

na região. (...). A construtora Tecnisa informou que mantém o interesse na Nova Luz, mas espera pelas novas ações da Prefeitura. Outras construtoras, como Rossi e a Cyrela, também têm posições parecidas: enquanto as desapropriações dos imóveis não forem concluídas e não saírem as regras para divisões de lotes, não farão investimentos na área». Em «Prefeitura promete começar no mês que vem a demolir Cracolândia» (OESP, 3 de setembro de 2007).

Aqui será analisada a lógica contratual jurídico financeira³⁸: como se estabelecem os consórcios (Sociedade de Propósito

Específico, SPE) que monopolizam a produção do espaço. Jurídicos à luz da propriedade imobiliária e dos ganhos decorrentes, portanto, em direção à centralidade da renda. Financeiros à luz da constituição do

³⁸ O edital do Nova Luz foi publicado para a realização do Plano Urbanístico Específico e Estudos Complementares, como já visto. Não chegaram à fase de contratação para sua *implantação*, as construções e os serviços. Portanto, os elementos de sua análise, resumiram-se às diretrizes arquitetônicas e urbanísticas. Mais à frente será analisado Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, que ilumina a centralidade da *capitalização da renda* na formação do preço do produto imobiliário. Com relação ao PIU Rio Branco, não houve interessados em seu desenvolvimento. Neste sentido, será dado o *foco* na estruturação jurídico financeira da PPP Casa Paulista, que já consta da assinatura do primeiro contrato e projetos em desenvolvimento (2016).

capital global da produção, seus agentes e protagonistas. O contrato da parceria público-privada visa garantir a segurança da lógica econômica da operação: este é o objeto, objetivo e finalidade. A cidade do consumo e o consumo da cidade. Nesta segurança econômica, inclui-se a «segurança técnica», os aspectos arquitetônicos e urbanísticos que asseguram o cumprimento da legislação específica, o potencial construtivo adicional, o imbricamento incorporação infraestrutura. A lógica arquitetônica e urbanística é então submetida à lógica econômica. Usos e abusos. As ilusões, tornam-se realidade, ainda que seja uma «realidade invertida».

PPP CASA PAULISTA: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° 001/2014

A Minuta de Contrato (fonte das citações a seguir) tem por objeto a “Parceria público-privada para Concessão Administrativa destinada à implantação de habitações de interesse social, habitação de mercado popular na região central da cidade de São Paulo e a prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho social de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial e gestão de carteira de mutuários, e de manutenção predial”. Compõe, portanto, o conjunto de ações a construção e comercialização de unidades em His e Hmp, além da prestação de serviços. Para a implantação das 14.124 unidades habitacionais previstas, o plano foi dividido em 4 lotes, sendo que a concessionária contratada deve realizar a:

«Elaboração de projetos, básicos e executivos, e respectivos licenciamentos e aprovações nos órgãos competentes; Elaboração do memorial e registro da incorporação, quando necessário; Execução de obras de infraestrutura, reformas e edificações novas; Gerenciamento das obras e serviços; Prestação de serviços de cadastramento e habilitação da população alvo da PPP; Recepção, análise e preparação dos documentos para elaboração e assinatura dos contratos de financiamento; Concessão de financiamento ao público alvo conforme parâmetros estabelecidos pelo Estado; Prestação de serviços de administração da carteira de financiamento; Prestação de serviços de concessão e controle de subsídios, conforme parâmetros estabelecidos pelo Estado; Obtenção do habite-se e averbação do empreendimento com matrícula individuada das unidades autônomas; Prestação de serviços de gestão das áreas comerciais e de serviços dos empreendimentos, quando for o caso; Instalação e administração dos condomínios e capacitação dos condomínios para a autogestão; Prestação de serviços de regularização fundiária; Prestação de serviços de preservação, educação e conservação ambientais; Outros, especificados no edital correspondente».

O contrato possibilita a monopolização de um determinado espaço, com relação à mobilização da propriedade e ao potencial adicional de construção. Seus perímetros são:

«... delimitações territoriais pré-definidas, onde se acham incluídas as Áreas de Intervenção, nas quais se dará a Implantação do objeto deste Edital. (...). Áreas de Intervenção: Áreas abrangidas pelos Perímetros passíveis de serem utilizadas para implantação do objeto do Contrato. (...). Implantação: atividades de engenharia referentes à construção das His, das Hmp, dos Equipamentos Públicos, melhorias urbanísticas e empreendimentos comerciais».

As unidades habitacionais devem ser organizadas em condomínio fechados, definidos como «edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, instituído pela Concessionária nos termos do artigo 1331 e seguintes da Lei Federal nº 10.406, de 2002, e da Lei Federal nº 4.591, de 1964, e constituído

por unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, podendo ser alienadas»³⁹. São divididas entre His e Hmp.

A His “são as unidades habitacionais destinadas à população com renda bruta mensal igual ou superior a R\$ 810,00 e igual ou inferior R\$ 4.344,00”. Esta renda bruta é dividida em faixas de renda (RF1, 2, 3...⁴⁰), que correspondem às faixas de atendimento: RF1: de R\$ 810,00 a R\$ 1.600,00; RF2: de R\$ 1.600,01 a R\$ 2.430,00; RF3: de R\$ 2.430,01 a R\$ 3.240,00; RF4: de R\$ 3.240,01 a R\$ 4.344,00. A Hmp “são as unidades habitacionais destinadas à população com renda bruta mensal superior R\$ 4.344,01 e igual ou inferior a R\$ 8.100,00”. Esta renda bruta é dividida em faixas de renda, que correspondem às faixas de atendimento: RF5: de R\$ 4.344,01 a R\$ 5.792,00; RF6: de R\$ 5.792,01 a R\$ 8.100,00.

O perímetro de intervenção urbana é dividido em 4 Lotes, dentre os quais 2 abrangem a área de estudo da presente pesquisa. O lote 2 (Campos Elíseos e Bom Retiro) com a previsão de 3.393 unidades habitacionais, distribuídas pelas faixas de renda: (His) 509 para RF1; 499 para RF2; 525 para RF3; 526 para RF4; (Hmp) 617 para RF5; e 717 para RF6. E o lote 3 (Luz e Santa Ifigênia) com a previsão de 4.054 unidades habitacionais, distribuídas pelas faixas de renda: (His) 683 para RF1; 707 para RF2; 598 para RF3; 597 para RF4; (Hmp) 642 para RF5; e 827 para RF6.

E a prestação de serviços refere-se à Gestão da Carteira de Mutuários, “serviços de habilitação das famílias cadastradas pelo Poder Concedente”, o Estado, “e de promoção das atividades relativas à obtenção pelos Adquirentes⁴¹ dos financiamentos necessários à aquisição das unidades habitacionais”; Trabalho Técnico Social de Pré-Ocupação, “elaboração de metodologias e execução de atividades de educação condominial, comunitária, social, ambiental e de geração de renda, a serem desenvolvidas pela Concessionária junto aos Adquirentes, em processo de compra ou de mudança para as His”; Trabalho Técnico Social de Pós-Ocupação, “elaboração de metodologias e execução de atividades de educação comunitária, condominial, social, ambiental e de geração de renda a serem desenvolvidas pela Concessionária junto aos Adquirentes das His”; Apoio à Gestão Condominial⁴², “nos condomínios de His,

³⁹ Unidades acessadas mediante financiamento de no máximo 300 meses (25 anos). «O reajustamento do saldo devedor e das prestações ocorrerá anualmente na data do aniversário do contrato e com base no índice oficial de inflação. (...). A garantia do financiamento será a Alienação Fiduciária, na forma da Lei Federal 9.514, de 1997 e modificadoras» (cf. Chamamento Público).

⁴⁰ «Faixa de renda da parcela da população integrante do público alvo detentora de renda familiar mensal bruta».

⁴¹ «Adquirente: indivíduo ou família que preencha os requisitos de elegibilidade indicados pelo Poder Concedente e venha a concluir o processo de aquisição de uma habitação» (*grifos meus*). Vale lembrar da possibilidade de negociação dos papéis de dívida decorrentes do financiamento. A dívida, associada à alienação fiduciária (que só efetivamente transfere a propriedade do imóvel ao adquirente quando é finalizado o financiamento, caso contrário, na inadimplência, pode ser retomado, alienado) acentua a insegurança da posse do imóvel. «A comercialização das unidades habitacionais objeto deste Contrato ocorrerá por meio da transferência do domínio e posse aos pretendentes que, depois de regularmente cadastrados, classificados e habilitados nos termos deste Contrato e seus anexos, assumirão a condição de Adquirentes» (diferenciação entre posse e propriedade).

⁴² Embora as diretrizes urbanísticas não incentivem o «condomínio», mais especificamente com relação à sua forma edificada que bloqueia os espaços de circulação da cidade, faz parte dos serviços da concessionária a *gestão condominial*: a «verdade» contratual da operação, onde não é possível habitações sem serem agrupadas sob a forma do condomínio.

consistentes em apoio à instalação e instituição, na forma da legislação específica, dos condomínios implantados e apoio à administração condominial”; manutenção Predial da His. Além da instituição do condomínio, a concessionária é também a responsável pela incorporação imobiliária, “promover e registrar as incorporações imobiliárias, instituir e instalar os Condomínios componentes da Implantação do objeto do presente Contrato, averbar as unidades autônomas e elaborar e entregar aos Adquirentes o Manual do Proprietário”.

Este conjunto de *serviços*, que remuneram a concessionária, mostram um deslocamento das atividades originalmente dedicadas ao Estado que, ao passar por uma «reestruturação», passam a ser rentáveis ao investimento do ente privado. Rentabilidade esta oriunda dos fundos públicos que, por serem «inexistentes», justificam a adoção das *parcerias* como fórmula única de promoção de políticas sociais associadas à reestruturação urbana. O *Contrato* estabelece a relação entre o ente público, o poder concedente, e o ente privado, a Concessionária⁴³, que, por sua vez, pode ser formada por um Consórcio⁴⁴. A *parceria* institui uma Sociedade de Propósito Específico (SPE)⁴⁵, articulando Estado, empresas construtoras, imobiliárias e agentes financeiros:

«Pessoa jurídica relacionada, por controle societário, a outra pessoa jurídica ou fundo de investimento, seja como controlada, controladora, sob controle comum, bem como as empresas participantes de grupo econômico ou de grupo de sociedades, conforme preconiza o art. 265 da Lei Federal nº 6.404 de 1976 e modificadoras». [Para a formação do Consórcio, são admitidas] «entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras⁴⁶, desde que reunidas em Consórcio com outras sociedades empresárias que atendam às condições de habilitação, permitindo desempenhar as atividades previstas neste Edital. (...). As sociedades ou entidades estrangeiras que não funcionam no Brasil, tanto quanto possível, atenderão às exigências de habilitação, mediante documentos equivalentes, autenticados pelos

⁴³ «Concessionária: Sociedade de Propósito Específico constituída pelo adjudicatário da Concorrência Internacional n.º 001/2014 que executará a Concessão; Concessão: Concessão Administrativa para (i) Implantação das HIS, das HMP, e (ii) prestação de Serviços, nos termos, no prazo e nas condições estabelecidas no Contrato e em seus anexos».

⁴⁴ «Consórcio: associação de sociedades, fundos ou entidades com o objetivo de participar desta licitação, e, em sendo vencedor do certame, constituir-se em Sociedade de Propósito Específico, segundo as leis brasileiras».

⁴⁵ «SPE: Sociedade de Propósito Específico, constituída pela Licitante vencedora, que se incumbirá, na forma do Edital e do Contrato, de executar a Concessão»

⁴⁶ «As atividades fechadas de previdência complementar, ou fundos de pensão, foram criadas no Brasil em 1977 como ferramenta estratégica para a geração de poupança interna e formação de um mercado de capitais durante o regime militar. (...). Em 2010, totalizavam 369 entidades, que juntas movimentavam o montante de 504 bilhões de reais, equivalente a 17,5% do PIB nacional. Embora os fundos patrocinados por empresas privadas sejam a maioria em número, os ativos de fundo de patrocínio público têm clara predominância em valor (64,7%) sobre os demais (37,3%), o que confere a esses atores maior poder econômico, político e simbólico. Os maiores fundos no Brasil são: Previ, dos funcionários do Banco do Brasil; Petros, da Petrobras; Funcef, da Caixa Econômica Federal; Valia, da Vale (empresa de mineração e siderurgia, privatizada nos anos 1990). (...). Durante a gestão de Fernando Henrique Cardoso, foram convocados pelo governo, juntamente com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico (BNDES), para que participassem dos leilões das estatais e passassem a ser acionistas minoritários dessas empresas, formando, juntamente com os bancos e com os fundos de *private equity*, sociedades de propósito específico (SPEs) com o objetivo único de adquirir essas ações» (Rolnik, 2015, 336-337).

respectivos consulados e traduzidos por tradutor juramentado e deverão ter, como condição de participação do certame, na data de apresentação dos envelopes, representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente». [Por fim, regula a relação entre os agentes constituintes do consórcio]. «Controle: para os efeitos aqui previstos, Controle (incluindo, quando com significados correlatos, os termos Controladora e Controlada ou palavras de significado similar) significa, direta ou indiretamente, individualmente ou em conjunto com outras pessoas ou entidades, (i) a propriedade, no caso de uma empresa, de mais de 50% (cinquenta por cento) de suas ações ou cotas que tenham direito de voto ou, no caso de qualquer outra entidade, a propriedade da maioria de títulos representativos do direito de voto de tal entidade ou (ii) o poder de conduzir a gestão da pessoa ou entidade Controlada, seja por meio de voto, contrato, acordo de acionistas ou qualquer outro meio».

O presente contrato regulamenta a participação, por meio do consórcio, de agentes construtores, imobiliários e financeiros, nacionais ou estrangeiros. O *controle* desta sociedade decorre da proporção de suas ações, das propriedades de títulos que são equivalentes a um montante monetário, relativa a cada parte, portanto, ao montante de capital que é empregado. Neste sentido, os agentes financeiros, proprietários predominantes do dinheiro, figuram-se potencialmente como os *agentes controladores* do processo, impondo, em certa medida, suas estratégias e ritmos de valorização (capitalização) do capital investido. Isso atua sobre a materialidade da produção do espaço, a reestruturação urbana associada à provisão de habitações, infraestruturas, equipamentos e serviços «públicos», manifestando o que pode ser chamado de «complexo imobiliário financeiro»: uma coalizão de classes proprietárias.

A parceria público privada, regulada por este contrato, estabelece um conjunto de obrigações do ente público e do ente privado. Parceria assegurada pelo prazo da concessão de 20 anos. O Estado, poder concedente, deve indicar 100% das áreas de provisão de His. “A indicação de que trata este subitem poderá compreender áreas pertencentes a quaisquer pessoas de direito público ou privado, de quaisquer entes federativos, ou áreas desapropriadas pelo Poder Concedente, viáveis para a implantação do objeto deste Contrato”. A concessionária, por sua vez, deve indicar a totalidade das áreas de provisão de Hmp, negociáveis no «livre-mercado» (e amparadas pelo poder concedido de desapropriação). No caso da His, a remuneração da concessionária se dá a partir da Contraprestação Pecuniária⁴⁷, o Estado pagando mensalmente à Concessionária parcelas referentes à entrega das unidades His e da prestação de serviços correlatos. A medição da Contraprestação é realizada em função da *modelagem econômica* realizada pela própria concessionária. Vale destacar que o preço final do produto imobiliária incorpora tanto a

⁴⁷ «Contraprestação Anual Máxima: valor máximo anual da Contraprestação Pecuniária que será paga à Concessionária, conforme definido na Proposta Econômica...», sendo a «Contraprestação Pecuniária: valor que será pago mensalmente pelo Poder Concedente à Concessionária em contrapartida à execução de suas obrigações contratuais, observados os indicadores de desempenho que possam impactá-la no tocante, exclusivamente, à Parcela B da contraprestação referente aos Serviços». As Parcelas a que se refere a citação acima são: «Parcela A: Parcela de Remuneração das Habitações Entregues, correspondente ao valor pecuniário consistente no produto do Preço Unitário por Habitação e número de HIS entregues por faixas de renda familiar (RF)», «Parcela B: Parcela de Remuneração dos Serviços, correspondente à parcela variável que compõe a contraprestação, devida em razão da prestação dos serviços e aferida de acordo com o número de unidade de HIS beneficiadas» e «Parcela C: Parcela de Remuneração da Concessionária pelas obras não habitacionais entregues correspondente ao valor pecuniário consistente no produto do Preço Unitário por Habitação e número de HIS entregues».

valorização do processo produtivo quanto a rentabilidade da propriedade, ambos amparados pela dinâmica de mercado. Contudo, a diferença entre este preço final e a capacidade de pagamento da demanda (mediada pelos financiamentos disponíveis no mercado) constitui a Contraprestação Pecuniária, isto é, os recursos públicos que aparecem ao adquirente como *subsídio* são para a concessionária a *garantia* de realização total da lucratividade e rentabilidade pressupostas em sua própria modelagem econômico financeira (valorização mobiliária e imobiliária).

Ao findar a Concessão, decorrido o prazo de 20 anos, todas as benfeitorias (as propriedades *imobiliárias* da concessionária) retornam ao poder concedente: “os equipamentos, instalações e outros bens, direitos e privilégios vinculados ao serviço concedido, incluindo aqueles transferidos à Concessionária e os por ela adquiridos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou encargos, nos termos previstos neste Contrato”. A alegação de que essa construção («da casa e da cidade») retorna ao poder público, como «bem comum» (os investimentos realizados pelo poder privado durante o prazo da concessão) não esclarece que boa parte de seus rendimentos vem da *exploração dos serviços* antes de caráter público e da capitalização da renda. Esta prestação é reestruturada, bem como sua «lógica», ao adequar as respectivas finalidades, segundo a finalidade do investimento. Isso há de permitir que o ente privado acumule capital *mobiliário* sem, contudo, fixá-lo em propriedades *imobiliárias*.

Outro modo de remuneração da Concessionária são as Receitas Acessórias. A concessionária “está autorizada a explorar, sempre indiretamente mediante contratação com terceiros, ou via subsidiária integral, Receitas Acessórias decorrentes de atividades realizadas nos espaços não habitacionais vinculados aos EHIS [Empreendimento de Habitação de Interesse Social], observadas as normas e regulação aplicáveis”. Segundo a minuta do contrato, a receita acessória bruta deve ser dividida entre o ente privado e o ente público⁴⁸. «Divisão» que se espelha na diferenciação dos modos de aquisição (desapropriações) de terrenos, entre His e Hmp. No caso de His:

«Para o desenvolvimento adequado dos projetos, o Parceiro Público outorgará poderes ao Parceiro Privado para promover e pagar desapropriações e exercer direito de superfície sobre bens imóveis dominiais de propriedade do Estado, de suas fundações, autarquias, inclusive as de regime especial, e empresas, que porventura sejam identificados pelos estudos como passíveis de ser utilizados no projeto. (...). Dentro do prazo estipulado (...) o Poder Concedente deverá indicar, e (...) disponibilizar áreas aptas em dimensões e condições suficientes para implantar 100% (cem por cento) das HIS, das unidades não habitacionais e demais equipamentos a elas vinculadas, cuja implantação compõe o Objeto deste Contrato».

Neste sentido, a His, que aparece como contrapartida à incorporação imobiliária (Hmp e usos não habitacionais) realizada pelo ente privado, deve ser assegurada pelo ente público:

⁴⁸ «Os espaços não habitacionais de que trata o item 9.1, constituídos em unidades autônomas ou não, poderão, também, ser alienados a qualquer tempo pela Concessionária, nos termos do subitem 28.6 e seguintes, e o resultado econômico da alienação será compartilhado com o Poder Concedente da seguinte forma: a) 70% (setenta por cento) da receita líquida serão destinados ao Poder Concedente; b) 30% (trinta por cento) da receita líquida serão destinados à Concessionária, a título de remuneração pela alienação dos bens de que trata esta cláusula».

«a) Disponibilização de áreas pertencentes ao próprio Poder Concedente, ou a suas autarquias e empresas; b) Disponibilização de áreas pertencentes a quaisquer pessoas de direito público da administração direta ou indireta do Município, Estado ou União, na forma que vier a ser estabelecida entre o Poder Concedente e o titular da área, em instrumento próprio; c) Desapropriações de áreas promovidas diretamente pelo Poder Concedente. (...)». A disponibilização das áreas para a Concessionária observará os requisitos e trâmites legais e administrativos pertinentes, de modo a assegurar a posse tempestivamente para a Implantação do objeto deste Contrato, diferindo-se a transferência dominial. A transferência dominial das áreas para a Concessionária será providenciada após e desde que implementadas as condições necessárias para tanto, sejam referentes à regularização documental, à efetiva aquisição da propriedade ou à obtenção das autorizações legislativas e administrativas necessárias para a alienação; Enquanto não for promovida transferência dominial à Concessionária, caberá ao Poder Concedente colaborar com a Concessionária para que o proprietário tabular viabilize a submissão e o processamento dos projetos habitacionais junto aos órgãos técnicos competentes, inclusive providenciando as anuências legalmente exigíveis».

No caso da Hmp:

«Caberá à Concessionária adquirir as áreas necessárias para implantar 100% (cem por cento) das HMP e demais obrigações que compõem o Objeto deste Contrato, observando: A aquisição das áreas poderá ser negociada diretamente pela Concessionária sob quaisquer das formas usualmente praticadas no mercado imobiliário e previstas na legislação pertinente, inclusive possibilitando a participação dos proprietários nos futuros empreendimentos, responsabilizando-se integralmente pelos custos dessa aquisição. (...)». Para assegurar a viabilidade do cumprimento do disposto no subitem 29.1.2 o Poder Concedente, neste ato e nos termos previstos no artigo 3º, da Lei Federal nº 11.079, 2004, c/c. o artigo 31, VI, da , da Lei Federal nº 8.987, de 1995, c/c artigo 3º, do Decreto-lei 3365, de 1941 e artigos 1º, V e 5º da Lei 4132, de 1962, outorga à Concessionária todos os poderes inerentes para que possa promover desapropriações de imóveis e instituir servidões, respeitado o disposto neste Contrato, responsabilizando-se aquela, inclusive, pelo pagamento das indenizações devidas. (...)». Os imóveis desapropriados pela Concessionária ou a ela disponibilizados pelo Poder Concedente, nos termos dos subitens 29.1.2 e 29.1.1, respectivamente, e não utilizados na Implantação do objeto deste Contrato reverterão ao Poder Concedente. (...)». As desapropriações somente poderão incidir sobre os imóveis pertencentes a particulares, previamente declarados pelo Poder Concedente, mediante edição de decreto(s) de interesse social ou de utilidade pública, submetendo-se à prévia análise e autorização do Poder Concedente».

Os valores estimados no Contrato⁴⁹ são de R\$ 1.722.732.432,00 para o Lote 2 e R\$ 2.193.271.361,00 para o Lote 3, montantes de recursos correspondentes aos:

«... valores projetados das receitas a serem auferidas pela Concessionária, com venda de unidades de HIS e HMP e com a Contraprestação pela execução do respectivo Contrato. (...)». Para efeito de fixação do valor da Garantia das Propostas e Garantia da Execução, considera-se o valor total dos investimentos a serem realizados pela Concessionária, sendo (...) para o Lote 2 R\$ 847.139.440; para o Lote 3 R\$ 1.021.933.308,00. Em garantia ao cumprimento da obrigação de firmar o futuro instrumento contratual, a Licitante deverá prestar a Garantia da Proposta nos seguintes valores, que poderá ser prestada em dinheiro, títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança-bancária, admitida a combinação de duas ou mais dessas modalidades,

⁴⁹ Referentes ao mês de agosto de 2014, segundo a minuta de contrato.

ficando vedada qualquer modificação nos seus termos e condições: (...) b) Lote 2: R\$ 8.400.000,00 c) Lote 3: R\$ 10.200.000,00»⁵⁰.

Para a elaboração da Proposta Econômica, base de cálculo que instrumentaliza a produção, a Concessionária deve considerar os valores da Contraprestação Anual Máxima (Parcelas A, B e C), para o Lote 2, de R\$ 75.440.416,92; para o Lote 3, R\$ 100.326.065,04. Sendo que a Parcela A (“Parcela de Remuneração das Habitações Entregues, correspondente ao valor pecuniário consistente no produto do Preço Unitário por Habitação e número de HIS entregues por faixas de renda familiar (RF)”) é caracterizada por valores mensais máximos, por «faixa de renda» distribuídas do seguinte modo:

Lote 2: a) RF1: R\$ 2.936,43; b) RF2: R\$ 1.416,40; c) RF3: R\$ 417,69; d) RF4: R\$ 282,68; para His; e) RF5: R\$ 0,00; f) RF6: R\$ 0,00; para Hmp.
Lote 3: a) RF1: R\$ 2.995,17; b) RF2: R\$ 1.444,73; c) RF3: R\$ 426,04; d) RF4: R\$ 288,34; para His; e) RF5: R\$ 0,00; f) RF6: R\$ 0,00; para Hmp.

Há a necessidade de centralização prévia de capital na figura do Consórcio, com a finalidade de se assegurar economicamente a implantação, definido pela comprovação de um «patrimônio líquido mínimo» de R\$ 84.000.000,00 para o Lote 2 e de R\$ 102.000.000,00 para o Lote 3. Além da centralização de capital é necessária a demonstração de «qualificação técnica» («concentração produtiva»), mediante a participação em empreendimentos em que a Concessionária tenha investido um montante (próprio ou em composição com terceiros). Para o Lote 2 é exigido um investimento mínimo de R\$ 169.000.000,00 e para o Lote 3 de R\$ 204.000.000,00. Sendo que esta comprovação deve obedecer às seguintes proporções: se a participação da licitante se deu como responsável direta pela execução, a *produção*, ela deve ter tido a participação em pelo menos 30% do montante investido; se sua participação decorreu de um investimento financeiro, a *capitalização*, sua participação deve ser no mínimo 15%. Neste sentido, exige-

⁵⁰ «Quando apresentada na modalidade seguro-garantia, deverá ser emitida por companhia seguradora autorizada a funcionar no país, nos termos da legislação específica vigente à época de sua apresentação, seguindo o conteúdo mínimo dos modelos constantes no Anexo I do Edital - Modelos e Declarações, em sua forma original e deverá ter seu valor expresso em Reais, bem como a assinatura dos administradores da sociedade emitente, acompanhada de comprovante de pagamento do prêmio, quando pertinente, bem como de Certidão de Regularidade Operacional expedida pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, em nome da seguradora que emitir a apólice. (...). Quando na modalidade de fiança bancária, deverá ter sido emitida por instituição bancária incluída no último Relatório dos 50 maiores Bancos – Critério de Ativo Total menos Intermediação, emitido trimestralmente pelo Banco Central do Brasil, respeitando o modelo constante no Anexo I do Edital - Modelos e Declarações, devendo ser acompanhada da comprovação dos poderes de representação do responsável pela assinatura do documento; Na hipótese de a Garantia da Proposta ser prestada em títulos da dívida pública, deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, acompanhados de comprovante de sua validade atual, liquidez e valor. (...). Serão aceitos como título da dívida pública apenas Letras do Tesouro Nacional – LTN, Letras Financeiras do Tesouro - LFT, Notas do Tesouro Nacional – série C – NTN-C ou Notas do Tesouro Nacional – série B – NTN-B; Quando a Garantia da Proposta for prestada por caução em dinheiro, deverá ser apresentada em moeda nacional (Real) em conta a ser indicada pelo Poder Concedente, apresentando-se o comprovante de depósito a ser realizado na conta nº 00192522, Agência nº 1897-x Banco do Brasil, sob pena de ineficácia da prestação da garantia».

se maior comprovação de «qualificação técnica», uma dificuldade, portanto, da *produção* (D-M-D') se comparada à *capitalização* (D-D')⁵¹.

Até este ponto se analisou as formas de remuneração decorrentes da implantação das unidades habitacionais, divididas proporcionalmente a cada Lote entre as His e Hmp. Agora, analisa-se a remuneração decorrente das unidades não-habitacionais, o *filet mignon* da incorporação imobiliária, que vê na «habitação» o custo de uma contrapartida: áreas para comércio, serviços e equipamentos públicos. No caso das áreas para comércio e serviços, “será precedida de avaliação de vocação comercial e institucional a ser realizada pela Concessionária, nos termos da legislação vigente”. Sendo que as áreas públicas, espaços e equipamentos, devem ter suas matrículas de propriedade registradas individualmente “e terão o domínio transferido de plano ao Poder Concedente ou a quem este indicar, devendo a Concessionária providenciar que essa individualização conste dos memoriais de incorporação, especificação e instituição dos condomínios a que estejam vinculadas, se o caso”.

As áreas não-habitacionais, comércios e serviços, vinculadas a empreendimentos habitacionais tipo His, podem ser exploradas livremente pela Concessionária, à sua «conta e risco», “e o resultado líquido dessa exploração será considerado Receita Acessória” (seguindo a divisão de 70% para os fundos do ente público e 30% para os do ente privado, conforme visto anteriormente). Estas áreas não-habitacionais, ainda, podem ser *alienadas* a qualquer momento pela Concessionária, sendo a alienação também considerada uma Receita Acessória (alienação também partilhada com o ente público). Por outro lado, quando as áreas não-habitacionais forem vinculadas a empreendimentos habitacionais tipo Hmp “a alienação dos espaços não habitacionais poderá ocorrer, independentemente de prévia autorização do Poder Concedente, sem prejuízo da responsabilidade da Concessionária de prestar aos condomínios de His os Serviços pactuados nos termos deste Contrato e respectivos anexos”.

3° _ COMENTÁRIOS URBANÍSTICOS SOBRE OS PLANOS

Aqui nesta parte se descreve e analisa uma sucessão de comentários urbanísticos. O que se fala, o que se defende, o que se ataca. Os urbanistas, os urbanismos, as estratégias e as ilusões urbanísticas. Problematização que se realiza a partir de um conjunto de meios: uma entrevista sobre a problemática da Concessão Urbanística Nova Luz, seminários sobre a PPP Casa Paulista, ensaios sobre o PIU. Além da contribuição de outros agentes interessados na «problemática urbana» em cartas, *blogs*, vídeos. Pretende-se iluminar as tensões em torno dessas concepções urbanísticas que compõem o universo de análise. Dentre elas, o domínio das parcerias público privada, a «fórmula mágica»⁵², como a expressão *lúcida* das políticas neoliberais que têm sua corporificação na produção do espaço.

⁵¹ D-M-D': capital inicial (D) que se valoriza (D') mediante a *produção de mercadoria* (M). D-D': excedente monetário «produzido» sem a mediação de uma produção *real*, portanto, na ordem do *ficício* (Marx, 1985-1986).

⁵² Em referência à «fórmula mágica» da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo, de Mariana Fix.

12.11.2015: ENTREVISTA URBANISTA

BOM, EU ESTOU ESTUDANDO LÁ A REGIÃO DA LUZ, E NÃO TENHO AINDA UM RECORTE ESPACIAL MUITO DEFINIDO. A QUESTÃO INICIAL É VER A DISCUSSÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. FIZ UM RECORTE TEMPORAL, QUE SE INICIA A PARTIR DOS ANOS 1940, QUE É QUANDO O SISTEMA RODOVIÁRIO, A ABERTURA DE VIAS, A INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, COMEÇAM A INDICAR PARA UM PROCESSO DE METROPOLIZAÇÃO, POR UM LADO, E DE DEGRADAÇÃO E DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, POR OUTRO. DEPOIS VEM UMA SUCESSÃO DE PLANOS⁵³, COM DIFERENTES ENFOQUES, QUE TRATAM A REGIÃO EM SUA INSERÇÃO METROPOLITANA, MAS TAMBÉM COMEÇAM A TRAZER A DISCUSSÃO DA REVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, POR CONTA DA INFRAESTRUTURA (EXISTENTE), DE SER UMA REGIÃO CENTRAL E UMA «OPORTUNIDADE URBANÍSTICA»⁵⁴. (...). AQUI [MOSTRANDO A PLANTA DOS PLANOS] É UM PRIMEIRO RECORTE DOS PLANOS, SOBREPOSTOS NA PLANTA: O NOVA LUZ, A CASA PAULISTA, O MONUMENTA, O POLO LUZ CULTURAL, A RENOVAÇÃO URBANA DA LUZ E ETC.

Aqui [apontando no mapa], na gestão da Marta, teve o Prih-Luz⁵⁵.

POIS É. TEM O PRIH-LUZ, TEM O ARCO-TIETÊ, QUE DÁ UMA «LAMBIDA» POR AQUI. ENTÃO NÃO QUERIA EXATAMENTE FAZER UM RECORTE PELOS PLANOS, MAS ESTOU ME APROXIMANDO DELES, LENDO SEUS CONTRATOS, DESEJO CONVERSAR COM ALGUNS DOS SEUS AGENTES, PARA SITUAR ESTA DISCUSSÃO NO TEMPO E NO ESPAÇO.

Bom, e qual é a tese?

A TESE, NÃO É?!... A DISCUSSÃO É QUE EXISTE UMA SUCESSÃO DESSES PLANOS NESTA REGIÃO E A REGIÃO DE FATO SE IMOBILIZA, PERMANECE COMO ESTÁ.

Pois é. Esta região tem os melhores planos, anos a fio fazendo planos, investimentos gigantescos, e a região não sai do lugar: qual é o problema?

É. PARA MIM, TEM A QUESTÃO DA RESISTÊNCIA QUE A ESTRUTURA FUNDIÁRIA GERA, NOS TERMOS DA FALTA DE AVERBAÇÃO, ESPÓLIO... PROBLEMAS DE ORDEM DA PROPRIEDADE. ISSO É UMA DAS QUESTÕES QUE EU GOSTARIA DE ENTENDER. VOU PESQUISAR NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, PARA TENTAR RECONSTITUIR A HISTÓRIA...

Esse é o principal problema.

POR OUTRO LADO, TEM A CONCESSÃO URBANÍSTICA. NO NOVA LUZ E NO CASA PAULISTA TÊM O INTERESSE PÚBLICO, O INTERESSE PRIVADO, NESTE PROCESSO. E MESMO ASSIM ENCONTRAM BARREIRAS. A TESE SERIA ESTA: ESTE TIPO DE CONSTITUIÇÃO FUNDIÁRIA GERA UMA CERTA RESISTÊNCIA E OS INVESTIMENTOS (QUE A ENCONTRAM) ESCAPAM PARA OUTRAS REGIÕES DA CIDADE.

É! Quando você analisa a estrutura fundiária da região do Nova Luz, que foi o primeiro bairro residencial da cidade... Este perímetro (Santa Ifigênia) é praticamente o primeiro bairro residencial da expansão do centro e, quando você vai tentar intervir nesta região,

⁵³ Ver «Mapas da Luz».

⁵⁴ Da entrevista até o presente momento, a pesquisa foi tomando outros rumos, concentrando os objetos, problemáticas e períodos de análise, à luz da especificidade dos «planos do século XXI» para a região da Luz. Estes planos se assemelham em função das estratégias de monopolização do potencial construtivo adicional e da centralização da propriedade. Estratégias estas asseguradas pelos contratos de parceria público privada, constituindo a relação entre Estado, agentes privados *produtivos* e *improdutivos* («especulativos»). Eles são uma manifestação *imediata* do avanço do complexo imobiliário financeiro *global*. Muito deste «novo rumo» se deve às discussões realizadas na qualificação da tese de doutorado, as críticas veementes feitas por Amelia Damiani e Raquel Rolnik, a quem, junto à orientação de Paulo Cesar Xavier Pereira, devo o desvio e a nova caminhada.

⁵⁵ Ver Mapa 07 – PRIH-Luz em «Mapas da Luz».

you encontra uma única propriedade, mas com centenas de donos. You tem uma única matrícula, mas na hora que you vai vê-la, tem centenas de donos, porque é espólio do espólio. Aí o mercado, quando quer comercializar isso, comprar, não consegue, porque são tantas negociações, tantas discussões, que ele pula fora. Ele quer coisa rápida, quer fazer um negócio com «you»: «you» põe a terra, «eu» ponho a grana e vamos lá! E isso, aí na Nova Luz, não funciona. Então, neste contexto, o que se pensou é que a Concessão Urbanística seria o único instrumento capaz de neutralizar esses problemas fundiários, todos, para depois conseguir fazer uma intervenção. O que é a Concessão Urbanística? É repassar para o particular a possibilidade de usar a desapropriação.

A PARTIR DE UMA LICITAÇÃO, ENFIM. É UMA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NÃO É?!

É uma parceria público-privada, onde o cerne da Concessão Urbanística é que you usa a desapropriação como a base, como o instrumento que vai neutralizar todos os problemas fundiários. Não sei se you conhece como funciona o processo de desapropriação?

NA PRÁTICA, NÃO...

Na verdade, a Prefeitura vai desapropriar o espólio. Depois a Justiça se entende com quem seja o espólio. O importante é que a partir do momento em que a Prefeitura faz o depósito inicial, aí a terra mobiliza, you consegue entrar, começar a intervir, enquanto todo o processo judicial passa em paralelo.

EM TESE PASSA POR CIMA DESTES ESPÓLIO, POIS SE DECRETA UTILIDADE PÚBLICA E A PREFEITURA, O ESTADO, PASSA A TER A PROPRIEDADE DESTES ESPAÇO.

Primeiro tem que fazer o depósito e depois consegue começar a intervir na área. A ideia na Concessão era repassar esse direito de propriedade a um particular e o particular iria fazer todas as intervenções, tanto no espaço público quanto no espaço privado, e ele se remuneraria com a valorização dos empreendimentos.

COM A EXPLORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

A valorização ia permitir you intervir em todo o espaço público, fazendo praças e equipamentos, 5.000 unidades habitacionais de ZEIS, e isso não é brincadeira, se you pensa qual é a produção habitacional de interesse social na cidade de São Paulo, you conseguir, em cinco anos, em uma gestão, construir 5.000 unidades de habitação de interesse social, é um *trade* [pacote de comércio] importante.

É IMPORTANTE! E SERIA CONCENTRADO NO PERÍMETRO DA ZEIS.

No perímetro da ZEIS 3 de lá. Então, em linhas gerais, a Concessão Urbanística parece ser um instrumento muito adequado para a intervenção nestas áreas antigas da cidade, onde you não consegue mobilizar o recurso terra sem trabalhar com a desapropriação. E a vantagem da Concessão é que a desapropriação fica na mão do particular e ele vai organizar todo o processo, vai pagar (pelo processo e pela desapropriação). Quando you pensa em desapropriação na Prefeitura, e eu já trabalhei na Prefeitura, é um esquema infernal! As coisas não saem do lugar. Fora que tem uma máfia lá, pesada! Não querem que as coisas andem, enfim... É um poder aí, que eu não sei muito bem qual é.

TEM UMA RESISTÊNCIA, JURÍDICA, DE CORRUPÇÃO... ENFIM, QUALQUER COISA QUE SEJA.

É...

E POR QUE SE ESCOLHEU ESTE PERÍMETRO, EXATAMENTE? ELE TEM UMA CERTA UNIFORMIDADE.

O perímetro, inicialmente, era a área ao norte da Avenida Rio Branco. Porque essa área é a AIU Santa Ifigênia, sabe “Área de Intervenção Urbanística” do Plano Diretor anterior (2002) e a Concessão estava vinculada ao perímetro da AIU. Você tinha toda uma série de instrumentos urbanísticos que falavam que a Concessão só poderia ser aplicada em área de AIU, que já estava grafada, marcada, no Plano Diretor.

E SÓ ESTAVA GRAFADA NESTA REGIÃO?

Que eu me lembre era só este. Depois, quando começaram a fazer os projetos, sendo o primeiro do Jaime Lerner...

ENCOMENDADO PELA AIB.

Oi?

ENCOMENDADO PELA ASSOCIAÇÃO IMOBILIÁRIA BRASILEIRA⁵⁶.
(LIGADA AO SINDICATO DA HABITAÇÃO DE SÃO PAULO, SECOVI-SP).

Eles começaram a perceber que se você só concentrasse apenas aí, neste perímetro ao norte da Rio Branco, não ia conseguir viabilizar economicamente (a intervenção). Aqui, boa parte é a ZEIS. Você precisava ter uma área maior de desenvolvimento imobiliário que pagasse pelos investimentos no Espaço Público e na Habitação de interesse Social⁵⁷.

AINDA TEM ALGUNS IMÓVEIS TOMBADOS...

Tem. Neste trecho ao norte tem muitos.

AÍ A OPÇÃO DA DEMOLIÇÃO, ENFIM, ACABAVA SENDO DIFICULTADA...

Na verdade, é assim, para se definir o que era Área de Renovação, criaram-se alguns critérios, que eram assim: se você analisar o coeficiente de aproveitamento, você vai ver que tem áreas com coeficiente de aproveitamento acima de 4. Situações que o mercado, hoje, não consegue produzir mais. Então, claro, isso tudo não iria sair, ser demolido. A primeira coisa que se identificou foram os imóveis que não cumpriam sua função social⁵⁸, que tinham...

⁵⁶ «Bancada pela Associação Imobiliária Brasileira (AIB), por incorporadoras e construtoras de São Paulo, o urbanista Jaime Lerner, ex-prefeito de Curitiba e ex-governador do Paraná, fez um projeto para a revitalização da região da Nova Luz, no centro. Uma torre com mais de 200 metros e 80 andares, um bulevar na Rio Branco com edifícios altos e 16 quadras com prédios de uso misto e altura máxima de 8 pavimentos estão entre as propostas. (...). “Não é a Nova Luz que vai garantir o lucro do setor imobiliário no centro, uma vez que é uma área relativamente pequena, com pouco mais de 200 mil m². O mercado está interessado nos efeitos de um bom projeto no entorno”, diz o engenheiro Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi (sindicato da habitação) e integrante do Conselho Fiscal da AIB». Em «AIB paga e Lerner projeta Nova Luz» (OESP, 28 de abril de 2009).

⁵⁷ «Embora as obras de revitalização mal tenham começado, o prefeito Gilberto Kassab afirmou ontem que irá ampliar o projeto Nova Luz, no centro, se houver interesse de outras empresas. “Em algumas semanas vamos anunciar outro lote de empresas. Se a área se esgotar, não tem sentido não repetir o projeto em outros locais”. De acordo com Kassab, as empresas vão investir R\$ 752,7 milhões e serão criados 26 mil empregos diretos. Para Kassab, a região já não merece ser chamada como antes. “A velha Cracolândia deteriorada e a serviço da droga e do crime já não existe. É uma página virada na história de São Paulo”, afirmou». Em «Kassab já fala em ampliar Nova Luz» (OESP, 27 de outubro de 2007).

⁵⁸ A «função social da propriedade» como funcional à valorização e capitalização imobiliárias.

1. PLANOS DA LUZ _

Figura 1: Nova Luz. Superior: Volumetria, alturas e recuos do desenho urbano. Fonte: PUE, Nova Luz. Intermediária: Perspectivas da proposta arquitetônica e urbanística, espaços públicos e bulevares. Fonte: PUE, Nova Luz. Inferior: Perfis populacionais, residente e as novas demandas (pioneiros e seguidores). Fonte: PUE, Nova Luz.

— 63

QUE TINHAM O COEFICIENTE BAIXO.

Coeficiente abaixo do mínimo. Primeiro o mínimo, depois o coeficiente base. Identificou-se tudo isso. Depois...

TEM UMA PLANTA DO PROJETO NOVA LUZ QUE CONTÉM ESSAS INFORMAÇÕES, CERTO?! O «A RENOVAR» E...

«A Renovar», «a Requalificar ou “Retrofitar”» e «a Preservar», referente ao patrimônio e ao tombamento. Não me lembro exatamente qual era a denominação. Mas têm critérios bem específicos para definir esses imóveis de renovação. Em princípio, os imóveis a renovar são aqueles que não cumprem a função social da propriedade, que estão vazios, subutilizados ou que têm um coeficiente de aproveitamento inferior ao básico. Deixa eu ver se tenho o plano aqui [procurando o Plano]. Mas, em tese, tudo isso funcionava muito bem, como discurso. (...). Aqui: «manter, renovar e proposto»⁵⁹. Aqui estão os critérios. Você tem este documento, não é?!

TENHO SIM.

«Imóveis a permanecer com C.A. maior-igual a 4; imóveis a permanecer com um certo número de unidades», que depois de algum tempo a gente chegou à conclusão que esse mínimo deveria ter como critério, «a permanecer, com arquitetura singular», fora os que eram tombados e, aí, chegou-se aos imóveis «a renovar», que são esses clarinhos [segundo o mapa].

ESSES “CAMELOS”. TÊM OS HACHURADOS, QUE SÃO OS DE “INTERVENÇÃO PARCIAL” E OS SEM-HACHURA QUE SÃO OS...

Quando você olha essa planta, você diz “nossa! É um megadestruição!”. Mas se você analisar, lote a lote, você vai ver que aqui é o festival de estacionamento, festival de subutilização...

É... ÀS VEZES TÊM CONSTRUÇÕES DE UM PAVIMENTO, SEM CARACTERÍSTICA INTERESSANTE. NÃO DÁ PARA SE ATER EXCLUSIVAMENTE AO MAPA. MAS, AO MESMO TEMPO, MOSTRA QUE HÁ UMAS ZONAS IMPORTANTES DE INTERVENÇÃO.

Na verdade, é assim, tem uma particularidade esta área que é a Santa Ifigênia. A Santa Ifigênia tem uma dinâmica que é a mais perversa possível e que pouca gente sabe. A gente descobriu isso no âmbito do trabalho. O que acontece? Praticamente, na Santa Ifigênia inteira tem-se cinco ou seis donos. Eram grandes lojas. E o que aconteceu? Esses «caras» descobriram a galinha dos ovos de ouro, porque transformaram essas megalojas em *shoppings*. E como são esses *shoppings*? Primeiro, são irregulares porque não estão aprovados na Prefeitura, não têm licença de funcionamento, pois se você olhar só a questão «estacionamento», nenhum destes *shoppings* tem o mínimo de estacionamentos exigidos por lei. Então, são totalmente irregulares. Fora que a própria lei de Uso e Ocupação do Solo não tem essa figura, desta forma.

COMO ESTÁ LÁ, ESSAS GALERIAS COMERCIAIS...

É, não tem. Não existe esta figura na Lei. Não teria como existir. Então, o que eles perceberam: uma loja, eles conseguem por box, R\$ 5.000,00 de aluguel por mês, naquela época. Imagina, R\$ 5.000,00 x 100, são R\$500.000,00 por mês e sem fazer nada.

SÓ POR DISPONIBILIZAR O ESPAÇO.

⁵⁹ Ver Mapa 11 – Projeto Urbanístico Específico (PUE), Nova Luz em «Mapas da Luz».

É assim um meganegócio. Esses «caras», o que é que eles fazem? Eles querem pôr todas as condições do mundo que façam com que não aconteça nada aqui, na Santa Ifigênia. Eles tiram partido da degradação. Eles tiram partido da «cracolândia». Porque a «Santa Ifigênia» está acima da «cracolândia», entendeu? Você vai à Santa Ifigênia independentemente de ter a cracolândia, ela pouco importa, ela acontece à noite. De dia não importa.

E É CONCENTRADA (O COMÉRCIO DE ELETRÔNICOS) EM UM TRECHO DA RUA (SANTA IFIGÊNIA), INCLUSIVE.

O que, a Santa Ifigênia?

A RUA SANTA IFIGÊNIA.

Não! O que está acontecendo? Se você andar, a Santa Ifigênia é tudo isso, já. Essa economia de aglomeração não é só nesta rua, ela se espalhou por tudo, porque os «caras» perceberam o negócio que era isso. Você vai ter na Rua Vitória esses *shoppings*, está tomado tudo. Quando eles perceberam que o Projeto Nova Luz ia trazer uso residencial, ia minar esta história, foram totalmente contra.

QUEM EXPLORA ECONOMICAMENTE SÃO ESSES CINCO OU SEIS DONOS?!

Claro! São esses. Só que esses «caras», pensa, têm suas articulações, desmontavam as audiências públicas. Eles que faziam todo o «auê» aí. Então, fizeram de tudo para que o Projeto não acontecesse, para que o uso residencial não vingasse. Porque, a partir do momento em que o uso residencial vinga, isso começa a valorizar e o negócio deles perde sentido. Esse negócio só faz sentido quando se tem um território super desvalorizado. Com a «cracolândia», eles compram áreas super baratas, e alugam como «Santa Ifigênia».

UMA ESPÉCIE DE ENCORTIÇAMENTO COMERCIAL

É!

O PREÇO DA UNIDADE EM SI NÃO É RELATIVAMENTE ALTO, É POSSÍVEL, MAS O MONTANTE GERAL É IMENSO.

É essa lógica do «compro bem baratinho», como «cracolândia», tudo, e vendo, alugo, como «Santa Ifigênia»: tenho uma marca, uma economia de aglomeração «Santa Ifigênia». É isso que eles vendem. Esses caras estão se espalhando. Se você andar por lá, esses dois quarteirões, todos, são tomados por este tipo de comércio.

É, EU TENHO ANDADO POR LÁ. VARIA UM POUCO OS USOS, NÃO É?! O TIPO COMERCIAL, ESTRITAMENTE. SE É ELETRÔNICO, SE É AUTOPEÇAS.

Sim. E usam o primeiro andar como depósito. Tudo vira depósito e loja.

E TAMBÉM EXISTEM MUITOS CORTIÇOS?!

Não tem muitos.

NÃO TEM MUITOS?

Não tem. Não tenho o levantamento aqui, mas não tem. Porque na verdade, tem toda uma questão ideológica. Você pensa que tem muito cortiço, você pensa que...

ISSO É MUITO INTERESSANTE!

Não tem muito cortiço. Na verdade, tem um cortiço grande, de uma esquina, daquele castelinho, sabe qual é?

DA RUA VITÓRIA? ...

Tem um documento exclusivo de habitação. Não sei se você chegou a ver. Na verdade este plano é composto por sete documentos, os «filhotes» que originaram o plano. Tem o plano de ZEIS e todo o diagnóstico anterior, que identificava onde estavam os cortiços, quantos eram, qual era o problema habitacional. A área (predominantemente) habitacional é à sul da Avenida Rio Branco. À norte está meio vazio. À sul, inclusive, tem uma densidade demográfica das mais altas de São Paulo. Prédios grandes, com quitinetes. É mais este tipo de exploração imobiliária: apartamentos degradados, com quitinetes. E mais ou menos 50% dos imóveis são de aluguel. Isso foi levantado pelo pessoal do EIA-RIMA⁶⁰.

ESSES DADOS ESTÃO NESSES RELATÓRIOS?!

Sim. Eu trago os documentos e a gente pode ir olhando, dependendo do que você tem interesse.

PELO FATO DE SER ZEIS PRECISARIA TER O CONSELHO GESTOR.

Foi criado o conselho. Foi feito o plano (de ZEIS).

VOCÊ ACHA QUE O PROGRAMA EMPERROU POR CONTA DESTA RESISTÊNCIA?

Não. Acho que o Programa emperrou porque não teve participação. Não se construiu o projeto com participação.

PARTICIPAÇÃO? ...

Participação de toda a sociedade. Em geral. Começou o primeiro diagnóstico, já tinham as audiências públicas, muito turbulentas, para legitimar o projeto. Aí a coisa desandou... Um dos grandes agentes foi esse pessoal da Santa Ifigênia. O movimento de habitação de lá estava representado por aquela Paula...

PAULA RIBAS?

É, Paula Ribas, que é dona de cortiço. Ela é a dona do cortiço. É o lobo disfarçado de cordeiro!

QUE INTERESSANTE!

Ela é a dona do Castelinho. Ela explora o cortiço. Então, ela também estava sendo afetada, os interesses imobiliários dela estavam sendo afetados. Por isso ela não levantou a bandeira do projeto. Até onde eu entendi é isso. Pode ser que eu esteja enganada, mas este é o meu entendimento: Paula Ribas é a dona do cortiço. Inclusive, quando começou a discussão com ela, ela se apresentou como a dona. Depois ela mudou o discurso. A família dela é a dona⁶¹.

ESSE CASTELINHO QUE É O CORTIÇO DE ESQUINA, NÃO É?!

Eu acho que é, não me lembro, mas a gente procura.

ENTÃO TEM ESSA DISCUSSÃO A PARTIR DA PAULA RIBAS E A PARTIR DOS COMERCIANTES.
O QUE CONSOLIDOU A BARREIRA FOI A QUESTÃO DA ZEIS, NÃO É, EM TERMOS JURÍDICOS?!

⁶⁰ Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, previsto no Termo de Referência anexo ao Processo Administrativo 2009-0.209.264-9 (TR do Edital).

⁶¹ Em referência ao Palacete Lellis, situado na esquina da Rua Santa Ifigênia e Aurora. As unidades imobiliárias são distribuídas em alguns proprietários, não sendo centralizada na figura de Paula Ribas, conforme estudo realizado pelo autor em «2º_ formas de distribuição da propriedade» («2.1 Propriedade e racionalidade econômica»).

Tem esses dois aspectos. Um, falando que estavam destruindo o grande motor da economia de São Paulo. A Raquel Rolnik endossou este discurso. Teve uma discussão lá na Casa da Cidade, você deve encontrar isso na internet, onde se falava “estão destruindo o motor da economia de São Paulo”. Como assim? O motor de São Paulo se move por um aglomerado comercial informal?

AINDA QUE SEJA IMPORTANTE, NÃO DÁ PARA DIZER QUE É O «MOTOR».

Mas por que importante? Vamos lá! Quando você vai ver é tudo praticamente irregular! Não gera imposto, não gera riqueza...

EU NÃO SEI... ISSO EU PRECISO CONFERIR. LI EM ALGUNS TRABALHOS QUE DIZEM QUE A SANTA IFIGÊNIA TEM UM RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS ALTÍSSIMOS [CITO, EQUIVOCADAMENTE O ISS]. ISSO TUDO É DISCURSO?

ISS por que seria? Imposto sobre serviços. Eles não pagam imposto sobre serviço, eles pagam imposto sobre circulação de mercadorias, ICMS. ISS somos nós. E se é quase tudo irregular... O contrabando. Onde está o imposto? Eu não me lembro se isso está levantado. Porque, quem também estava na equipe é a FVG, que fez todo o estudo socioeconômico. Teria que olhar.

TEM UM DESSES ANEXOS QUE É UM ESTUDO SOCIOECONÔMICOS, NÃO É?! FOI A FGV QUE PRODUZIU?

Sim. Superinteressante o trabalho da FVG. A gente pode marcar outro dia e vermos juntos. Tenho em meu HD. A gente procura o que quer. Se eu te passar tudo isso, você ficará louco.

EU QUERO TER UMA LEITURA GERAL DISSO QUE CONVERSAMOS, FORMULAR ESSAS QUESTÕES...

Eu acho que o principal problema do Nova Luz é que não se estabeleceu um diálogo com a sociedade, e não se estabeleceu um diálogo com a ideologia reinante no meio do urbanismo. Criou-se uma barreira. Não havia diálogo. A ideologia reinante do urbanismo pensava uma coisa e o projeto falava outra.

MAS QUAL É A QUESTÃO?

A questão que essa ideologia reinante falava da «valorização», da «gentrificação», da expulsão do comércio da Santa Ifigênia, como «motor da economia brasileira», de São Paulo.

QUER DIZER, ESSA ERA A CRÍTICA...

Discurso!

... DISCURSO...

Discurso reinante, liderado pela Raquel Rolnik, por Nabil Bonduki... Na verdade, Nabil mais promovia a discussão. A Raquel assumiu no blog⁶² já discutindo nesta linha. Então, na verdade, quando se fala em gentrificação... Gentrificar como? Como assim vai gentrificar se você vai ter mecanismos, cujas pessoas que hoje são explorados através de cortiços, de aluguel de áreas degradadas, serão realocados, serão o primeiro público da ZEIS?!

⁶² <https://raquelrolnik.wordpress.com/?s=nova+luz>

REALOCADOS PARA ESSA ZEIS-3 DA SANTA IFIGÊNIA?

Tinha toda uma dinâmica aí, de que esse pessoal, que foi todo levantado, foi feito um censo, todas as famílias, compôs-se uma lista. Essas famílias iriam para a (lista de cadastro da) COHAB, ou para HABI, e elas seriam as primeiras a serem atendidas. Então se conseguia abranger todo mundo na Habitação de Interesse Social produzida.

E AÍ, A CONCESSÃO, EM UM CERTO SENTIDO, CONSEGUIRIA SOBREPOR A ESTRUTURA FUNDIÁRIA COMPLICADÍSSIMA...

Por conta da desapropriação e aí conseguiria montar os empreendimentos imobiliários. Com isso, conseguiria pagar toda a intervenção no espaço público e pagar a intervenção em Habitação de Interesse Social. Essas eram as grandes contrapartidas: espaço público, infraestrutura e habitação de interesse social. Os três elementos da contrapartida da Concessão Urbanística. E se você pega, por exemplo, o trabalho da FGV, lá tem todas as contas! Quanto isso custa e qual é o poder de valorização desses empreendimentos, qual é a «grana» que isso vai gerar, em quanto tempo. Isso é superinteressante! Esse documento da FVG é muito interessante porque vai te dar o panorama geral da dinâmica imobiliária⁶³.

ESPAÇO PÚBLICO, INFRAESTRUTURA E HIS SERIAM AS CONTRAPARTIDAS...

Contrapartidas.

FINANCIADAS POR ESSA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.

Como a Raquel Rolnik falava “ele está comprando como «cracolândia» e vendendo como Nova Luz”. Mas até aí, tudo bem: há uma apropriação da sociedade dessa valorização, porque isso vai ser devolvido no espaço público, vai ser devolvido na habitação de interesse social e na infraestrutura. Tudo bem que a valorização do espaço público vai ser apropriada pelos próprios empreendedores, mas se está construído cidade.

OS PLANOS, OS PROJETOS, DESSAS TRANSFORMAÇÕES, ERAM FEITOS PELA PREFEITURA OU PELA CONCESSIONÁRIA, COMO ESTABELECEER ESSA RELAÇÃO?

Na verdade, é assim: a Concessão exige que se tenha um plano urbanístico, o PUE, Projeto Urbanístico Específico, o plano diretor daquela época (2002). Esse plano urbanístico tem que definir todas as regras de uso e ocupação. Por exemplo, o plano urbanístico definia todas as volumetrias, quanto se poderia usar em cada lote, mas não engessava.

DÁ UM LIMITE.

Tinham algumas diretrizes assim: vamos verticalizar nas esquinas, umas diretrizes mais do ponto de vista...

DE DESENHO URBANO.

Sim. A Avenida Rio Branco verticalizava de uma forma, aqui essa parte [à norte da Av. Rio Branco] tinha uma composição com os edifícios existentes. Tinham umas regras de composição [mostrando o plano, os desenhos], estavam aqui as quadras, como você ia

⁶³ Documento, de fato muito interessante, que serviu de base para o desenvolvimento de «3º _ Construção do preço do produto imobiliário» em «2.1 Propriedade e racionalidade econômica».

compor. Esse é o princípio: verticalização nas esquinas, “construir junto com os imóveis existentes” e essas regras o concessionário teria que respeitar.

ESSAS REGRAS O PLANO QUE ESTABELECEU COMO DIRETRIZES PARA O CONCESSIONÁRIO.

Sim. É interessante.

Não sei se você conhece o Paulo Lomar⁶⁴? Ele foi o assessor do Jorge Wilhelm na gestão de Marta Suplicy. O Jorge era o secretário de planejamento. Ele estava fazendo, na época, o mestrado na PUC-SP e ele criou a Concessão Urbanística.

EU LI AQUELE TRABALHO DO FELIPE F. SOUZA⁶⁵ E ELE CITA MUITO O PAULO LOMAR.

O que é que aconteceu? O trabalho dele estava aí, circulando na internet, mas ele teve que tirar. Acho que estava sendo ameaçado, ou alguma coisa assim. Mas se você for na PUC-SP, encontra. Este trabalho é supervalioso, porque ele formula a Concessão Urbanística. É um «cara» super de esquerda, o Paulo Lomar. Ele vem da gestão da Luiza Erundina. Eu trabalhei na gestão da Erundina, da Marta. E ele que criou a Concessão, Marta endossou e disse “vamos usar este instrumento” justamente para estas situações onde você tem problemas fundiários. É interessante ver isso. Por que de repente a gente matou este instrumento por uma questão ideológica.

TALVEZ UMA MÁ FORMAÇÃO IDEOLÓGICA...

Uma questão ideológica que ninguém quer ouvir falar! Você levanta em algum fórum por aí... Já fui em um fórum na FAUUSP e quase apanhei! Saí quase apanhando...

ENTENDI. E A QUESTÃO FUNDIÁRIA CONTINUA LÁ, NÃO É?!

Continua.

E A CIDADE ESTÁ TRAVADA LÁ... TRAVA PARA O BEM E PARA O MAL.

E trava às vezes para o mal. Quando você vê a estratégia da Santa Ifigênia, o pessoal que é muito esperto está tirando partido disso daí. E tirando partido da degradação, entendeu?!

ENTENDI. O QUE É UMA COISA BEM TÍPICA DE NOSSO PROCESSO HISTÓRICO.

A gente tem que tomar cuidado. A gente fica repetindo sempre o mesmo discurso, o mesmo discurso, mas será que se aplica esse mesmo discurso sempre? Será que não há áreas que têm uma dinâmica tão particular que a gente nem sabe qual é a dinâmica?

INTERESSANTE.

É superinteressante! Eu recomendo você ir à origem. Se você quer realmente entrar nesta história, vá à origem. Vai até o Paulo Lomar. Ele é um ser superativo, ele trabalhou no Projeto Arco Tietê (Fernando Haddad). Você pode agendar uma entrevista com ele.

É UMA BOA. LER O TRABALHO DELE...

⁶⁴ Cf. LOMAR, P. J. V. *A Concessão Urbanística*. 108 f. Dissertação (Mestrado em Direito Urbanístico) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2001.

⁶⁵ Cf. SOUZA, Felipe F. *A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz*. São Paulo: Editora Paulo's, 2011.

Ele tem um histórico de Luiza Erundina, de Marta Suplicy. Ele sabe do que está falando. E o que aconteceu? Este instrumento foi criado pelo PT e o Andrea Matarazzo descobriu. Ele que agitou na gestão do José Serra. Andrea Matarazzo que fez o Nova Luz. Aí a coisa ressuscitou com a roupagem da direita. Aí, é claro: tinha que morrer, não é?! Um instrumento da esquerda com roupagem da direita, não tinha como sobreviver.

ELE FOI DISCUTIDO NO ESTATUTO DA CIDADE...

No Estatuto, não está. Não é um instrumento do Estatuto.

NÃO APARECE NO ESTATUTO?

Não. Aparece o Consórcio Imobiliário, que é outra coisa. Essa Concessão é um instrumento muito particular, é um instrumento que o Paulo Lomar trouxe da Espanha e da França, onde eles fazem muito essas parcerias público-privadas e partem do princípio da desapropriação. Terra desapropriada e repassada para o particular. Isso é outra coisa. “Como assim, desapropriam e passam para um particular a terra? Isso não é legal, isso é fora da legalidade”. Isso é uma outra discussão. “Por que é que vai repassar uma terra desapropriada, se ela está desapropriada, supostamente é terra pública! Qual é a finalidade? Você vai promover essa desapropriação para fazer desenvolvimento imobiliário?”⁶⁶.

ESSES FORAM UNS DOS QUESTIONAMENTOS.

Foram. Mas ele tem uma justificativa bárbara. Ele procurou toda a legislação para a concessão para infraestrutura e ele disse “isso já acontece há 15 anos no Brasil para os empreendimentos de infraestrutura”. O Metrô todo é feito assim. Você desapropria e repassa para um particular para fazer o Metrô. Tudo bem, ele volta como infraestrutura, mas já tem esse mecanismo em ação. E será que neste caso não valia à pena a sociedade usar desta valorização imobiliária para construir cidade? Porque, em última instância é isso, não é?! Encontrar um mecanismo que, em um espaço curto de tempo, de 5 anos, você constrói cidade, constrói habitação de interesse social, infraestrutura. Quais são as grandes intervenções urbanas em São Paulo? Não tem nenhuma.

NENHUMA.

Não consegue sair do lugar.

MUITOS PLANOS...

⁶⁶ «É ainda importante salientar que o Estatuto da Cidade também havia incorporado o instrumento da “concessão urbanística”, sem, no entanto, ter definido exatamente do que se tratava. Incluído no Plano Diretor de São Paulo de 2002, o instrumento foi regulamentado em 2009 na cidade e teve uma primeira tentativa de aplicação em um plano de reurbanização da área central. O chamado Projeto Nova Luz pretendia conceder ao privado o poder de desapropriar 400 mil metros quadrados de um dos bairros mais antigos da cidade, a Santa Ifigênia, mas enfrentou enorme contestação dos moradores e comerciantes atingidos e foi barrado no Judiciário em 2011. Em função da mobilização política contra o Projeto Nova Luz, a possibilidade da desapropriação por parte dos privados gerou um debate jurídico. Mas a questão já foi resolvida, graças a um artigo enxertando a lei federal de 2013 que trata da construção de silos, declarando explicitamente que o privado concessionário pode desapropriar imóveis» (Rolnik, 2015, 354).

O próprio Arco Tietê. Eu estava falando ontem com o Gustavo Partezani⁶⁷ e disse que morreu o Arco Tietê.

E ESSE PROGRAMA CASA PAULISTA TRABALHA COM QUESTÕES PARECIDAS?!

É. Só que eu acho que o Casa Paulista é muito mais simples. Porque é uma figura [diferente], não sei se você já leu a lei de PPP?

NÃO.

Leia! A legislação de parceria público-privada cria duas figuras⁶⁸: a PPP administrativa e a PPP... Não me lembro mais os nomes. E aí, uma parte do pressuposto que a iniciativa privada vai adiantar investimento para o poder público ter dinheiro. Então a iniciativa privada entra, investe, e o poder público devolve em parcelas módicas ao longo do tempo. Então, você tem uma conta que diz “este empreendimento vai custar tanto”, “o Metrô vai custar tanto”. Então a iniciativa privada investe primeiro e ela vai recebendo ao longo do tempo o ressarcimento...

EU LI ISSO NO CONTRATO DO CASA PAULISTA, AS PARCELAS REFERENTES À HIS (HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) QUE VÃO SENDO DEVOLVIDAS.

E a outra figura de parceria público-privada é a que o concessionário se remunera ou com a entrada do parque ou com o bilhete do metrô, entendeu?

PRESTA ALGUNS SERVIÇOS.

Ou com o pedágio... Esta é a outra figura. Mas o Casa Paulista é a parceria público-privada mais «careta» possível. O «cara» vai adiantar o valor e ele vai recebe-lo no tempo... A CDHU já faz isso faz tempo.

E ELA É MAIS AMARRADA, APARENTEMENTE, À ORLA FERROVIÁRIA.

Produzir habitação, cada empreendedor vai falar “esse empreendimento custa, com o meu lucro, 5 milhões. Vou adiantar 5 milhões e vou receber esses 5 milhões em cinco parcelas ao longo deste tempo”. Para o «cara» isso dá mais dinheiro que deixá-lo no banco. Essa é a conta que eles fazem.

MUITO BEM! MUITO OBRIGADO! VOCÊ ME DEU VÁRIOS ENCAMINHAMENTOS IMPORTANTES...

Acho que se você tiver fôlego, interesse, essa coisa da Concessão pode trazer uma contribuição importante. A gente precisa olhar este instrumento!

E É IMPORTANTE REVELAR ESSE CARÁTER IDEOLÓGICO.

Entender mesmo! Você disse quando chegou aqui: o principal problema é o entrave fundiário. E é! Essas regiões antigas de São Paulo não vão sair do lugar enquanto não se resolver o entrave fundiário. E isso só se resolve com desapropriação. Não consegue resolver de outra forma.

O PROCESSO JURÍDICO DE ESPÓLIO É LONGUÍSSIMO, NÃO É?!

⁶⁷ Gustavo Partezani foi responsável pela diretoria de desenvolvimento da SP Urbanismo na gestão Fernando Haddad, empresa pública de desenvolvimento de projetos urbanos da Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. É também Professor da Universidade São Judas Tadeu.

⁶⁸ Ver «1º _ Marcos legais imobiliário financeiro» em «1.2 Constituição do complexo imobiliário financeiro».

E pensa: quando você vai sentar com seres humanos que estão por trás de um espólio, um pensa uma coisa, outro pensa outra coisa. Um quer, outro não quer. E o mercado imobiliário não quer, não vai entrar nessas negociações absurdas.

VAI CAIR PARA ONDE É MAIS TRANQUILIZANTE REALIZAR.

Claro! “Aqui eu tenho um empreendedor único, com um dono único. Entro com o dinheiro, ele entra com a terra e pronto! Resolvi o meu problema”.

E O CAMINHO PARA ENTENDER ESSE IMBRÓGLIO FUNDIÁRIO É PESQUISAR NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS?

É. Eu pegaria algumas propriedades assim meio *random* e dá uma olhada.

VÊ O QUE DÁ. SE DER FRUTOS, CONTINUA. SE NÃO, MUDA DE ESTRATÉGIA.

Se você for fazer uma coisa extensiva, você ficará louco.

EU TINHA MESMO PENSADO EM FAZER UMA COISA MAIS *RANDÔMICA*, UM IMÓVEL MAIS NOVO, UM MAIS ANTIGO...

Um tombado, um estacionamento e vê o que está por trás de tudo isso. Como se segura assim.

AÍ, EMBORA HAJA UMA EXTENSÃO ESPACIAL [A «REGIÃO DA LUZ»], A MINHA QUESTÃO TALVEZ SE REDUZA À PROXIMIDADE DAS RUAS MAUÁ, DUQUE DE CAXIAS, CLEVELAND...

O que você poderia entender é essa evolução de São Paulo. Onde é que está o «parque de problemas fundiários»⁶⁹. Se você pegar a evolução, a cidade mais antiga é aqui [trechos da Luz] e esse entorno aqui. Isso é o mais antigo e é aí que estão os problemas. A cadeia dominial mais confusa. Isso pode dar um belo trabalho. Se pegar alguns e ver o que tem por trás. A cadeia dominial centenária, porque isso aí tem uns 100 anos.

EU NUNCA FIZ ESSA PESQUISA. MAS É PEGAR ESSAS MATRÍCULAS E IR...

Você tem primeiro que pegar o Setor-Quadra-Lote (SQL), vai no cartório e compra a certidão. Pode ser que custe caro... Você pode pagar uns R\$ 100,00 para uma certidão de cem anos.

TUDO PELA PESQUISA!

MANIFESTAÇÃO ENCAMINHADA À CONSULTA PÚBLICA DO PROJETO DE PPP CASA PAULISTA⁷⁰

«Segundo o Plano Municipal de Habitação elaborado em 2009, se encontram na área central de São Paulo 10.724 domicílios em favelas e 11.086 domicílios em cortiços, totalizando 21.810 domicílios em situação

⁶⁹ Que fronteira virtual de expansão do mercado imobiliário!

⁷⁰ Subscrevem esta manifestação as entidades: Associação Conde São Joaquim – ACSJ; Associação dos Moradores e Amigos da Sta. Ifigênia e Luz – AMOALUZ; Conselho Gestor Zeis-3 (C 016-SÉ), Representantes da Moradia; Defensoria Pública do Estado de São Paulo – Núcleo de Habitação e Urbanismo; Frente de Luta de Moradia – FLM; Central de Movimentos Populares – CMP; Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos – CGGDH; Grupo de Articulação de Moradia para os Idosos da Capital – GARMIC; Instituto Polis; Laboratório Espaço Público e Direito À Cidade – LABCIDADE FAUUSP; laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos – LABHAB FAUUSP; Movimento Apropriação da Luz; Movimento de Moradia da Cidade – MMC; Movimento de Moradia da Região Centro – MMRC; Movimento Moradia para Todos – MMPT; Movimento Sem Teto do Centro – MSTC; Unificação das Lutas de Cortiços – ULC; União dos Movimentos de Moradia – UMMSP.

precária com famílias que se concentram na faixa de até 3 salários mínimos. Existem ainda 6.405 pessoas em situação de rua. Considerando em média três pessoas por moradia teremos um total de 71.880 pessoas que demandam moradia adequada na área central»⁷¹.

Aqui reside, segundo a Manifestação, o problema central do projeto PPP Casa Paulista: o fato de não ser destinado à maioria da população já residente na região. Questão que é acentuada na medida em que o atual acesso ao produto imobiliário se dá, predominantemente, por meio do aluguel de unidades imobiliárias deterioradas. Neste sentido, a mobilização do estoque da Zeis-3, para usos habitacionais e não habitacionais situados para além da habitação de interesse social, a His, limitaria e reduziria o acesso desta população às novas moradias. Estas, por sua vez, por serem destinadas a outras «faixas de renda», um meio de se viabilizar economicamente o empreendimento, e a outros grupos sociais não residentes, ainda que trabalhem na região, contribuiriam com a possibilidade de substituição populacional, a *gentrification*. Processo engendrado a partir do «interesse público» do plano, da instrumentalização do Estado e do espaço, que não asseguram a permanência dos atuais moradores em função da informalidade de obtenção de suas rendas e pela ausência de cadastros.

«Neste contexto, esta intervenção, que pretende usar 67,56 % do estoque de ZEIS 3 para o atendimento da demanda não prioritária de maiores faixas de renda, contraria os pressupostos estabelecidos no Plano Diretor em relação à função social destas propriedades, contribuindo para a manutenção das precariedades das moradias em favelas e cortiços. Por outro lado, não há sentido nenhum em atrair 20.000 novos domicílios para o centro, se mais de 20.000 domicílios, hoje habitados por pessoas que trabalham no centro e moram em condições precárias, forem deslocados para a periferia. Caso isto ocorra, os objetivos da PPP serão contrariados. (...) Um programa de habitação social do porte do programa de PPPs, que atua sobre áreas centrais sujeitas a processos de valorização e objetiva atender prioritariamente a população de menor renda, não pode ter como única modalidade de política habitacional a propriedade privada. A curto ou médio prazo poderá ser iniciado um processo de repasse das habitações e a transferência do subsídio público para as classes mais altas, seja porque os moradores não conseguiram arcar com os custos do financiamento, ou porque foram induzidos a vender seus imóveis devido à valorização imobiliária».

A condição de «vulnerabilidade» é caracterizada pelo fato de, segundo a Manifestação, 72,09% da população que reside na área demarcada como Zeis-3 ter o acesso à habitação por meio do aluguel e 85,27% desta população possuir renda familiar inferior a 3 salários mínimos “o que evidencia as condições da população residente na área central, locatária de imóveis pelas condições financeiras de que dispõem e também pela mobilidade que o sistema de locação permite”. A demarcação do perímetro da Zeis-3, no Plano Diretor Estratégico de 2002, incorpora áreas consideradas como subutilizadas e pela presença de moradias precárias, cortiços. Visa, segundo as diretrizes do plano, “melhorar a condição de vida da população residente e garantir sua permanência no centro da cidade, além de estimular a vinda de novos moradores para adensar estas áreas e otimizar o uso da infraestrutura existente”. Por outro lado, obriga a constituição de conselhos gestores de Zeis-3, bem como a elaboração de planos urbanos específicos para estas áreas (como ocorreu, aos trancos e barrancos, na Concessão Urbanística Nova Luz:

⁷¹ Cf. <http://www.polis.org.br/uploads/1893/1893.pdf> (de onde são retirados os trechos citados a seguir).

aliás, o mau desenvolvimento deste processo contribuiu com a inviabilidade do desenvolvimento deste plano, cf. Gatti, 2015). Segundo a Manifestação, o edital da PPP Casa Paulista desconsidera essas obrigações, bem como a necessidade de elaboração de diagnóstico físico e social da área e a realização de cadastramento da população residente. O acesso desta população vulnerável à habitação formal é acompanhado pelo acréscimo do custo de reprodução, em função das taxas condominiais e de serviços públicos que passam a figurar na cesta de consumo do trabalhador e a reter parcela ainda maior dos rendimentos familiares. Este acréscimo poderia ser atenuado caso parte da receita decorrente da exploração comercial das unidades não habitacionais fossem revertido ao condomínio. O que não acontece segundo as especificações do edital da PPP. Pelo contrário: essas receitas configuram-se como «receitas acessórias» aos incorporadores. Condição que é acentuada pela forma de desapropriação que é regulamentada pelo contrato:

«O edital prevê a edição de um decreto de desapropriação de interesse social (DIS)⁷² abrangendo parte da área dos setores de intervenção, juntamente com a atribuição da prerrogativa de promover as desapropriações na área abrangida pelo DIS ao concessionário privado. No entanto, não especifica qual será a destinação dada a esses terrenos, o que abre margem para que eles venham a ser utilizados para usos distintos da provisão de habitação de interesse social, deturpando as finalidades do DIS. As áreas submetidas a esse decreto devem ser integralmente destinadas às unidades de HIS». [E acrescenta:] «O edital é omissivo quanta à definição de onde poderão ser realizados os projetos acessórios, bem como em relação às suas finalidades. Dispõe apenas que esses projetos devem ser compatíveis com as diretrizes urbanísticas estabelecidas para os setores de intervenção». [Justamente esta omissão é o escape da remuneração da concessionária, que viabiliza seu investimento mesmo tendo a provisão de HIS, limitada à sustentabilidade econômica, como contrapartida]. «Permitindo que, dentro dos limites dos setores de intervenção, as unidades habitacionais possam ser implementadas fora das áreas abrangidas pelo DIS, o edital abre margem para que a prerrogativa de promover desapropriações, transferida ao concessionário, seja usada para finalidades alheias à provisão de HIS ou HMP, podendo vir a ser utilizada na liberação de terrenos para a promoção de empreendimentos comerciais, por exemplo. Para que distorções desse tipo sejam evitadas, as áreas submetidas ao DIS devem ser reservadas para a promoção de empreendimentos de HIS, e HMP».

Neste sentido, a substituição populacional torna-se uma possibilidade concreta, uma *gentrification* construída (em oposição à menção da «gentrificação natural», como se verá logo adiante) a partir de uma *política pública*, do alegado *interesse público* e do decreto de *interesse social*. “Não há nenhuma menção ao cadastramento das famílias moradoras nas áreas de intervenção, apenas às famílias ‘pretendentes e

⁷² «... o decreto estadual nº 59.273/2013 (...) prevê a desapropriação de 950 imóveis no centro de São Paulo com o objetivo de promover habitação de interesse social. O decreto faz parte da estratégia de implementação da Parceria Público-Privada da Casa Paulista, que pretende produzir habitação no centro “para quem trabalha ali”, utilizando imóveis vazios e subutilizados da região para transformá-los em moradia. (...). Organizados numa comissão, os próprios moradores fizeram um levantamento dos imóveis e concluíram que, dos 950 listados no decreto, apenas 85 estão vazios ou aparentemente abandonados, 55 são terrenos e 47 não foram encontrados ou não foi possível determinar seu uso. Todos os demais estariam ocupados por residências próprias ou alugadas formalmente, comércios, serviços, indústrias, instituições religiosas, escolas, estacionamentos, além de cortiços e ocupações por parte de movimentos de moradia». Em <https://raquelrolnik.wordpress.com/2013/11/11/ppp-casa-paulista-e-desapropriacoes-levantamento-mostra-que-poucos-imoveis-estao-desocupados/>

adquirentes'. Um programa habitacional que atua sobre áreas de vulnerabilidade social, onde há incidência de cortiços e habitação precária, deve obrigatoriamente cadastrar a população local (moradores, comerciantes e prestadores de serviço), para que tenham prioridade no atendimento habitacional". E conclui: "o edital não considera a necessidade de cadastramento dos comerciantes e prestadores locais impactados pela intervenção, considerando que estes deveriam ser elencados como prioritários a ocupar os futuros comércios e serviços a serem disponibilizados nos novos empreendimentos". Se não há a garantia de permanência da população residente, quanto mais haveria diretrizes para a população removida, seja ela composta de moradores ou trabalhadores da região.

«Não há nenhuma diretriz para o reassentamento das famílias impactadas pela intervenção na própria região, nem a exigências de que sejam oferecidas alternativas habitacionais definitivas a todos os moradores afetados pelas remoções. Não são previstas exigências de comprovação de que os valores oferecidos às famílias removidas a título de indenização sejam suficientes para permitir que elas possam permanecer na própria região. (...). O edital aponta a necessidade de que o pretendente a ocupar as unidades habitacionais deve comprovar "por qualquer meio lícito" que trabalha na área central. Esta prerrogativa inviabiliza o atendimento habitacional aos trabalhadores informais que não possuem comprovação de posto de trabalho, e que correspondem a uma parcela significativa dos trabalhadores do centro de SP. No caso da ZEIS 3 C 016 (Sé), única ZEIS 3 onde foi realizado um cadastramento dos moradores, 84,35% são trabalhadores informais».

A única «verdade» do plano é sua sustentabilidade econômico financeira. O conjunto de adquirentes deve ser composto por famílias capazes de arcar com o financiamento, «a prerrogativa de que» o edital determina que as famílias deverão preencher os requisitos de crédito do financiador com quem a concessionária negociar "pode inviabilizar o atendimento habitacional das famílias mais vulneráveis e que não possuem comprovação de renda, muitas delas residentes das áreas de intervenção". A lógica é a do financiamento e não a do acesso à moradia.

SEMINÁRIO PPP CASA PAULISTA FGV DIREITO⁷³

Este seminário, organização pela Faculdade de Direito da Fundação Getúlio Vargas, em parceria com Arq.Futuro⁷⁴ visava a discussão do instrumento da parceria público-privada Casa Paulista. A mesa inicial foi composta por estudantes que apresentaram uma leitura sobre o Termo de Referência e Estrutura de Contrato e, posteriormente, contou com alguns agentes que avaliam a pertinência do plano. A seguir, relata-se as principais questões abordadas no seminário.

Na primeira mesa, foi levantado o «risco» para o investidor privado em torno da desapropriação necessária para a implantação do plano. Preço do terreno, custo de indenização, decreto de utilidade pública. O preço é negociado a «valores de mercado» (incluindo-se a pressuposição de renda imobiliária, portanto), sendo possível, caso haja a tramitação legal em torno da negociação do valor, a judicialização

⁷³ Seminário público realizado na FGV, 14 de junho de 2016.

⁷⁴ <http://arqfuturo.com.br/>

do processo (depósito em juízo do referido valor, enquanto desenrola o processo jurídico, liberando-se a realização do empreendimento a partir da imissão de posse), além da *definição* do preço por laudo de perícia técnica. Alega-se que o fato de o *privado* negociar a compra de terrenos, o processo ganharia agilidade. Todo o plano é baseado em uma *modelagem* econômico-financeira, que permite a constatação da viabilidade do empreendimento. Viabilidade esta em termos de negócios imobiliários. Contudo, caso o ente privado «subestime» o custo de desapropriações, inviabilizando a expectativa de lucratividade e rentabilidade do empreendimento, há o subsídio público que lhe assegura. A lógica de mercado, os preços imobiliários decorrentes, poderia contribuir com uma futura evasão dos «adquirentes». Esta Evasão se daria em decorrência do encarecimento da moradia (financiamento e taxas de condomínio, luz, água, cuja passagem à «formalidade» incorporam na «cesta de consumo» do morador), cujo risco é acentuado pela *alienação fiduciária*⁷⁵, despejos realizáveis caso haja a inadimplência do pagamento. Aqui, não há alguma forma que assegure a permanência, a segurança da posse. Há apenas os *serviços* de pré e pós ocupação, que visam minimizar a evasão (também fonte de remuneração da concessionária). Outro meio é a destinação das unidades «às pessoas habilitadas», isto é, aquelas que são capazes de «honrar» o financiamento, preferencialmente as que *trabalham* no centro, não as que *moram* no centro. “A PPP anda na contramão do risco de *gentrification*, o risco está posto, está acontecendo a todo momento”. A PPP traria população de baixa renda, meio de reduzir a *gentrification*. Por outro lado, o uso misto, o comércio, diminuiria os custos de manutenção do edifício, embora o contrato da PPP não esclareça como a exploração do uso comercial possa retribuir com o rebaixamento do custo do condomínio. Seguiu-se os comentários da primeira mesa.

PHILIP YANG⁷⁶ aponta a necessidade de a academia engajar a discussão antes do processo, não depois, apenas criticamente, ao que se realiza. Destaca 4 pontos: 1. O potencial direcionamento que o modelador impõe ao projeto (consórcio), em direção aos seus próprios interesses. O Estado não é capaz de modelar uma PPP (sem recursos técnicos e financeiros). O privado modela, tem a propriedade das informações privilegiadas e ainda pode participar da implantação. É uma distorção do processo, típico do caso brasileiro. Cita a necessidade do «Estado forte», como no caso das Zacs de Paris⁷⁷, sociedade de economia mista. Diretriz econômico-financeira «antenada» com o mercado. Processo de desmonte do Estado forte lá, também. 2. A comparação entre a PPP e o programa MVMC (Minha Casa Minha Vida): eles convocam e mobilizam, agentes econômicos diferentes. O mercado especializado em MCMV é composto por empresas de pequeno e médio porte⁷⁸ (se comparado às grandes empresas, atualmente envolvidas nos processos de corrupção do «Lava-Jato»). No MCMV o risco de disposição patrimonial é baixo. Por outro lado, no caso da PPP, ao incorporar a escala urbana, há a necessidade de grande

⁷⁵ Ver «1º_ Marcos legais imobiliário financeiro» em «1.2 Constituição do complexo imobiliário financeiro».

⁷⁶ Mediador do seminário, responsável pela Urbem, empresa que fez os estudos iniciais dos aspectos arquitetônicos e urbanísticos, bem como a modelagem que serviram de apoio para o desenvolvimento do plano da PPP Casa Paulista.

⁷⁷ Zones d'Aménagement Concertés.

⁷⁸ Empresas criadas como o «braço popular» das grandes construtoras (cf. Tone, 2010, 2015).

investimento inicial, sem retorno imediato. Há a necessidade de centralização de capital prévia, possível apenas a grupos econômicos específicos. 3. Processo de desapropriação. A modelagem realizada pela Urbem⁷⁹, visava colocar vendedores e compradores em um mesmo nível de poder (a partir da utilidade pública ou interesse social). Nem o comprador esmagar o vendedor (poder econômico), nem o vendedor paralisar o comprador (direito absoluto de propriedade). O risco da desapropriação é excessivo para o mercado, o privado cobra pelo risco e encarece o produto. Faz-se necessário, à luz do interesse do ente privado, reduzir as incertezas, com a ajuda do ente público: o «mercado» exigiu que o Estado fornecesse áreas «desembaraçadas». “Limites mais tensos de lançamento da PPP da habitação. O edital saiu sem as áreas do Governo”. Mais de 90% do território é assegurado por terras públicas. Os processos legais de aprovação, ainda, assegurados pelo convênio assinado entre as instâncias municipal e estadual de governo. 4. O risco de *gentrification*. Discurso. “Se hoje ninguém faz nada? O centro será objeto de uma «gentrificação natural», uma «seleção natural», acessível a uma «casta específica» da sociedade. O polo oposto é a degradação. Para que não vá para a degradação nem para a gentrificação”. Os movimentos sociais questionam a reduzida oferta de unidades a «faixas de renda» inferiores (a porcentagem baixa de 0-3 salários mínimos). Resposta: “mas é maior do que foi feito. (É necessário) romper a paralisia”.

JOSÉ ARMÊNIO⁸⁰ destaca a necessidade da modelagem econômico financeira para se dar sustentabilidade ao enfrentamento urbano. Aponta 2 pontos para a análise: 1. A origem. Em comparação e oposição ao MCMV, destaca a necessidade de construção de unidades habitacionais de qualidade associadas ao à reestruturação urbana, no centro consolidado de São Paulo. Assim, os «arquitetos» são protagonistas na análise das potencialidades físicas e espaciais do território, que formam as demandas, as quantificações econômicas: potencial do centro para abrigar His. Questiona a crítica da *gentrification* e aponta que os mecanismos de mercado, que pressupõem preços do produto imobiliário e a valorização decorrente, são por vezes irreais. “O mercado mente, gera o *superprime*, expectativa e pressuposição, que supervaloriza o preço do imóvel”. Diz que a *migração social* em função da qualificação urbana é maior que a *gentrification*. A hipótese da PPP Casa Paulista é atrair pessoas para morar (em «oposição» à *gentrification*: esta população não é a residente, é a trabalhadora). A política pública do saneamento, da mobilidade, da habitação deve ser transversal no território. Necessidade de integração dessas políticas, sendo que o território é que dá a unidade. Um alto subsídio de acesso a habitação ainda é mais barato que a provisão de infraestruturas e equipamentos coletivos necessários para se «habitar» a periferia.

Habitação junto com o desenvolvimento urbano. 2. O Real. A Casa Paulista é uma obra coletiva. Não deveria ser direcionada à escala de grandes empreiteiras (um erro do programa): “quando o Secovi se mobilizar por este programa, vai acertar”. Imagem da «Cidade compacta». “A cidade foi feita por uma dinâmica de mercado que articula diversos agentes”. Capacidade de organização financeira, iniciativa

⁷⁹ <https://www.urbem.org.br/casa-paulista>

⁸⁰ Arquiteto do escritório Piratininga, que desenvolveu os estudos iniciais de arquitetura e urbanismo. Presidente do IAB/SP e professor da Escola da Cidade.

média e pequena. O comércio, a geração de valor na produção da cidade, remuneração da iniciativa do empresário, retorno, captação da valorização (esclarecidos na modelagem de início). Deve ter um retorno ao público. Como fazer um programa que o empreendedor pequeno, médio e grande, possa participar? (Constituindo-se uma *renda* proporcional ao capital investido, propriedade desabsolutizada). Necessidade de subverter a lógica da suburbanização: espraiamento de baixa densidade. A fronteira é a intensificação do espaço: imbricamento incorporação infraestrutura.

JOÃO OTAVIANO MACHADO NETO⁸¹ destaca a contratação do primeiro lote (Canopus). Aponta a questão central do programa que é mobilizar os terrenos para a implantação. As primeiras tensões: o ente público criando uma intervenção no centro, “um governador intervindo em um tecido administrado por um prefeito”. Exige-se uma articulação e regulamentação: convênio assinado entre Estado-Município. O Município doa o terreno, com um custo de 20 mil reais por unidade e agilidade da aprovação (zoneamento e uso e ocupação do solo) gerido pelo município. Uma política urbana para o centro de São Paulo: requalificar uma área urbana, usando a habitação como vetor, criar as condições necessárias (em oposição ao espraiamento periférico: terra barata, alto custo de provisão de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos). Fixar famílias em áreas já dotadas. A diretriz do programa: 80% das unidades são destinadas a famílias que *trabalham* no centro e *não moram* no centro, 20% das unidades a famílias que *trabalham* no centro e *moram* no centro. Acesso mediante sorteios, além de cotas destinadas a funcionários públicos, agentes de segurança, idosos, deficientes físicos. “Como ocupar esta área? Facultar ao privado indicando os terrenos à desapropriação” (Decreto de Interesse Social). É um mecanismo mais agressivo para tornar o espaço «mais atraente». Relação com o mercado. Os terrenos públicos fazem parte desta equação: “são 5 terrenos, dois de propriedade da CDHU, uma área grande, a antiga rodoviária (Teatro e Escola de Dança), transferindo da «cultura» para a «habitação»⁸², mais dois terrenos municipais. “A principal área urbana da cidade, subutilizada”, (não se reconhece a moradia como uso, ao se falar que ela fica vazia, desocupada). Mudar uma cultura, enfrentar com uma política pública e prevalecer sobre os interesses de mercado. “Compor, mas prevalecer: criou-se a PPP”. Problemática: “qual é de verdade a intensão da sociedade com relação à His? O projeto da Luz, terreno

⁸¹ Secretário Executivo da PPP Casa Paulista, do Governo do Estado de São Paulo. “O agente da linha de frente”, segundo a apresentação.

⁸² Anunciada pelo Governo do Estado de São Paulo a desistência de construção do Complexo Cultural e de Dança de São Paulo, projeto desenvolvido – e já remunerado – pelo laureado escritório suíço Herzog&DeMeuron («especialista» em âncoras espetaculares e culturais de renovações urbanas espalhadas pelo mundo), seguiram-se especulações do que iria se fazer com este «espaço em branco» (título da matéria especial publicada na revista São Paulo, do Jornal Folha de São Paulo – aliás, antiga proprietária do terreno, e beneficiada, portanto, com os recursos provenientes desta desapropriação. Ver «Revista São Paulo. Espaço em branco. Governo desiste de construir complexo cultural em terreno de 18 mil m² perto da Sala São Paulo e estuda novos usos para a área, como moradia e hospital». Folha de São Paulo, 8 a 4 de novembro de 2015). O «espaço em branco» foi construído a partir da demolição quase integral da quadra onde se localizava o Terminal Rodoviário da Luz, posteriormente transformado no *shopping fashion Luz*. Este processo especulativo visa apontar quais seriam os novos usos para a área, mais adequados e em substituição ao programa cultural anteriormente elegido. Será que há uma mudança de parâmetros, de estratégia? A «Luz-Cultural» enfim sai de cena para outra forma de intervenção, a «Luz-Social» como fronteira infernal?

bacana e a um quarteirão da «cracolândia»”. Alega ter sido chamado de «higienista» pelos que criticam o deslocamento de usuários, por outro lado, “casa para pobre na frente da Sala São Paulo?!”, pelos usuários dos equipamentos culturais, “não é melhor segregar pobre, mais longe?”. “É necessário meter o dedo na ferida”. Aponta a necessidade de *mixité sociale*: habitação mais cidade (em oposição ao MCMV, «casinha na periferia»). Por fim, a «Governança social»: pré e pós ocupação, ensinando o uso de elevador, de áreas comuns, da manutenção – “precisam aprender a viver em condomínio”. A exploração econômica das áreas não-habitacionais garante a receita acessória para o empreendimento, para reduzir a *contraprestação* que o Estado vai pagar ao consórcio.

PHILIP YANG: a necessidade do convívio social entre diferentes. Demanda ao próximo comentarista, Kazuo Nakano, a discussão sobre as Zonas Especiais de Interesse Social, as Zeis. “Quanto de His foi gerado? No PDE, ampliam-se as Zeis, mas não se produz nada. Quanto? Nada! Não há equação que feche para a produção de His de qualidade, associada à «cidade». Uma «boa His» é possível a partir de equações econômicas complexas, terrenos grandes, subsídios cruzados e grandes consórcios, capazes de bancar o risco financeiro pelo avanço de capital. Por si só, demarcar Zeis, não viabiliza”.

ANDERSON KAZUO NAKANO⁸³ destaca o “vazio de estratégias de intervenção nas áreas centrais da cidade de São Paulo. É preciso desenvolvê-las, amplia-las, aprofundá-las”. Contextualizar a discussão sobre as Zeis, “não é uma discussão nova, a pauta de habitação no centro vem desde a década de 1980, o centro estava se esvaziando em uma região com uma dotação de infraestrutura, equipamentos e serviços. Década de 1980 e ao longo da década de 1990. Contudo, a partir dos anos 2000 [citando o Censo Demográfico], há uma inversão demográfica, e a tendência de retomada da vida urbana, da cidade, com um processo de adensamento, um retorno ao centro”. Contudo, apontam que este retorno ao centro se deu sob uma lógica de mercado (e ausência de uma política pública). Associado ao crescimento da produção imobiliária no centro, houve o aumento e adensamento das unidades encortçadas. “A falta de uma política habitacional, neste contexto, provocou a inserção nesta tendência da população de baixa renda via moradia precária”. Discordando de Philip Yang, diz não ser uma *gentrification natural*, mas – citando Teresa Pires Caldeira (Caldeira, 2000) – forma-se um novo padrão de «microsegregação»: “riqueza e pobreza muito próximos, mas com um distanciamento social muito grande”. Pondera sobre as propostas da PPP. Destaca a importância de se ter política pública de habitação no centro, mas alerta para não se confundir com os limites de uso das Zeis. Aliás, um parêntesis: a «imobilização das Zeis», destinando-as à habitação de interesse social, é alvo de constantes críticas daqueles que pretendem mobilizar o espaço à luz da incorporação imobiliária. Sintomática presença da crítica à sua ineficiência, portanto.

⁸³ Arquiteto e Urbanista, professor da FGV.

“A Zeis não pode ser confundida com *provisão* habitacional. Ela é a *base fundiária* de uma política de provisão habitacional. Não é a mesma coisa! Zeis sem uma política de habitação, independente do formato, inclusive por meio de PPP, de fato não acontece. Agora” [com a Zeis e PPP] “há uma experiência de

«A proposta parece contemplar reivindicações históricas dos setores que atuam em defesa do direito à moradia no país, incluindo a provisão de habitação popular no centro, o estímulo a uma ocupação com mistura social e a combinação de subsídios e cooperação entre União, estados e municípios. Mas tais conquistas podem não se tornar realidade, caso não sejam equacionadas algumas questões essenciais. Tal como se apresenta até o momento, a proposta não foi formulada no âmbito de um plano habitacional abrangente para a cidade e não contou com a participação de diversos segmentos da sociedade civil interessados no tema. Há um descolamento em relação à situação de moradia na região, marcada por cortiços e ocupações, alto índice de idosos, moradores em situação de rua e trabalhadores informais, além da existência de um parque edificado ocioso que não cumpre sua função social. Além disso, o modelo adotado reduz a intervenção habitacional à construção e oferta de novas unidades e subsídio à aquisição, negligenciando questões centrais como a política fundiária e outras formas de promoção do direito à moradia, como a locação social e a reabilitação de prédios subutilizados». Em www.redebrasilatual.com.br/cidades/2013/04/movimentos-sociais-querem-que-casa-paulista-atenda-populacao-de-baixa-renda-no-centro-de-sao-paulo

articulação: base fundiária, estratégia de provisão a partir de uma PPP. Há de se ver o que acontece. Historicamente se fez uma política de provisão habitacional sem base fundiária e, a partir do Estatuto da Cidade, começou a se iniciar uma política fundiária desarticulada de uma estratégia de provisão habitacional”.

Estaria aqui, portanto, se constituindo, uma possibilidade de realização do «duplo monopólio», ao se regulamentar efetivamente a «base fundiária», correlata ao monopólio de propriedade, e a «provisão habitacional», correlata ao monopólio de produção. Isso, a partir da instrumentalização do Estado, inclusive por meio das parcerias público-privadas, e do espaço, a partir do imbricamento incorporação infraestrutura. Este imbricamento aparece com outro nome, o «fazer habitação e fazer cidade». Kazuo pondera o fato de o PMCMV também não ter feito essa articulação e, por outro lado, exigir da Zeis aquilo que não é objetivo dela não esclarece seus limites (só tenta justificar, em certa medida, sua extinção). Além do «duplo monopólio», base fundiária para a provisão habitacional, deve-se estabelecer uma «governança social», com o estabelecimento de conselho gestor (aqui vale lembrar as agruras do Conselho Gestor da

Zeis-3 no interior da Concessão Urbanística Nova Luz, cf. Gatti, 2015). Outra questão seria a complementariedade «centro-periferia» (que, em princípio questiona a parcialidade da PPP Casa Paulista, iluminando um «modelo inovador» e obscurecendo a universalização de políticas): “Trazer moradia onde tem empregos, no centro, e levar empregos onde tem moradia, na periferia. É necessário fazer, também, fazer essa mesma articulação, embora de modo diferente”.

Para se realizar o adensamento da área central, sob a ótica da «cidade compacta», que otimiza a utilização das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos já instalados, deve-se garantir a permanência da população residente, cuja «vulnerabilidade social» se acentua na medida em que os custos de reprodução, mediante gastos condominiais, por vezes impede esta permanência. “A distribuição das unidades habitacionais aos adquirentes é ponto chave. Meio de enfrentar a evasão, ou repasses, das unidades habitacionais. A partir (da experiência) do PAR (Programa de Arrendamento Residencial), questões relacionadas à gestão condominial, quando passa a pagar condomínio, uma formalidade, o condomínio é a primeira inadimplência”. A população de baixa renda não consegue pagar o aumento de custo de reprodução. Organização do condomínio. Organização da população. Por fim, termina apontando a necessidade de ampliação de instrumentos de uso do espaço, não se restringindo unicamente à desapropriação. “No Brasil nunca se equacionou bem projetos urbanos que incidem sobre a propriedade

privada. Sempre baseados sobre a desapropriação. Há outros instrumentos: transferência de potencial construtivo, concessão de uso, direito de superfície, etc. Como estratégias de incidência na propriedade privada”. Os projetos urbanos, contudo, incidem não apenas em propriedades privadas, mas em terrenos públicos. Na verdade, o repasse destes, de modo gratuito para o consórcio, é a base da implantação do plano. Por outro lado, estes instrumentos acima citados, pretendem descolar a *propriedade* de seu uso, sua *posse*, inclusive para a troca: pode-se comercializar o direito de superfície mesmo sem a transferência da propriedade privada. Isso aproxima o *imobiliário* das movimentações dos títulos financeiros, *mobiliário*. É o aspecto fictício, descolado da base «real» e material, que circula em busca de valorização.

PHILIP YANG destaca o «desejo de uma sociedade compacta». Em um metafórico voo rasante, ilumina que, no século XIX a ferrovia contribuiu com a compactação da cidade (e processos de renovação urbana associados ao «complexo cafeeiro»), posteriormente, no XX, o motor à explosão «explodiu» a cidade, a urbanização espalhada e rarefeita (a indústria). Pergunta-se “E quais as novas tecnologias? *AirBnB* da habitação social, seria revolucionário!”. O fictício, a «desmaterialização do trabalho», a dissolução das fronteiras.

RONALDO CURY⁸⁴, tenta apontar, como um «discurso de autoridade» (Bourdieu, 2007c), “os limites do que é possível fazer” nos termos da viabilidade econômica à luz da incorporação imobiliária.

“O Estatuto da Cidade é uma coisa maravilhosa! Se fosse cumprido à risca, não teríamos problemas. Cada município faz seus planos, estabelecem suas Zeis e, quando vem o plano nacional de habitação, elas seriam realizadas nas áreas já delimitadas. O PMCMV nas franjas é o único meio de viabilizar... “ninguém respeitou o Estatuto da Cidade,” (as franjas) “é onde fechou a conta!”. Famílias que moram nas favelas, “sem nome limpo”, não se conseguem tomar financiamentos. Como faz para atendê-las? Regularização fundiária: é fundamental, gente! A quem quer desenvolver a cidade, tem que quebrar alguns paradigmas ambientalistas... Só na Zona Sul de São Paulo tem uma população igual à do Uruguai, que vem para o centro e volta todo dia. Não dá pra construir infraestrutura!”.

A PPP da Casa Paulista exige uma modelagem que foge dos padrões da tradicional forma de provisão de habitação, segundo Ronaldo. Para ele, estas se caracterizam por comprar um terreno, buscar financiamento à construção e ao consumo ou vendendo-a diretamente no mercado, sendo a habitação popular, por meio de subsídios públicos. Este modelo, segundo ele, são os que amparam a produção do MCMV. A PPP aumentaria o “cardápio” de instrumentos para se “matar o déficit habitacional”, por meio de novas construções, imbricando incorporação e infraestrutura além das formas de financiamento. O terreno, constituinte deste imbricamento, seria assegurado pelo poder público como meio de viabilizar o investimento.

“Quem vai bancar a produção da habitação popular? O que se pagaria pelo terreno, faz o equivalente em unidades habitacionais. Poxa! Será que o terreno banca a construção de 12 mil unidades habitacionais? Talvez não, talvez banque só 7 mil? Então, o Estado entra com o resto. Quem ganha? Há uma concorrência

⁸⁴ Da Associação Brasileiras de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC.

entre empresas para utilizar a área. Ganha quem precisar de menos recursos do Estado. Na prática é assim. A gente tem provocado a Prefeitura de São Paulo para que ela comece a doar os terrenos para se fazer PPP”.

As «operações» não habitacionais, que se apropriam de «vocações» reais ou pressupostas de cada uma das regiões, pagariam a habitação de interesse social, sua contrapartida. Mas, caso a modelagem econômico-financeira, produzida diretamente pela concepção do ente interessado, não se realiza, recorre-se aos fundos públicos (em especial o de habitação) para dar «realidade». “A gente é entusiasta! A favor desse debate e querendo sempre contribuir!”.

MARCOS BOLDARINI⁸⁵, por sua vez, destaca que o programa é localizado na região central da metrópole, no contexto de valorização a partir de políticas públicas do Estado e do Município. Uma constatação que se dá a partir da prática profissional e acadêmica: “a pluralidade da demanda” tem a produção da habitação por meio da PPP como mais uma possibilidade. Enfatiza a necessidade de se assegurar o *interesse público*, independentemente da escala e da forma de produção. A previsão do Casa Paulista é o adensamento (coeficiente 4) e uso misto. “Como isso se sustenta, como essa equação se coloca do ponto de vista econômico e social?”. O Estado, segundo ele, deve sempre amparar a produção e a reprodução do ambiente construído, de uma maneira integral.

“O problema está além da produção habitacional, (que é) bem-vinda, a qualidade do projeto. A arquitetura é uma das possibilidades de transformar a região, mas não a única, é um campo disciplinar específico: a cidade se constrói, muito, de outra maneira”. Como é que após a regularização física e fundiária se sustenta sob o ponto de vista econômico e social? O uso condominial e o uso público, manutenção e funcionamento. Um trabalho de aproximação com essa demanda, reconhece-la, como eles vão trabalhar juntos, como o apartamento em conjunto funciona. A gente sempre coloca como se os pobres tivessem dificuldade em morar em conjunto, mas isso é uma característica da sociedade como um todo. A administração do condomínio e etc. O processo se coloca como uma questão importante: política, projeto, produção e acompanhamento posterior, precisa ser desenvolvido e adequado a cada uma dessas alternativas da política pública. Isso parece não ser arquitetura, mas esses elementos, anteriores e posteriores, precisam ser contemplados no desenho. Para compreender qual é a nossa contribuição a esse processo”.

2º SEMINÁRIO INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES⁸⁶

VALTER CALDANA⁸⁷ inicia os trabalhos apontando que a Universidade atua há cerca de 20 anos na construção do programa, do ponto de vista ideológico. Do ponto de vista do desenho urbano, intervenções a partir de parcerias público-privada são testadas “ao nível da especulação intelectual” e o papel da Universidade é a de aprofundar essas questões: “elas deixam de ser monstros que apavoram!”.

⁸⁵ Arquiteto e Urbanista, autor de diversos projetos de habitação de interesse social e reurbanização de favelas, atuante em assentamentos precários e periféricos na Região Metropolitana de São Paulo. É professor da Escola da Cidade.

⁸⁶ «Habitação e Requalificação Urbana no Centro: A PPP Casa Paulista». Seminário público realizado na Universidade Mackenzie, 16 de junho de 2016.

⁸⁷ Arquiteto e Urbanista, ex-diretor da faculdade de arquitetura do Mackenzie. Um dos organizadores do ciclo de debates acerca dos «Instrumentos Urbanos Inovadores».

Contribuem, portanto, com a «vontade política», com a “conscientização plena da sociedade e rompimento de preconceitos, barreiras ideológicas, «fantasmas» que forcem antagonismos não-existentes”.

A mesa 1 passa a ser composta sob coordenação de CARLOS LEITE⁸⁸. Abre o discurso destacando a necessidade de se “fazer uma cidade melhor para todos”. Observa que devem ser analisados os novos instrumentos urbanos, os marcos regulatórios tradicionais, normais (planos municipais) e os «inovadores», que se espera que tenham “aderência” (uma expressão retirada do mundo corporativo e de «governança») na sociedade. O PIU, Projeto de Intervenção Urbanística, tema do 1º Seminário de Instrumentos Inovadores, apontaria para a possibilidade de alavancar transformações associadas aos eixos de mobilidade e edifícios garagens, tais como estações da CPTM, Metro e terminais de ônibus, associados à His e Hmp (mobilização da infraestrutura de transporte, terras públicas). A se realizar a partir de parcerias, onde o ente privado ganha o direito de construir. O Casa Paulista, tema deste segundo seminário, visa mobilizar áreas centrais mais bem equipadas a partir da provisão de His e Hmp. São escalas menores, portanto, mais ágeis ou temáticas. Planos de intervenção em escala pequena, localizada: estudos técnicos, modelagem econômica, financeira, comunicação, MIP (Manifestação de Interesse Privado, em propor uma área de intervenção), Consórcios – SPE. (O interesse do ente privado fazendo o plano «em pequena escala», pontual, no lugar do ente público). Sendo a estratégia a de adensar com uso misto, habitação, equipamentos e espaços públicos (novas fronteiras de acumulação de capital?). Por fim, destaca que a PPP Casa Paulista a ser realizada em um “lugar especialíssimo, a área da Luz”⁸⁹.

JOÃO SETTE WHITAKER FERREIRA⁹⁰, inicia sua fala apontando o “papel coadjuvante” da Prefeitura do Município de São Paulo na implantação da PPP Casa Paulista. Destaca que “instrumentos inovadores” são uma visão de cidade, meio de se “fazer frente à necessidade de transformação da cidade, socialmente justa”. À luz do PIU, destaca a necessidade de adensamento imobiliário associado às infraestruturas de mobilidade, os corredores de estruturação urbana, de transporte público. Dentre os instrumentos urbanos aplicáveis, estariam a PPP. Aqui cabe uma observação: há a necessidade de reestruturação urbana em determinadas áreas da cidade, tais como a Região da Luz. Contudo a questão é que, pelos discursos, esta reestruturação *deve* acontecer por meio de parcerias público-privadas, uma «fórmula mágica» do *there is no alternative*⁹¹ (Paulani, 2008), que atinge o consenso em todas as

⁸⁸ Arquiteto e Urbanista, professor da faculdade de arquitetura do Mackenzie. Um dos organizadores do ciclo de debates.

⁸⁹ Nestes debates, pode-se pensar à respeito das diferenças de pontos de (di)visão do espaço (Bourdieu, 2007c) apresentadas tanto pelas Universidades, em particular a fauusp e a fau mackenzie, bem como das colorações político-partidárias. Contudo, esta (di)visão tende a se atenuar na construção de consensos, como se pode ver ao longo da discussão.

⁹⁰ Arquiteto e Urbanista, professor da faculdade de arquitetura e urbanismo da universidade de São Paulo e Mackenzie. Secretário da Habitação da Prefeitura do Município de São Paulo no final da gestão Fernando Haddad.

⁹¹ «Trata-se da famosa “Tina” (“*There is no alternative*”), na qual estivemos submersos nos últimos oito anos e da qual muitos acreditaram que sairíamos, ou ao menos, ergueríamos um pouco a cabeça. (...). Repetido hoje de A a Z, ou seja, por economistas das mais variadas filiações ideológicas, o argumento reza que não há política econômica de direita, de esquerda ou de centro. Existe a política certa, tecnicamente (*sic*) [no original] fundamentada, neutra; e existe a política errada, irresponsável, utópica,

colorações político partidárias. Neste caso em particular da Casa Paulista, a Prefeitura entra com terrenos, doando-os, para a provisão de His. “Como posição pessoal, fui absolutamente contra os investimentos da Escola de Dança, em um terreno privilegiado, embora reconheça a virtude do *uso misto*” (que este equipamento cultural poderia trazer à região). Por outro lado, inclusive para um projeto de moradia, deve-se utilizar de arquiteturas de qualidade, espetaculares e competentes.

Pondera sobre a lógica de parcerias à luz da administração municipal: o modelo PPP, de “soma-zero”, de investimentos sem prejuízos, não é capaz de atender a todas as «faixas de renda» da população. O «entrave» é o preço da terra, elevado na área central (que passa a ser doada para a implantação do programa). Aponta que nas gestões federais Lula-Dilma houve um aumento significativo do salário mínimo e neste sentido as «faixas de renda» aumentam, em termos absolutos, o espectro de atendimento (de 0 a 10 salários). Porém, valores elevados distantes da população de muita baixa renda. Para estes, o PMCMV estaria concedendo subsídios (0 a 3 salários, ou mesmo de 0 a 1,5 salário). Subsídios, portanto, necessários para se “fechar a conta”.

Neste sentido, “o povoamento e a reocupação” do centro deve ser realizado de maneira diversificada, em termos de soluções-instrumentos e em termos de demanda, *mixité sociale* que evita o estigma de centro igual pobreza e a formação de guetos (aliás, uma das críticas às Zeis, vinda dos setores interessados em mobilizar a área, é a de que essas zonas gerariam «guetos de pobreza» no interior da área central da cidade, dotada de infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos, bem como os «mais importantes equipamentos culturais»). Assim, aponta a necessidade de um escalonamento das formas de atendimento, mas sem se deixar à parte a população de «mais baixa renda». Para tanto, a necessidade de doação de terrenos públicos para viabilizar o acesso à moradia, reequilibrando com as outras formas de atendimento⁹². O meio de realizar o acesso à «mais baixa renda» seria a de Locação Social⁹³, evitando a

ingênua, populista. Portanto, todo e qualquer ajuste só pode se dar na esfera microeconômica: o *spread* bancário é alto? – mexa-se na Lei de Falências; a renda é mal distribuída? – basta “focar” os programas sociais e aumentar sua eficiência; e assim por diante» (Paulani, 2008, 15-16). «A afirmação peremptória de que existe uma única macroeconomia, independentemente da intenção com que é feita, esconde, atrás de sua aparente tecnicidade e neutralidade, o benefício de interesses muito específicos, que estão em linha com a virada pró-acumulação financeira do capitalismo mundial que começa no fim dos anos 1970 e ainda está por aqui, firme e forte» (Paulani, 2008, 21). «Esse padrão de acumulação, do ponto de vista de seus resultados sociais, se é ruim para os países do centro do sistema, para países como o Brasil é simplesmente nefasto» (Paulani, 2008, 28).

⁹² Esse «reequilíbrio» entre as diversas modalidades acontece também na provisão «tradicional» de habitações de interesse social, como por exemplo, as realizadas pela CDHU. As «faixas de renda» superiores subsidiam as «faixas de renda» inferiores. Como se os vasos comunicantes permitissem que o «trabalhador financie trabalhador», enquanto a capitalização da renda, do capital já centralizado, segue incólume.

⁹³ A locação social, que atualmente aparece como a vanguarda da expansão da fronteira de acumulação, já é alvo de investidas do setor imobiliário há mais de 20 anos. «O presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), Roberto Capuano, foi convidado a depor na Comissão Especial de Política Habitacional do Congresso Nacional. (...) Nesta entrevista (...) ele antecipa que a “locação social” eliminou o déficit habitacional francês e pode ser experimentada no Brasil. (...) A construção de um milhão de moradias incentivaria a retomada da produção de centenas de produtos, reativaria a economia e aumentaria a arrecadação, compensando o gasto com o subsídio à moradia popular» Em «É preciso criar a locação social» (OESP, 22 de agosto

recolocação posterior da unidade no mercado. O parque público de habitações absorveria esta demanda excedente. A partir daí, aponta para a necessidade de se formular uma política de parceria público privada também para a locação. A Prefeitura estaria retomando edifícios públicos, por exemplo do INSS (em função de dívidas com a Prefeitura) ou da Cohab, que serviriam como garantias para o investimento do ente privado, que faria o *retrofit*. Neste mecanismo, o ente privado recebe o correspondente ao aluguel integral da unidade «retrofitada», valor que corresponde à possibilidade de pagamento da demanda («mais baixa renda») mais o subsídio da Prefeitura. Dando-lhe viabilidade. (Uma «política pública de subsídios» que é mobilização privada de fundos públicos, na medida em que os custos, preços e valores, são regulados pelos custos, preços e valores de mercado, incorporando a expectativa de *lucratividade e rentabilidade* que a produção e a propriedade permitem). O «morador» paga um aluguel escalonado, desde o subsídio total até parcelas adequadas (direitos do «antivalor»? Cf. Oliveira, 1998) e o empresário recebe o valor integral. “A PPP deve dar lucro para o privado, mas não deve ser «soma-zero» para o poder público”, viabilizando a exploração econômica de um «serviço de habitação». De onde sai o *lucro* de uma soma zero? Que fantasmagoria é essa que «cria valor»?

JOÃO OTAVIANO MACHADO NETO⁹⁴ afirma que “o interesse público tem que prevalecer!», interesse público na era das parcerias público privada. Este programa resolveria apenas uma parte da questão habitacional. Integrante de um «cardápio» de alternativas, que olham particularidades da *demand*a e do *território* da área central: “grandes demandas, grandes oportunidades e grandes conflitos. E trazer o parceiro privado”. Em áreas como a central, segundo ele, ou se faz uma ação integrada entre os poderes públicos (Município, Estado, União) ou não se faz nada. E o «fazer» é condicionado pela atração do ente privado. Novamente, o preço da terra, “tem que entrar de uma maneira mais objetiva na modelagem financeira, que tem que ficar de pé, e se não ficar de pé, não há o interesse do ente privado”. Conclui: “no fundo, a PPP é uma operação financeira. O privado está antecipando um valor para se fazer um empreendimento em um determinado tempo, e esse empreendimento o Governo não teria condições de orçamento, e vai pagar em 20 anos”. O «fazer cidade» como uma «operação financeira». *There is no alternative!* O objetivo da PPP é enfrentar o *déficit* e a *inadequação* imobiliária e urbana, atendendo às «necessidades habitacionais». O modelo convencional é caracterizado pelo Estado como agente de todos os papeis: terreno, obra, financeiro, comercialização. Neste caso, o custo da produção, sendo maior que a possibilidade de pagamento da demanda, é financiado por uma taxa de juros subsidiada, ao longo de 20, 25 anos.

de 1993). Como se vê, as soluções dadas *pelo* mercado são soluções dadas *para* o mercado. Uma tautologia “*voilà*”. Neste constructo, está a mobilização dos recursos públicos, sobre a forma de *subsídios*, que financia e beneficia o setor da construção. Por outro lado, experimenta-se o uso da *propriedade* sem ser, necessariamente, ser seu proprietário absoluto. A *locação*, sustentada pelo Estado, assegura os rendimentos da propriedade ao mesmo tempo que *aparece* como política social não coincidente com a hegemonia da propriedade privada.

⁹⁴ Secretário Executivo da PPP Casa Paulista, do Governo do Estado de São Paulo. “O homem da PPP!”, segundo a apresentação.

“É um processo deficitário – dito entre aspas –, pois é uma política pública, mas que exaure a questão orçamentária. O orçamento todo é insuficiente: [é necessário] buscar uma outra linha, visão de fomento e não de produção” [constituir um fundo que é capaz de pagar o valor da diferença entre o custo de produção e a capacidade de pagamento da demanda]. “Não ter que” [em alusão ao PMCMV] “dar um imóvel sem se receber nada em troca, em uma visão assistencialista. Qualquer que seja a capacidade de pagamento, deve ser exercida. Até para se criar um senso de pertencimento, pois a propriedade [privada], que infelizmente em uma visão patrimonialista da sociedade, [onde] o sujeito tem que ter a casa ao invés do direito à moradia. Neste modelo, muda-se o papel do Estado de *produtor* para um ente *concedente*. Vou conceber uma SPE e ela absorve as funções do Estado, recebe uma contraprestação, [em função da] produção e entrega das unidades habitacionais e pelos serviços prestados [20 anos de concessão]. Governança social, gestão condominial, zeladoria”. [De onde sai parte da remuneração do ente privado?]. “O privado recebe uma *contraprestação* do Estado, baseada na diferença entre a capacidade de pagamento, ofertada pelo mercado, pelo agente financeiro – de alavancar 30, 40, 50% - e o Estado completa a prestação, pelos serviços e uma camada das infraestruturas que ele aporta no investimento. O uso equivocado das Zeis, que [segundo o «homem da PPP»], tem um estoque enorme, mas sem capacidade de alocar em uma política pública: perímetros dispersos e apropriados [«especulativamente»] pelos proprietários privados, por exemplo de estacionamentos, que esperariam por uma anistia ou por mudança nas políticas em função das mudanças de gestão, para subverter a «habitação de interesse social»⁹⁵. Há áreas possíveis de intervenção, bastante grandes. Estamos [o Governo do Estado] tentando nos apropriar dos instrumentos da Prefeitura, polêmicos, como a PEUC e o IPTU progressivo, para trazer os proprietários privados para os empreendimentos e não deixar que as Zeis sejam alvo de objetos de luxo, como vêm acontecendo”.

No modelo da PPP, o Lote 1 tem características socioespaciais distintas. Por exemplo, os trilhos que cortam a cidade de Leste a Oeste, dividindo-a em duas áreas intransponíveis e “altamente degradadas”. Outro exemplo é a região do Bixiga, “área cheia de cortiços, que está fora das possibilidades da Casa Paulista, [pois] não se tem os instrumentos [necessários] para enfrentar de uma maneira adequada: um casarão subdividido em 10 cômodos, alugados, cada um por, R\$ 500,00. O proprietário tem uma renda mensal de R\$ 5.000,00. Uma alta renda. Vá sugerir para ele uma política de regularização!”. Segundo João, o Otaviano, “o que não significa uma derrota do Estado, significa que nós devemos aprimorar o nosso modelo”. O aluguel social reestruturado por e para uma parceria público privada poderia ser um desses «aprimoramentos»: tornar *rentável*, saciando o desejo do ente privado, a política de «regularização de cortiços». Outra questão relaciona-se às dificuldades técnicas e jurídicas: “como fazer um *retrofit* de um edifício dos anos 1950 com uma legislação dos anos 2010? Escadas de incêndio e etc. Para fazer, então, deve de algum modo *flexibilizar* esta legislação”. Os primeiros 4 lotes, da etapa 1 da Casa Paulista, busca atuar nas regiões da Barra funda, Campos Elíseos e Luz, Bom Retiro e Pari, Brás. Nestes lotes, chega-se “à questão dos terrenos”.

“O primeiro modelo era o do privado entrando com o terreno para Hmp e o público com o terreno para His” [isso de acordo com o edital e o contrato, visto anteriormente]. “E chegamos à seguinte conclusão: se o público não entrar com o terreno, não tem PPP! A prefeitura tem dois terrenos a «nos ofertar», o da da usina de asfalto, uma área bastante interessante. O Estado entra com mais duas áreas, na Alameda Glette e

⁹⁵ Portanto, já que ela não dá certo, deve-se acabar com ela e mobilizar suas áreas dispersas, com interesse público e remuneração do ente privado.

o terreno do antigo projeto da Escola de dança, orçado em R\$ 800 milhões, [sendo que] a PPP é orçada em R\$ 450 milhões para 2.000 unidades. Um lote da PPP nos dois terrenos, mantendo o Corpo de Bombeiros e com o projeto [de arquitetura e urbanismo] do escritório do Mário Biselli, associado a uma revitalização. Tem a proximidade à “cracolândia”, [que é] uma situação que macula a cidade, não pelo dependente em si, mas pela inoperância do Estado” [porém, como se verá mais adiante, não se trata exatamente de *inoperância* do Estado, dada a sua *intensa* presença na área a partir de diversas secretarias públicas, desde as de segurança, passando pelas de caráter imobiliário e urbano, até das de saúde; trata-se de uma «presença às avessas», interessada e participante]. “Um perímetro cultural, um perímetro habitacional e uma permeabilidade de área verde, valorizando a praça Júlio Prestes com um *boulevard*, edifícios com uma característica «ativa», que podem ser explorados economicamente. E faz o papel da PPP: o objetivo não é só construir as unidades habitacionais, é usar o vetor habitação como um ente de requalificação urbana muito forte. É a vida que faz a qualificação! Isso faz com que as pessoas possam comprar. Creche, UBS, segurança. Cria-se uma outra ambiência para que as pessoas possam melhorar aquela área, que está degradada”.

No Lote 2, está se modelando “uma intervenção ousada e provocativa”. Áreas em torno do Parque D. Pedro, até a Salim Farah Maluf, pelo eixo da Radial Leste. Aqui está se ensaiando a “regulamentação do espaço aéreo sobre as estações e trilhos do Metro, o Artigo 90 da Lei de Zoneamento, que permite fazer o «atrevimento»”. Caracteriza-se pela cessão dos terrenos da CPTM e do Metrô, para a PPP incorporar habitação de interesse social, “obviamente mediante às compensações financeiras, pois se tratam de empresas S/A”.

«O espaço aéreo das estações e dos trilhos para se criar solo na cidade. “Vai-se privatizar a infraestrutura de transporte?”. Ora, só se tem áreas nas franjas da cidade! E cada vez que leva a população para as franjas da cidade, deve se levar a infraestrutura, levar Metrô, escola, creche, posto de saúde, iluminação... “Quanto custa isso?”. Buscou-se referências no mundo, de projetos que pudessem ser referência a esse tipo de intervenção. Construir sobre as estações do Brás, Bresser e Belém» [PPP do BBB! Aprendendo com a São Paulo delirante... Como se diz “não é para os fracos!”, «e lajes sobre os trilhos, permitindo cruzamentos urbanos e a criação de novas centralidades. Em Paris, a *rive gauche*, tem 130 hectares entre trilhos, galpões e áreas degradadas, “é a nossa Radial Leste!”. Cobriram com uma laje, desde a Estação de Austerlitz até oanel periférico, “revitalizaram toda essa área”: Biblioteca Nacional François Mitterrand, um novo bairro com 7.500 His, 1 milhão de m² de comércio e serviço, 500 mil m² de áreas verdes, 2 universidades e 500 mil m² de serviços públicos».

Paris *à rive gauche* para a PPP, Paris *à mixité sociale* para o PIU. A mobilização do «espaço-imobiliário» das infraestruturas de transporte, espaços monofuncionais e subutilizados à luz da incorporação «mobilizadora» conservam-se como superutilizados à luz da própria infraestrutura de mobilidade: imbricamento que se apropria de terrenos públicos (de empresas tipo S/A) para empreendimentos que atraem os desejos e as satisfações do ente privado.

MÁRIO BISELLI⁹⁶ faz considerações sobre o projeto. Destaca que na formação da arquitetura paulista, a «escola paulista» (com presença fundamental de Vilanova Artigas e Flávio Motta), o papel

⁹⁶ Autor do projeto de arquitetura da PPP Casa Paulista, no terreno da antiga rodoviária e do projeto natimorto da Escola de Dança. É professor da faculdade de arquitetura do Mackenzie e sócio do escritório Biselli & Katchborian arquitetos associados.

central da arquitetura é de transformação social. Porém, os limites desta visão é enxergar o «setor privado» como distinto do «setor público». O público, segundo seu ponto de vista, deve promover a democracia; o privado, a produção. O papel do arquiteto nesse processo de transformação social, deve se dar através da qualidade do espaço público. Uma atuação que é restrita. Ele está só “com a parte privilegiada, com o desenho. É necessária uma diversidade de «alinhamentos», entre forças sociais, forças protagonistas, econômicas, ideológicas. Devem estar *alinhadas*”. A universidade, aponta, é protagonista da discussão que se desenvolve há 20, 25 anos, “e agora começa a chamar atenção dos agentes públicos e privados” (uma visão de protagonismo da universidade, em geral, e da arquitetura, em particular; há que se refletir: a voz da arquitetura seria em função de seu *uso e abuso*, na medida em que agora, as ideias e formas, por sua vez, contribuem com o *alinhamento* propalado? Esclarecimento ou ilusão?). “Há muito tempo a gente está ensaiando essas soluções!”. A questão da produção da habitação, estatal ou para mercado, como se a forma de produção não interferisse no resultado, na medida em que a «boa arquitetura» estaria, ao menos poderia estar, presente em ambas. Os arquitetos no centro do debate.

O projeto da Luz, em frente à praça Júlio Prestes, se beneficiou da legislação original do Centro. Sem edifícios isolados, nos moldes desenvolvidos pelos condomínios fechados e antiurbanos. A estrutura da parceria permite que o projeto chegue para o Estado já na fase do Executivo, acelerando sua implantação⁹⁷. Contudo, durante o desenvolvimento, disse que foram necessários alguns acréscimos no projeto original: creche, parte comercial, que “recebeu uma atenção especial, para uma urbanidade mais segura”. O eixo da Barão de Limeira vai em continuidade aos espaços de serviços e comércios, criando uma “belíssima praça”. O resto da quadra, intervém de uma “maneira contextual”, já que as empenas cegas preexistentes pressupunham a sua conclusão, esperavam os outros edifícios. A Escola de Música Tom Jobim, passa a fazer par com a Sala São Paulo. “Os músicos são os mesmos e a praça Júlio Prestes faz a mediação”. Os usos comuns são destinados preferencialmente para os moradores. E a forma dos edifícios, bem como a sucessão de cheios e vazios de sua implantação, permitem manter as visualizações da paisagem. “Ele parece massivo, mas quando se vê a ocupação é bastante espalhado”. Acrescenta: “o morador vai sair da cidade informal para a cidade formal. Todos os *halls* de entrada se voltam para a rua, com endereços muito claros”. “As áreas comerciais adensadas. As empenas cegas ocupadas, desenhando a cidade. O eixo da Santa Ifigênia, que continua, com comércios. Salas de ensaio (projetos prismáticos) e uma sala de apresentação pública”. Conserva-se o quartel do Corpo de Bombeiros, “um dos mais

⁹⁷ «Uma cerimônia nesta segunda-feira (23) marca o início das obras do Complexo Júlio Prestes, resultado de uma parceria público-privada de habitação para o terreno onde ficava a antiga rodoviária, na Luz, na região central. (...) O anúncio das obras será nesta segunda pelo governador Geraldo Alckmin (PSDB) e pelo prefeito João Dória (PSDB). As habitações serão voltadas a famílias com ao menos uma pessoa que trabalhe no centro da cidade. O prédio da antiga rodoviária foi inaugurado em 1961 e funcionou no local até 1982, quando foi substituído pelo Terminal Rodoviário Tietê, na zona norte da cidade. O prédio foi demolido em 2010 para dar lugar a um complexo cultural». [Sem-nome? Sem-história?]. «Abandonado, o terreno passou a ser ocupado por usuários de drogas. Em 2010, Alckmin decidiu congelar o projeto anterior por considera-lo caro. O Estado já havia desembolsado R\$ 118 milhões com a proposta. Em «Obras do Complexo Júlio Prestes, na Luz, terão início nesta segunda» (Folha de São Paulo, 23 de janeiro de 2017 - <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/01/1852251-obras-do-complexo-julio-prestes-na-luz-terao-inicio-nesta-segunda.shtml>, acesso em 24/01/2017).

importantes da cidade”, se mantém (o que não acontecia no projeto da Escola de Dança). Plantas “redundantes”, o conjunto enorme de habitações fica diluído na escala do pedestre. São mais repetitivos e atuam como “pano de fundo”. A essência do partido arquitetônico é a permeabilidade ao nível do chão, espaços públicos. Térreo, interesse público: cultura, lazer, comércio. “E essa coloração toda tem uma motivação saudosista... As cores da rodoviária. A arquitetura de habitação de interesse social é muito pobre de elementos, então a cor se torna um elemento, uma linguagem, uma expressão arquitetônica. (...). Uma forma de trazer um fragmento de memória para o projeto”.

JOSÉ ANTÔNIO APARECIDO JÚNIOR⁹⁸ inicia sua fala acentuando o caráter técnico-jurídico da parceria público-privada. “O que é uma PPP? É um contrato, entre a administração pública e particulares, para prover para a sociedade, coisas que o poder público deve prover. Um «direito social». Há muitos deveres do Estado na Constituição, porém o PIB não cabe na constituição”. Os deveres do Estado não têm recursos. Há duas modalidades de PPP: a Concessão Patrocinada (serviço ou obra), onde há a cobrança de tarifa (usuário) com uma contraprestação (público), caso do Metrô, Linha Amarela, por exemplo; e a Concessão Administrativa, com prestação de serviço do poder público direto ou indireto. A PPP da habitação é uma Concessão Administrativa. “Por que fazer PPP? 1. Questão financeira: o Estado não consegue ter os recursos, faz os serviços que deve fazer com o dinheiro do concessionário, que paga à vista e recebe do Estado a prazo; 2. Matriz de riscos: o Estado assume certos riscos e o privado outros riscos, a distribuição de riscos tende a gerar eficiência no processo de produção; 3. Obra: “a gestão privada dos empreendimentos tem um pouco mais de agilidade do que a gestão estatal, que é cerceada por uma série de questões legais e de controle”, demora de efetivação dos projetos. “O melhor do setor privado para o bem da sociedade”. Custeado no tempo com as receitas ao longo do tempo. A PPP Casa Paulista é uma Concessão Administrativa para a provisão de His, de Hmp e de prestação de serviços. “Quais os bens? Habitações e a manutenção dessas habitações”. Organizadas através de contratos. A remuneração da concessionária vem da venda das His, da contraprestação do poder público, receitas acessórias, comercializações de imóveis e equipamentos dentro das His e das Hmp e das áreas não residenciais. Aponta que há um *detalhe* do projeto da PPP que deve ser aprimorado: nos perímetros de intervenção há a previsão de receitas acessórias, a comercialização de empreendimentos não residenciais dentro do perímetro e não vinculados aos empreendimentos habitacionais, tais como escritórios e comércios. O instrumento possível a ser utilizado é o da «desapropriação urbanística», que:

«... é um instrumento violento! O Estado decreta que o bem privado tem uma utilidade pública e desapropria-o. Se o custo de desapropriação não é acordado, passa-se a negociar em juízo. (...). A concessão urbanística da Nova Luz, onde o concessionário pode desapropriar imóveis, é possível, desde que haja uma finalidade pública vinculada à desapropriação, a implantação de um projeto urbanístico. No contrato da Casa Paulista, os elementos de «receita acessória», não vinculados ao parque habitacional, podem ser realizados em quaisquer terrenos dentro do perímetro, desde que o projeto seja adequado, que caiba o

⁹⁸ Advogado especialista em Direito Urbanístico, Procurador do Município, atua junto à SMDU.

projeto não residencial e que isso vá “ajudar a minha conta, vou demonstrar minha conta”⁹⁹. (...). Qual é a minha crítica neste ponto: ao fazer isso, o poder público, de certa forma, abre mão de uma função que me parece, em princípio, indelegável, que é realizar mediação com a sociedade para construção do projeto urbanístico. Uma mediação entre os diversos agentes e interesses envolvidos. Mediação imparcial”.

O projeto urbanístico, que justifica o «interesse público» da desapropriação» é feito *ad hoc* pelo «interesse privado», interesse do ente em fechar a (sua) conta. Porém, sob uma capa republicana de que “todos os interesses devem ser ouvidos e ponderados, uma arena pública de discussão e o árbitro é o poder público”. Neste ponto, a tramitação jurídica, de direitos, o contrato entre iguais, parece obscurecer as vantagens diferenciais econômicas decorrentes. Como diria Marx, “à exploração se chega pela porta dos fundos”. Desloca-se para uma «arena de discussão», enquanto a instrumentalização do Estado e do espaço segue livremente. Pelo contrato do Casa Paulista, “que pese os diversos avanços, diversas qualidades, é uma etapa que está invertida”. Ao assinar o contrato, o concessionário deve indicar os terrenos que ele acha que podem ser utilizados, desapropriados para os empreendimentos acessórios.

“Ainda que o poder público possa ter um poder de veto, na prática, o que acontece é que o plano de negócios do concessionário vai indicar que aquilo é importante, e para se falar «não», deve-se ter uma objeção muito relevante, que é praticamente inviável tendo em vista as razões práticas e pragmáticas e que a demanda social é muito importante, muito forte, que vai empurrar para que seja atendida a demanda do concessionário”.

Justifica-se a inversão de poderes e interesses pela demanda. O caráter social, da habitação social e do «fazer cidade», se sobrepõe ao *there is no alternative* das políticas neoliberais de parceria. Há que se imaginar se a instrumentalização do «sonho da casa própria», a instrumentalização de movimentos sociais de moradia cooptados pela estrutura partidária, não geraria o necessário consenso em torno da «agilidade do ente privado». Qual seria a saída, segundo o Procurador do Município? Se previamente, na fase de elaboração do projeto, antes da assinatura do contrato, essas questões já fossem discutidas com a sociedade e, de antemão, já definidas. Para isso, o Estado deve ser realmente um agente mediador e não um instrumento.

“O que vai ser feito pelo concessionário tem que ser discutido com a sociedade de forma ampla. A construção do projeto urbanístico, fundamento do direito urbanístico, necessita disso. Isso evitaria uma série de questionamentos que necessariamente virão. A desapropriação, no Brasil, não tem uma discussão previa sobre a sua adequação. O poder público faz a declaração de utilidade pública e o desapropriado vai discutir em juízo o valor do terreno”.

⁹⁹ A modelagem econômica, que garante a viabilidade econômica, a partir de pressuposições, é uma espécie de «tautologia científica». A lógica da desapropriação de um bem privado pela concessionária, para fins de exploração econômica, justifica-se por «fechar a conta da exploração econômica», como se dissesse: «eu justifico meu interesse pelo meu próprio interesse!».

Figura 3: PPP Casa Paulista. Superior: Diretrizes arquitetônicas e urbanísticas que evitam as barreiras imobiliárias, edifícios isolados no lote e condomínio fechado. Fonte: Edital de Concorrência Internacional N.º 001/2014. Intermediário: Simulação do «desenho de cidade». Fonte: Urbem (<https://www.urbem.org.br/casa-paulista>). Inferior: Projeto de Biselli Katchborian para a PPP Casa Paulista na Luz, em frente à praça e estação Júlio Prestes. Fonte: <https://arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/habitacao-e-cultura-na-luz-tera-projeto-de-biselli-katchborian> (acesso 25/01/2017).

ELISABETE FRANÇA¹⁰⁰ inicia os comentários, compondo a segunda mesa a partir de uma menção à história da habitação no Brasil.

“Uma linha do tempo que o setor público faz de habitação desde a época de Getúlio Vargas. É uma sucessão de bobagens! Getúlio Vargas investiu e construiu conjuntos como forma de realizar aquele Estado Novo que ele dirigia, depois veio o BNH e a gente investiu em 4 milhões de unidades, construídas longe da cidade, mal construídas, uma herança que até hoje a gente tem que cuidar, quando não demolir e, passados 30 anos a gente faz a mesma coisa investindo em 1 milhão de novas habitações de baixa renda, em lugares distantes, sem projeto, mal construídas... Quando não caem antes da inauguração, estão caindo no momento da ocupação”.

Destaca a necessidade de a academia em romper com esse passado. “Não deveríamos mais falar sobre isso... Eu me espanto na academia, em *papers*, quando ainda se fala de Minha Casa Minha Vida... Isso não deveria ser um objeto de discussão nosso. Isso não é arquitetura e urbanismo!”. Segundo ela, entender os novos modos de produção habitacional é que se figura como objeto. A PPP seria então a inovação, embora não seja capaz de resolver o déficit de moradia como um todo, dado que ela particulariza a atuação a «faixas de renda» que permitem a viabilização do investimento do ente privado. Deveria, portanto, associá-la a «caminhos alternativos», tais como Locação Social, Urbanização de Favelas (segundo ela, destinada à maior parte da população). A PPP atua, principalmente, com relação à disponibilidade de terrenos. Citando G. C. Argan, “que se rompa com o discurso *modernista* do certo e errado, da verdade absoluta”. Inclusive com o mito de ter a casa própria. “Mito a se derrubar: por que tem que se comprar, por que tem que ser dono da casa própria? Qual a parcela da população que acessou a casa própria que vendeu a unidade? Cerca de 60%... Eles não têm a «cultura da propriedade» incorporada à sua moradia”. Em relação ao projeto da Luz, desenvolvido pelo escritório Biselli Katchborian, alega ter sido uma

“... sorte imensa de ele ter sido escolhido. Primeiro, o terreno é um «*fillet mignon*»”. O embate de se trazer esse terreno para a habitação, em detrimento da cultura, expõe mudanças na forma hegemônica de

¹⁰⁰ Arquiteta e Urbanista, atua na Secretaria da Habitação do Governo do Estado, na CDHU. Nas gestões de Serra-Kassab foi superintendente da habitação popular, onde promoveu o programa RenovaSP (jocosamente conhecido como «RemoveSP») e uma série de conjuntos habitacionais de extrema qualidade arquitetônica e urbanística, cuja atuação lhe conferiu a alcunha de a «guerrilheira urbana», conforme publicação da Revista Monolito, dedicada exclusivamente a esses resultados. «Há sete anos Elisabete França está na espinhosa trincheira de favelas, loteamentos ilegais, cortiços e áreas de mananciais. Ela é responsável na prefeitura de São Paulo por cuidar de habitação social, um dos mais graves problemas da metrópole. O sucesso de seu desempenho está baseado na combinação de um orçamento mais robusto (cresceu 12 vezes em oito anos) e uma metodologia de trabalho que, entre outras coisas, valoriza a atuação dos arquitetos. “Oi, Bete, você já leu o Diário Oficial?” A pergunta de Eduardo Jorge, secretário do Verde e do Meio Ambiente da cidade de São Paulo, marcou o início do expediente de Elisabete França em uma manhã de novembro passado. Ao ouvir a negativa, Jorge teve o prazer de ser o porta-voz da boa nova que sua colega de governo, secretária adjunta e superintendente de Habitação Popular da Secretaria Municipal de Habitação (Sehab), esperava receber havia cinco meses: finalmente, estava publicada a autorização para o corte de árvores que impediam a construção de um trecho de um conjunto habitacional na favela do Real Parque (ou, em nome do politicamente correto, a construção de um conjunto de habitação de interesse social na comunidade do Real Parque)». Em «A Guerrilheira Urbana», de Fernando Serapião, Revista Monolito, Edição n° 7.

reestruturação imobiliária e urbana. A Região da Luz, embora tenha sido objeto de diversos planos de recuperação, não se reestruturou. “Um mito derrubado! Equipamentos culturais, em São Paulo, não transformam. A habitação de interesse social é uma chance única de reconstruir tecidos que foram perdidos”.

Destaca a necessidade e existência de qualidade arquitetônica e urbanística no projeto, seus eixos, conexões, formas. Fachada ativa, *míx* de atividades. Este conjunto de operações deveria ser o mote da intervenção, inclusive, nos casos onde a legislação urbanística impede ou cria empecilhos. “A contribuição de um arquiteto quando vai para o setor público é ter a coragem de ser, um pouco, contra a lei” (em referência ao Conjunto Habitacional Jardim Edith, que, em função dos equipamentos coletivos complementares à habitação, escola e creche que foram demandas da população, não encontravam respaldo legal para a sua realização). “Explorar os limites da lei. O terreno e uma boa arquitetura. Forma de garantir a «construção do território», a partir da «boa arquitetura». Conversar com a cidade: espaços públicos, habitação”. Há que se notar uma busca de identificar a «boa arquitetura» com os instrumentos da parceria público-privada, como se este fosse o único meio de realiza-la.

JOSÉ POLICE NETO¹⁰¹ inicia seus comentários afirmando que “não se pode fazer o pior, o menos adequado, porque as leis não permitem. As leis nascem dos homens, portanto, são tão limitadas quanto eles”. Aponta que há uma série de dispositivos legais propostos pelo Estatuto da Cidade que têm a necessidade de regulamentação no particular de cada um deles, tais como as Zeis, áreas de adensamento em torno dos eixos viários estruturadores. “O nó da terra. A PPP inova...”.

«A Sala de Dança não saiu por uma incompetência da gestão estadual. Nesta incompetência, possibilitou-se o uso deste terreno para habitação social. Da incompetência surgiu a oportunidade... teríamos mais um equipamento cultural e a população residente teria que ir com seu carro blindado. A oferta de terra, nunca foi acompanhada pela premissa básica que é o cumprimento de sua «função social». Tem-se os instrumentos arquitetônicos e urbanísticos, mas cadê a terra? Entes privados e entes públicos, municipal, estadual e da união. Legislação de cumprimento da «função social da propriedade»: parcelamento compulsório, edificação compulsória e as notificações necessárias por não realização de sua função. As Zeis não aconteceram. Sua delimitação territorial não introduziu a obrigação de sua realização. Com isso, a especulação fica mais forte com ele do que sem ele. [Propõe-se] um uso qualquer, uma atividade, para segurar a propriedade até uma posterior “regularização”. A relação entre as *zonas* e *usos* vai interferir na estruturação da cidade. Tem limite a propriedade e esse limite é o seu não cumprimento da função social».

Uma alusão possível ao «poder absoluto» da propriedade, um interesse privado em detrimento do «interesse público». A inovação da PPP seria a possibilidade do ente privado antecipar os recursos necessários à provisão da habitação e infraestruturas. “É só isso! O dinheiro!”. Haveria duas alternativas:

¹⁰¹ O «nosso vereador», segundo a apresentação do mediador ao compor a mesa. Foi presidente da Câmara de Vereadores na gestão Kassab e atua na regulamentação das leis de política urbana. À época da Concessão Urbanística Nova Luz, foi acusado pela Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI) de defender interesses do mercado imobiliário, em decorrência dos recursos provenientes ao financiamento de sua campanha. Ver «Entidade quer cassar mandato de relator do Plano Diretor» (OESP, 15 de abril de 2009).

a do «passado», que é fixar as pessoas no seu local a partir da regularização fundiária, reconhecendo a «cidade informal» como «real» e continuar com os longos deslocamentos espaço-temporais; ou, (a do futuro?) fazer no centro, em uma região onde a terra é mais cara.

“Quem promove a possibilidade de a terra ter um preço que impeça a habitação popular? É a ausência do controle da «função social da propriedade»! Como se ter a garantia de a PPP ser abastecida, “sempre”, por terra privada e pública de qualidade?”.

Há que se lembrar que, apesar de constar na minuta de Contrato, que a provisão de His deve ser assegurada por terrenos públicos e a de Hmp por terrenos privados, esta «terra privada» não «aparece» nos empreendimentos por não estar sendo viável economicamente, conforme fala de João Otaviano, relatada acima. O meio de mobilizá-la seria notificar os proprietários de terras em Zeis e Operações Urbanas, consideradas como áreas subutilizadas, não utilizadas. O agente público na terra pública: eixos de estruturação de mobilidade, coeficiente 4 de aproveitamento, cidade compacta e densa, sem garagem. E as terras públicas nestes eixos (a partir da regulamentação do artigo 90 da Lei de Zoneamento), seria garantida pela coalizão entre o “Governador coxinha e o Prefeito mortadela” (expressão sua).

«Estações monumentais do metrô e gente morrendo de frio, na rua. Constrói lá! Coeficiente 4 de aproveitamento. O aumento de custo de produção, ao tecnicamente ser realizado sobre uma laje que cobre estas infraestruturas, seria compensado pelo não custo da terra pública. A Cidade nos ensina! Isso diz o artigo 90: estação de Metrô, estação de Trens, estação da SPTrans, são polos de negócios da cidade, elas podem produzir riquezas, podem dar habitação de interesse social em escala!. Relação eficiente do espaço público, com intermodalidade de transporte e habitação: “não se consegue distinguir o prédio da estação, da sua casa e do *shopping* que está ao lado».

VALTER CALDANA aponta duas questões à guisa de comentário: ente privado, retorno, lucro e produtividade; ente público, atendimento às demandas sociais. Equilíbrio. Interesses complementares. Destaca a necessidade de estes instrumentos de gestão serem perenes, a partir de uma segurança jurídica, financeira e técnica. Como segurança jurídica, a terra, a desapropriação urbanística. Sendo a PPP um plano de intervenção urbana e não só edilícia. Como segurança financeira, evitar quebras, falências das empresas a partir de uma modelagem econômica sustentável (e sustentada). Como segurança técnica, a qualidade dos projetos específicos, de arquitetura, urbanismo e engenharia, além da incorporação de uso misto, funcional e social. “Sem a terra, tudo se desfaz. A Júlio Prestes é um terreno fantástico, à disposição, que foi transferido para a Secretaria de Habitação”. Pontua que a *desapropriação urbanística* é um instrumento frágil. “A propriedade vale mais que a vida humana”. Seria necessário se constituir um banco de ativos com agilidade, para comprar e vender terras. “Interagir com a agilidade do mercado: as ZAC francesas, comprem a terra, com o poder de Estado, não com o poder de polícia. Terra: política urbana e habitacional, o primeiro passo! A construção de *valor* da terra urbana”.

CLÁUDIA¹⁰² destaca que a PPP interage com os grandes proprietários, empreiteiras e grupos econômicos, mas o componente social fica à parte: ausência dos movimentos sociais organizados, movimentos de moradia. A demanda, segundo ela, deveria ser a fomentadora da política, do plano, não só o agente recebedor. Como se o instrumento pudesse ser um meio comunitário. Aponta que, quando se fala *habitação* se fala exclusivamente de construção de novas unidades.

DEMETRE ANASTASSAKIS¹⁰³ destaca que os escritórios de arquitetura são aviltados em processos de projeto como esses, com relação à remuneração. Segundo ele, a academia e poder público se esquecem da inserção na “metrópole” da questão da habitação, ausente.

«1. A terra não é oligopolizada nem monopolizada. Sempre tem uma viúva pobre, um espólio complicado, que vende a terra barata. 2. O Fundo de Garantia (por Tempo de Serviço, FGTS) tem 400 bilhões “dando sopa”. Consegue-se pagar a construção do MCMV e ainda não paga o subsídio aos mais pobres. 3. Se o poder público pode bancar os subsídios, da locação social ou das contraprestações, tem dinheiro para remunerar o dinheiro que está em fundos de pensão, o custo de dinheiro. Os juros decorrentes, poderiam ser investidos em habitação: assim, não vamos ter problema de habitação nunca mais!».

Interessante referência à produção de dinheiro por ele mesmo, o famoso D-D’ do sistema financeiro. A realidade não verdadeira do capital fictício do financeiro encontrando o fictício do imobiliário: a pressuposição da valorização e capitalização que definem o produto imobiliário. O que não transparece nesta colocação é o fato de que o aumento de crédito *na praça* implica no aumento do preço do imóvel, na medida em que dá corpo ao preço de monopólio e à capacidade de pagamento. Tal qual a *apreciação* recente dos imóveis em toda a São Paulo delirante, portanto, uma «falsa solução»¹⁰⁴.

ELISABETE FRANÇA questiona o fato de os arquitetos serem «aviltados», alegando que a culpa é da própria classe: “há organizações de classe, (mas) quando se aceita que se faça projetos sem concurso... Um milhão de unidades sem projetos e não se toma providência, o problema é da classe. Dois milhões de

¹⁰² Ouvinte participante do seminário, quando da abertura da discussão com o público.

¹⁰³ Arquiteto e Urbanista, foi presidente IAB nacional

¹⁰⁴ «Com valorização imobiliária média de 130% em toda a cidade, a proposta de revisão da PGV estabelece semelhanças em regiões com alto grau de distorções. É o caso da Cracolândia, cuja valorização sugerida pela gestão Haddad é de 135%, quase a mesma da proposta para a Rua 25 de Março, que alcançou 127%, e até da Avenida Paulista, que ficou em 132,8%. (...). Para o diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), Luiz Pompéia, a valorização real da Cracolândia, por exemplo, não chega a 40%». Em «25 de março tem o m² mais caro que a Oscar Freire» (OESP, 5 de outubro de 2013). «Preço do m² tem alta de 135% na Cracolândia» (OESP, 4 de outubro de 2013). A Associação de Lojistas visa o aluguel das unidades imobiliárias. Se há um aumento do IPTU, decorrência de uma apreciação imobiliária geral da cidade, este deve retirar uma parcela maior do excedente do proprietário ou do comerciante. Eis a questão da Embraesp: busca não legitimar o aumento do IPTU. Trata-se, de um lado, de uma ofensiva, o Estado e os impostos, e de outro lado, de uma resistência, os proprietários e a «fuga dos investimentos». Contudo, os proprietários imobiliários ganham tanto com a valorização imobiliária quanto com a não-valorização: a primeira lhes permite aumentar os aluguéis, ainda que os imóveis continuem deteriorados ou cuja manutenção dependa do investimento de locatários; a segunda, abre a possibilidade de valorização a partir de intervenções, sendo a valorização potencial, o preço de suas propriedades, a renda imobiliária capitalizada. Neste sentido, há uma disputa entre os inquilinos e os capitalistas que desejam investir seus capitais em uma nova produção. O proprietário pode se aliar a ambos.

unidades sem projeto e ainda vira tema de congresso de arquitetos... O que é isso minha gente!”. A ausência de projetos para as licitações realmente abre brechas um tanto quanto complicadas para se melhor gerir os recursos públicos, contudo, em uma espécie de ato falho, diz que se a classe fecha os olhos à contratação de projetos sem concurso a culpa da classe. O «ato falho» residiria no fato de que os projetos de habitação social, produzidos sob sua gestão, tão elogiados como frutos de uma «guerrilha», foram realizadas sem concurso, com contratos precários tipo «guarda-chuva» (escritórios de arquitetura sendo subcontratados pelas empresas construtoras cujos contratos abrangem a execução de diversos serviços e obras) e cujos escritórios *elegidos* se beneficiaram de uma relação de proximidade «cordial» com a promotora.

«Sobre a questão social, Cláudia, eu não sei de onde você tirou que os movimentos de moradia não participam: eles participam, esta PPP foi apresentada no Conselho Estadual de Habitação, existem reuniões constantes com os movimentos, com a equipe do João Otaviano”. (Inscrevem-se, preenchem requisitos de rendas, de moradia no centro). “A gente tem que pensar bem como é a participação dos movimentos de moradia. Por que? Porque às vezes eles extrapolam. Quando a Prefeitura fez o projeto RenovaSP, publicou no Diário Oficial a desapropriação de 53 imóveis na área central, em 2011, para fins de moradia social e 10 dias depois os movimentos ocuparam os prédios, jogando tudo por terra e exigindo que a demanda da lista deles fosse atendida. Eu não sei se isso contribui para o debate sobre a *política pública*. Por que? O cara que mora lá na Brasilândia, em uma favela, e a casinha dele é construída em cima do córrego, ele não tem tempo de ficar ocupando prédio na área central. Eu sou super-fã dos movimentos de moradia, os sérios, a UMM... Mas eu acho que se constitui movimentos só para barrar [o processo] e ir na Câmara dizer “tem que fazer Zeis...”, isso não contribui. O poder público tem que mediar esta situação: (já) o movimento de moradia dizer quem é prioridade...». [Conflitos sobre as formas e recursos públicos. O interesse do ente privado em decidir quem é prioridade, para dar a segurança jurídica e financeira ao seu investimento, é interpretado como «inovador»! O «pobre», que não trabalha e tem «tempo de ficar ocupando prédio na área central» desrespeita os princípios republicanos da *política pública*]. Em uma sociedade que tem 30 milhões de pessoas morando em precariedade, (isso) é complicado. A gente pode achar bonito Paris, o Maio de 68, mas a vida é um pouco mais complicada do que esta. (...). Eu acho que a gente tem que encontrar novas formas. Eu não acho que o Estado deva produzir moradias, não acho mesmo! Devemos encontrar no mercado, porque tem imóveis vazios...”¹⁰⁵.

JOSÉ POLICE NETO, diz que a Concessão Urbanística Nova Luz (2002) não foi organizada, não houve as notificações de «função social da propriedade». Deveria, portanto, se dar alternativas aos «proprietários não-especulativos». “Nem todas as propriedades são de retenção especulativa. Não se tem recursos para apresentar projeto (edificação compulsória)”. Com o projeto de lei, o consorcio imobiliário não remuneraria diretamente todos os agentes envolvidos na produção, mas sim a partir de um percentual do preço do produto final, uma espécie de rentismo pós-imobiliário: a pressuposição de uma cota-parte referente ao valor de cada um dos trabalhos? Além de que isso associa-se à *apreciação* do

¹⁰⁵ «Ocorre, de modo generalizado, o *desmonte das políticas de habitação pública e social*, a desestabilização da segurança da posse, inclusive do aluguel, e a conversão da casa em mercadoria e ativo financeiro. (...) estimulou-se a criação de um sistema de financiamento por meio de hipotecas para incentivar a compra da casa própria no mercado privado, e os subsídios passaram a ser destinados à oferta e não mais à demanda» (Rolnik, 2015, 31).

produto imobiliário e não à sua *valorização*. Aqui inclui-se a captação da renda imobiliária, desde a do terreno, até as propriedades parciais que comporiam o conjunto da intervenção.

“O processo de licenciamento deve ser rápido, pois o poder público é quem dirige o processo. Leis de parcelamento e Plano diretor. Há uma previsão de um volume de área de 20% de fachada ativa, que pode ser comercial ou de serviço. Isso pode remunerar o proprietário que não tem recursos para investir na construção compulsória ou o arquiteto e urbanista. Inicialmente, «remunera pela própria existência».

Com a edificação compulsória, caso não haja a construção, incide o IPTU progressivo. Isso faz com que, segundo o vereador, o «valor da terra» diminua na medida em que este lote em particular é objeto de imposto maior e diferencial com relação aos seus vizinhos imediatos. Neste caso, maior parcela da renda imobiliária, que deve ser transferida ao imposto, constitui uma condição em desvantagem¹⁰⁶. Contudo, há proprietários que não conseguem arcar com os custos de uma edificação compulsória. Aqui, os agentes envolvidos nesta construção poderiam ser remunerados com uma cota-parte do produto que pode ser explorado economicamente, *a posteriori*, usos não habitacionais demarcados no interior do perímetro da Zeis, tais como áreas comerciais e de serviços. O proprietário, como um «agente da produção», recebe sua cota-parte em unidades imobiliárias. A propriedade «desabsolutizada», na forma de condomínio, e sua pressuposição de renda (travestida de valor), passa a organizar todo o processo produtivo.

«Comprimindo o valor da terra se este procedimento não sai do papel. Se não se apresenta um projeto, nem se diz quem são os atores, o construtor, o projetista, o valor da terra [preço] vai se degradar pelos 5 anos, não pela ausência de uso, mas pela imposição do IPTU, que ao dobrar e inscrever na matrícula todo ano, joga-se um valor menor. Este terreno, ao ser identificado como não cumpridor da função social da propriedade e passar a ter o dobro de IPTU a cada ano, comparativamente com outros, é lógico, será desvalorizado [depreciado, portanto]. O que se faz é organizar economicamente este negócio, é um negócio, mas tem um resultado social dentro dele, porque 40% dos metros quadrados, no mínimo, serão para habitação de interesse social».

A habitação de interesse social aparece como *social*, contudo, por ser negociada a preços de mercado, absorvendo a valorização da construção e a renda pressuposta decorrente da diferenciação da metrópole, a partir da propriedade e não pelo custo de produção, é ainda associada aos financiamentos de seus agentes: também é um *negócio*! “Ah! Não é 100% de His! Não cabe na conta! É melhor ter 40% daquilo estou notificando ou não ter nada?!”. Destaca os processos de regulamentações locais que estão em andamento. O Consórcio Imobiliário e a Locação Social. Nestes casos, a remuneração do proprietário pode vir da renda decorrente do aluguel. Por outro lado, o Imposto de Transmissão de Bens, configura-se como um meio de o poder público absorver, de volta, parte daquilo que foi alocado como subsídio. Parte da compra da unidade, por ter sido subsidiada, deve retornar ao Estado na forma do imposto (parte dos

¹⁰⁶ Há de se lembrar que as piores condições de produção, em uma terra agrícola, determinam o preço médio do produto, garantindo assim o *sobrelucro* para as terras que possuem as melhores condições. Formando a *renda diferencial* (cf. Lenin, s/d; Lefebvre, 1983). O preço do produto imobiliário, por ser uma *construção* baseada em pressuposições e arbítrios, pode também se beneficiar destas «piores condições».

juros do financiamento volta também?). A discussão centraliza-se sempre na *construção* e nos seus aspectos de *renda diferencial*, mas nunca, ao menos em aparência, na *renda absoluta*, decorrência da monopolização da propriedade, isto é, a *propriedade mobiliária*, a capitalização dos recursos de crédito, o D-D' para a construção e para o consumo. Bem como a *propriedade imobiliária*, a renda pressuposta, que é incorporada ao produto e ao seu preço final. De qualquer modo, há um conjunto de novas regulamentações e dispositivos legais que vão cercando a propriedade absoluta e incorporando-a ao processo produtivo, em sua forma desabsolutizada, colada aos procedimentos fictícios do financeiro.

“Se eu lucro, tem-se que ir lá e capturar um pedacinho disto! Porque não é justo se construir com 80% de subsídio e ter uma comercialização sem se capturar um pouco, disso que é o resultado de todos nós e não circunstancialmente daquele proprietário. Por que o que a gente está promovendo enquanto política pública é o *uso* e não a *propriedade*. Todo o esforço que a gente está fazendo é garantir o uso, habitacional e popular!”.

O «nosso vereador» ainda faz referência ao *AirBnB* e ao *Uber*, meios de acesso ao uso de um serviço e não à propriedade de seus meios: “vale ter a propriedade ou vale estabelecer regras para o uso?”. Onde se regula o *uso* e não a *propriedade*, do imóvel no primeiro caso e do automóvel no segundo. Estes mecanismos são serviços sem a transferência de propriedade, mas que as remuneram. Remuneração pelo simples *uso* da propriedade. Sua propriedade alienável! Contudo, parte da remuneração do proprietário imediato do imóvel ou automóvel é capturada pelo proprietário dos instrumentos, o *site*, o *app*, o *system*. A patente que monopoliza o saber, o conhecimento: renda absoluta em sua forma mais contemporânea, «deslocada e descolada» dos bens materiais e tangíveis que lhe dão corpo e realidade. “Você põe na ponta do lápis, você gasta mais ao *ter* do que ao *usar*. Bom, não sou maluco!”. Modelos de compartilhamento ou locação.

«Parar para fazer conta! E tem-se uma preguiça para fazer conta... Em especial nas políticas públicas, porque ao não fazer conta, não preciso responder o quanto custou cada coisa. O que mais acaba constringendo o agente público, e quando se faz uma conta como “quanto custa um preso no presidio?”. Custa quatro vezes um aluno na escola! Você se constringe! [Na atual experiência histórica (2017) não parece haver esse constringimento, aliás, pelo contrário: a experiência histórica de sua reprodução]. A gente tem que ter os constringimentos de tudo aquilo que acha que está errado, para buscar acertar. Ou será que vale a gente esconder para fingir que está certo? Esta questão da fórmula de oferta mais rápida e mais intensa de habitação, não deve ser pensada pelo viés que nos trouxe até aqui, que a receita de cidade que nos trouxe até aqui é a receita da propriedade! Se a gente for modelar a nossa cabeça por esta receita, produziremos uma cidade igual à que nos trouxe até aqui! Portanto temos que pensar com uma outra receita, não vai ser a receita da propriedade e sim por uma receita que caminha pelo uso”.

Esta colocação coloca um problema relativamente novo. O discurso do *uso* sempre foi colocado em oposição ao da *troca* que, no particular do espaço, se realizaria por meio da *apropriação* em oposição à propriedade. O uso seria assim um meio de superar a estrutura de reprodução do capital, na medida em que coibiria tanto a exploração da força de trabalho quanto a espoliação do trabalhador, submissão que se realiza por meio do monopólio da propriedade. Contudo, o que se vê, é o avanço de um «uso» mediado por *serviços*, os quais, como *propriedades de outra forma*, desabsolutizada, intangível, no encontro do imobiliário com o financeiro em sua forma fictícia, possibilitam a expansão das fronteiras de acumulação

capitalista. Não se trata da negação da propriedade *em geral*, mas sim de uma negação *determinada* de sua forma absoluta. Nesta negação determinada, porém, há a generalização da propriedade como «motor» da acumulação capitalista, com o domínio da forma fictícia e o predomínio de processos espoliativos. Nesta expansão, a generalização da propriedade, reestrutura-se tanto o Estado, refém das políticas neoliberais apoiadas sobre o discurso da «falta de orçamento», que obriga a existência de parcerias público-privadas, quanto o espaço, constituído sob monopólios dos perímetros urbanos e de sua produção adicional em relação à diferenciação da metrópole. Esta é a novidade. A propriedade de outra forma exige um uso de outra forma, uma apropriação de outra forma, pois ainda se situam no campo da mercantilização da vida, no «interior do estranhamento» (Marx, 2004; Mészáros, 2006).

JOSÉ ANTÔNIO APARECIDO JÚNIOR, [citando John Mill (1837)] “a força da democracia se constrói quando há respeito ao dissenso e quando há a oitiva¹⁰⁷ de quem se coloca na arena pública para dialogar”. Segundo José Antônio, a administração pública está dando seus primeiros passos em direção à realidade democrática, pois sua atuação, até pouco tempo, foi calcada no poder extroverso, «poder de império». Ela está aprendendo ainda a gerir a sociedade de uma forma mais democrática e participativa. Gestão democrática da cidade: todos os processos, discussão, concepção, projetos, execução, são dependentes da participação dos agentes interessados. Aponta para a necessidade de partir dos projetos urbanos para se construir o processo e a legislação. Movimento de moradia seria um dos diversos agentes a ser ouvido. Vários agentes, cada qual com seu interesse, todos legítimos, a ser arbitrado pelo interesse público e pelo debate, participativo, democrático. “As críticas principais ao Projeto Nova Luz foram por conta (da ausência ou precariedade) da participação”. A desapropriação urbanística, segundo ele, tem um fundamento jurídico, que é o *projeto urbanístico* a ser implantado. Ele só pode ser construído mediante a participação e gestão democrática.

«Constrói-se o projeto. Qual a solução para o projeto. Precisa de Lei? Precisa de Decreto? É uma PPP? Tanto faz... O que é importante? A construção democrática e (posteriormente) parte-se para a intervenção pública que se mostre necessária. O projeto revela o instrumento a ser utilizado na transformação urbana. Desapropriação urbanística é um deles. Nós tivemos aqui, por um brevíssimo período, a vigência da MP700. Não conseguiu viver por conta desta bagunça que está o País. Mas ela resolvia um problema que é crucial na implantação de projetos urbanísticos no Brasil. A desapropriação é um ato de força, um ato de poder extroverso, desde que ela venha concensuada em um projeto urbanístico, trabalhada com a sociedade, legitimada para ser feita. Qual é a grande questão dela? Ela tem coisas muito positivas. A mais positiva, que vou destacar, é que ela limpa a matrícula. No centro de São Paulo se tem problemas fundiários terríveis. Não se sabe quem é o dono, está na gaveta da gaveta de um... Não se consegue comprar a

¹⁰⁷ «Oitiva é um substantivo feminino que significa ouvido, audição. A locução adverbial “de oitiva”, quer dizer “de cor”, “de ouvir dizer”, sem se averiguar nada. De oitiva é aquilo que se ouviu, se repetiu diversas vezes e nada foi averiguado para se ter certeza se é verdadeiro. “De ouvida” é o mesmo que de oitiva, significa por ouvir dizer. Na área do Direito, oitiva é a audição de uma testemunha ou daqueles que se encontram envolvidos no processo que está sendo julgado. Em um processo, a expressão à sua oitiva é um ato informal, extrajudicial, no qual se ouve o acusado, sem a presença de advogado que possa instruir nas respostas que serão dadas às autoridades. Não há comprometimento de informações que possam ser usadas como prova contra o acusado» (<https://www.significados.com.br/oitiva/>).

propriedade. A desapropriação urbanística surge como um meio de possibilitar o uso da propriedade. Ela limpa a sua matrícula. Qual a grande questão da desapropriação urbanística, que a MP700 tinha resolvido por algum momento, e agora voltamos a ter? Você consegue registrar a posse desta matrícula nova: o Governo entrou, pagou e registrou a posse. Hoje não temos instrumentos jurídicos permitindo se fazer incorporação imobiliária na *posse*. O que significa isso? Só se consegue comercializar habitação de interesse social, prédio de escritório, *shopping center*, se você tiver como financiar esta incorporação. Incorporação é, via de regra, alienação fiduciária. Mas, sem a limpeza da matrícula, você está travado! (...). Trabalhar a propriedade urbanística como é, como ela se apresenta».

O artigo 116 do Plano Diretor Estratégico, proposta sua, regulamenta que o «“potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical de titularidade da prefeitura com funções urbanística socioambientais”. Isso significa que a Prefeitura Municipal tem na mão um bem jurídico que ela vai distribuir de acordo com os projetos urbanísticos que ela tem condição de conduzir. Isso é uma quebra de paradigma enorme: você desvincula a conquista do potencial construtivo 1, básico da cidade» [na medida em que o *adicional* é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo]. «Isso permite repensar os projetos urbanos. E isso já está acontecendo. A lei urbanística conforma a propriedade urbanística! Função social da propriedade é dar uma função de acordo que tem que ter com a lei urbanística. Quem define a lei urbanística? O Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. É arbitrário? Não! Porque o plano é construído com participação democrática, gestão consensuada um trabalho técnico, jurídico, econômico e vai redundar em uma proposta que vai se transformar em uma Lei. É um consenso».

«Em finanças, *swap* (em português, “permuta”) é uma operação em que há troca de posições quanto ao risco e à rentabilidade, entre investidores. O contrato de troca pode ter como objeto moedas, commodities ou ativos financeiros. As swaps mais comuns no mercado brasileiro são: *swap* de taxa de juros: troca da taxa de juros prefixados por juros pós-fixados (conforme a variação dos CDIs, por exemplo, que é um ativo financeiro corrigido pela taxa diária de juros) ou o inverso, para quem quer evitar o risco de uma futura alta nos juros; *swap* cambial: troca de taxa de variação cambial (variação do preço do dólar americano) por taxa de juros pós-fixados» (<https://pt.wikipedia.org/wiki/Swap>). «*Swap* cambial e swap cambial reverso. *Swap* é um instrumento derivativo que permite a troca de rentabilidade dos ativos. As operações de swap cambial realizadas pelo Banco Central do Brasil (BCB) consistem na compra ou venda de um contrato padronizado de derivativo negociado na BM&FBovespa, denominado “Contrato de Swap Cambial com Ajuste Periódico Baseado em Operações Compromissadas de Um Dia (SCS)” Por convenção de mercado, a operação de compra de swap cambial pelo BCB é chamada de swap cambial tradicional, e a operação de venda desses contratos é denominada swap cambial reverso» (<https://www.bcb.gov.br/glossario.asp?Definicao=1680&idioma=P&idpai=GLOSSARIO>).

Finaliza sua participação questionando porque o instrumento de Locação Social não usa o «Direito de superfície». “Ele é primo da propriedade. A propriedade é de um e o direito de superfície pode ser de outro. Um contrato que pode durar até 99 anos. É quase como se fosse uma propriedade, mas tem a segurança, inclusive para poder vender a superfície”. O descolamento intangível da *propriedade* com relação à sua superfície tangível, seu *uso*, inclusive em termos de comercialização, assemelha-se à capitalização fictícia do financeiro, que acumula capital deslocado e descolado de processos produtivos *reais*, tais como ações, papéis de dívida pública, *swaps*. O direito de uso de uma propriedade «desmaterializada» conferindo o direito de alienação. Todos temos o direito à alienação.

UM PIU, UMA *MIXITÉ SOCIALE*

«A “revolução” representada pela medida provisória» (MP700) «é que ela permite que um imóvel desapropriado possa ser objeto de incorporação e obras já no momento da concessão de uso. Me explico: até hoje, quando de uma desapropriação, o ente desapropriador só poderia intervir no terreno

ou no imóvel desapropriado uma vez pago todo o valor da mesma, e a propriedade efetivamente transferida. Ou seja, a desapropriação para fins de projetos de moradia ou urbanos, acabava sendo lenta

demais, e imobilizando a capacidade de intervenção do Poder Público sobre o espaço urbano. Agora, já com a imissão de posse do terreno, e antes mesmo da transferência final da propriedade, o Estado, ao desapropriar, pode iniciar essas ações¹⁰⁸.

A medida provisória (já extinta) acelera juridicamente a incorporação a partir da separação entre a *propriedade* regular e a *posse* do terreno ou imóvel. A partir da imissão de posse, possibilitaria o uso do espaço para a incorporação. Isso mobiliza o imobiliário, resolvendo, durante sua curta vigência, os estraves impostos pela matrícula da propriedade, muitas vezes presa em disputas judiciais de transmissão e sucessão. A MP700 (8 de dezembro de 2015) que regulamentava a «Lei de Desapropriações», seria um importante instrumento para a realização do PIU, que incide sobre perímetros urbanos delimitados por planos de intervenção, e regulados por meio de Lei ou Decreto municipais, como no caso da Avenida Rio Branco, cujo «perímetro exato de intervenção» permite que o Estado, bem como um ente privado, proponha um plano de intervenção.

«O Decreto» (PIU, elaborado pela Prefeitura do Município de São Paulo, gestão Fernando Haddad, em 29 de março de 2016) «propõe que áreas sujeitas a projetos urbanos (as que compõem a rede de estruturação e transformação urbana – Art. 9º, II), como quarteirões subutilizados e deteriorados no centro ou áreas para implementação de corredores de ônibus – recebam um projeto urbano de intervenção, feito pelo Poder Público, por meio da São Paulo Urbanismo (a antiga Emurb, empresa municipal de urbanização). A escolha das áreas pode ser feita pela própria empresa pública, ou pode ser estimulada pelo interesse do setor privada, por meio de uma Manifestação de Interesse Privado (MIP)». (...). «A empresa pública determina então os usos desejados, a presença de equipamentos públicos, e assim por diante. Eventualmente, pode realizar chamamentos públicos para a elaboração de projetos, dentro das diretrizes que tiver estabelecido. O que é importante é que, pelo decreto, todas essas ações devem ser realizadas respeitando processos participativos que envolvam os usuários da área. Mesmo no caso de uma manifestação de interesse por parte do mercado privado, estas diretrizes, inclusive as de participação, devem ser respeitadas».

A semelhança deste instrumento com os outros planos, Concessão Urbanística Nova Luz e PPP Casa Paulista, é latente. Eles atuam na mesma região e visam mobilizar a propriedade privada travada, fragmentada e dispersa a partir da incorporação imobiliária associada à provisão de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, buscando desatar o «nó da terra». Também como os outros programas, busca atuar nos perímetros delimitados como Zona Especial de Interesse Social, a Zeis-3, incorporando a habitação de interesse social em uma reestruturação imobiliária e urbana mais ampla.

«Tomemos então um exemplo, conforme pode-se verificar nas ilustrações apresentadas ao fim deste texto: em uma área do centro com ZEIS delimitadas (ZEIS 3 no caso), e em situação de grande deterioração, a Prefeitura pode determinar a realização de um PIU para promover sua recuperação, garantindo inclusive a existência de habitações sociais. Decretaria o interesse social da mesma, para promover a sua desapropriação. Até ontem, isso seria interessante, mas não garantiria muita coisa, pois uma vez iniciado o processo, ele certamente estagnaria na lentidão da ação de desapropriação. Com a MP 700, o processo

¹⁰⁸ <http://cidadesparaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano?rq=piu> (postagem de 25 de dezembro de 2015, de onde são extraídas estas citações).

torna-se mais ágil, já que a SP-Urbanismo pode iniciar a intervenção já na concessão de uso, antes mesmo da transferência final da propriedade».

Mesmo as situações definidas como Zeis-3 passam a ser passíveis de mobilização para a incorporação imobiliária a partir da combinação desses instrumentos, da regulamentação relativa à desapropriação (MP700) e Leis e Decretos relativos aos planos urbanos (PIU). À imagem e semelhança dos outros planos, cada um resultado de uma «coloração» político-partidária distinta, esta combinação também encontra nos limites da Zeis-3 uma possibilidade de realização de empreendimentos imobiliários a partir da mobilização da propriedade na parceria público-privada, constituindo-se como uma expansão de fronteira de acumulação sobre territórios demarcados como de interesse social. A possível descaracterização dos propósitos originais da Zeis, contudo, é justificada pela necessidade do adensamento imobiliário, da adequação ao uso misto e à possibilidade de diversidade social que decorre da «urbanidade» garantida pela provisão da habitação social e do «desenho de cidade».

«É claro que em uma área dessas, nem tudo seria destinado à provisão de habitação social, sem o que não se chegaria à diversidade social tão necessária à criação da vitalidade urbana (um princípio hoje peremptório nas intervenções urbanísticas europeias já citadas). Deve-se prever a criação de comércio, edifícios de serviços, empreendimentos habitacionais de renda média e alta, etc. E, para isso, novamente a associação do estabelecido na MP 700 com as diretrizes do PIU tornam-se um instrumento extremamente inovador».

Assim, a desejada *mixité sociale*, em oposição à *gentrification* e ao «gueto», justifica a incorporação destinada às «faixas de renda» mais elevadas que, por sua vez, assegurariam o sucesso (econômico e financeiro) da operação. A combinação da habitação com usos não habitacionais, à luz do adensamento, da «cidade compacta», permite o uso intensificado do espaço, repartindo entre os diversos agentes o volume adicional construído e a cota-parte proporcional da propriedade: lucratividade e rentabilidade do empreendimento. O preço do produto imobiliário, que decorre desta operação, se amplia. Seja por incrementar o volume de oferta do espaço construído, seja pela expectativa de retorno da renda, a renda capitalizada na transformação do «produto deteriorado» em um produto análogo a outras regiões da cidade. A diferença, contudo, entre o preço final aumentado e o custo de compra dos terrenos, constitui um *gap* que é apropriado pela propriedade imobiliária resultante da operação.

«De fato, pela PIU, o Poder Público pode transferir parte dos terrenos da área sob intervenção para alavancar empreendimentos privados com esses usos diversos. O grande problema, porém, seria que os preços pedidos pela SP-Urbanismo ao vender esses lotes ficassem abaixo do preço final da desapropriação, gerando um déficit na operação. De fato, em um processo de desapropriação, a justiça pode determinar, após peritagem, um preço muito acima do inicialmente estabelecido na desapropriação inicial. A prefeitura não poderia valer-se desse valor para vender o lote. A PIU prevê, para isso, um acréscimo percentual no preço pedido na venda do lote, para cobrir essa diferença. Na licitação, será escolhida a proposta que oferecer maior percentual adicional, em relação ao preço inicial da desapropriação. Dessa forma, a prefeitura assegura ter os recursos necessários para pagar o valor final da desapropriação, promover o projeto de urbanização e alavancar a construção de equipamentos e/ou habitações em algumas partes do perímetro sob intervenção».

Figura 4: PIU. Superior: Esquema de desapropriação para a implantação do PIU e incorporação imobiliária. Fonte: <http://cidadesparaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano>. Inferior: Diretrizes arquitetônicas e urbanísticas de “requalificação e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação”. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-de-sao-paulo-abre-consulta-publica-sobre-o-projeto-de-intervencao-urbana-piu-rio-branco/>.

A diferença entre o preço de compra do terreno para a desapropriação e o preço de venda do produto imobiliário é assegurada pela Prefeitura em uma operação não deficitária, mas esse *plus* passa a ser incorporado aos dividendos dos operadores imobiliários. O desatar do nó cego da terra se dá pela *flexibilização* das barreiras jurídicas em torno da mobilização da propriedade imobiliária e *aparece* como meio de o Estado atuar sobre áreas degradadas sob o olhar do «interesse público», mas que na verdade abre, como o mar sob os pés de Jesus Cristo, uma fronteira de produção imobiliária em regiões «travadas» pela constituição histórica da propriedade. “A possibilidade de o setor privado fazer uma Manifestação de Interesse sobre áreas que cobijam e a partir disso utilizarem o PIU para promover uma renovação baseada em processos de gentrificação e expulsão dos mais pobres assusta, a princípio”. Resta saber se os nós da terra são cegos ou lúcidos¹⁰⁹.

COMENTÁRIOS GERAIS

RAQUEL RONIK, em debate realizado pela PosTV intitulado «desafios das cidades», gravado na «Casa fora do eixo»¹¹⁰, inicia sua fala problematizando a organização da cidade e sua relação com o direito à moradia, assegurado como um direito humano, universal. Contudo, o custo desta moradia impede o acesso universal ao direito. A centralidade da «casa» estaria, por um lado, na «construção da casa» e, por outro, nas formas de financiamento da construção e do consumo: os processos econômicos de sua realização. “Construtoras falindo, os moradores ficam sem o dinheiro e sem o apartamento”. Aponta para uma crença generalizada, em torno das práticas neoliberais, de que o *mercado* vai resolver o «problema da moradia», sendo o *crédito* sua lógica central. Para realizar o empreendimento, portanto, especifica-se tanto o grupo de atendimento, em função de «faixas de renda», quanto o produto imobiliário que é possível para viabilizar economicamente sua comercialização. Aqui, os custos de produção são associados às expectativas de retorno financeiro. No caso da produção do PMCMV, apesar de se comprar as «casas», compra-se um conjunto monofuncional em um tecido «urbano» caracterizado pela ausência de usos, serviços, empregos, constituindo-se como um problema social. O direito à moradia deveria ser contemplado com o direito à cidade que, sob seu ponto de vista, significa ter o acesso ao trabalho, à cultura, ao lazer, à educação. Diversidade funcional e social ausentes nas implantações do programa. A lógica da «produção pelo mercado», constituída atualmente como um consenso, seria de

¹⁰⁹ O *Ensaio sobre a cegueira* (Saramago, 1995), mostra uma cegueira branca composta, não por ausência de luz, mas de sua abundância extrema – como que, parafraseando Caetano Veloso em *O estrangeiro*, «cego de tanto vê-la» – mostra aquilo que exaustivamente está sob nossos olhos. No romance, ao se afastar fantásticamente do domínio da visualidade, as relações humanas vão se pondo à luz, movendo através da degenerescência, de traições, da decomposição e da dissolução, ainda que algumas rearticulações ocorram: porém, no texto, não há nada de novo sob o olhar: a sociabilidade humana em vias do desastre. Já o *Ensaio sobre a lucidez* (Saramago, 2004), opera uma continuação da *cegueira* em outro contexto, mostra a construção arbitrária da imagem como meio de explicação de outro fenômeno fantástico: o boicote total às eleições de um país. O *lúcido* aí é o árbitro, a arbitragem, o arbitrário: as relações escusas de poder, pautadas sobre interesses particulares, a mentira e a violência, criam um inimigo social, um bode expiatório reconhecido como responsável daquela cegueira. Justifica-se assim, no romance, nesta história fantástica, a sua eliminação mortal!

¹¹⁰ https://www.youtube.com/watch?v=-Bm7GC__EZ4

que a empresa privada conseguiria atacar o *déficit habitacional* com a produção. “O déficit é uma falácia: faltam 6 milhões de moradia no Brasil. O pressuposto do déficit é *construir* casas novas”. Não leva em consideração as formas de moradia: “o povo mora, mal, mas mora”. Propõe o desvio, ao invés do problema do déficit, indica que o problema da habitação se dirige às «necessidades habitacionais». “Nem todo mundo precisa *comprar* uma casa, mas precisa *usar* uma casa”. O «comprar uma casa» ilumina apenas uma parte do problema, havendo outras possibilidades de acesso à moradia como um *direito*. O Auxílio aluguel, por exemplo, permite uma maior mobilidade de ocupação territorial por parte de demanda. “É mais flexível às transformações da vida”. Tal como diria Engels em *o problema da habitação* (Engels, 1975). O que é necessário à habitação, por vezes, é a qualidade da infraestrutura, dos espaços públicos, dos serviços. Portanto, a espoliação urbana, a perda dessas qualidades já instaladas na metrópole, associadas a um produto imobiliário e urbano restrito à moradia (de baixa qualidade espacial e construtiva) abre-se como uma fronteira de acumulação, embora reproduza a precarização das «necessidades habitacionais».

Por outro lado, o que se define como *déficit*, o número de unidades habitacionais que faltam a ser construídas, é correspondido pela presença de unidades imobiliárias existentes e desocupadas (o monopólio da propriedade absolutizada). O princípio da *reforma urbana* é atuar nesse «conjunto especulativo», deslocando-se do predomínio da *construção* para a mobilização da *propriedade*. (Contudo, esses vazios imobiliários e urbanos também podem ser configurados como uma abertura de fronteira de acumulação. Desde que centralizadas e associados a outra forma de produção, reocupação e reabilitação). “A solução é não ter um modelo único” (o «pensamento único» do déficit habitacional a ser combatido exclusivamente por uma construção). “Nós somos muito diversos”, as necessidades habitacionais são múltiplas e o modelo único da construção impõem uma homogeneidade do produto imobiliário.

Um problema deste deslocamento é o deslocamento entre a centralidade da *produção*, com suas implicações próprias, para a centralidade da *propriedade*, no caso da reforma urbana. O preço do imóvel e o aluguel decorrente, configuram-se como rendas capitalizadas que passam a ser realizadas a partir destas alternativas. Isso também impediria o acesso à moradia como um direito? Em paralelo, a política de aluguel social, a de urbanização de favela, regularização de loteamentos, seriam novas fronteiras de acumulação? Ao se tornarem mercadorias *formais*, podem estas propriedades ser capturadas pelo mercado? Edifícios vazios, lacrados, processos de despejos. Segundo a urbanista, o centro da cidade foi deixando de ser local de moradia e de comércio. Seu conjunto edificado ficou vazio e subutilizado. “Por que não reformar e reutilizar?”. As dificuldades residem no sistema de crédito, no financiamento, no processo legal de aprovação e legislação. Estas operações estão estruturadas sob a lógica de novas construções e não da mobilização destas propriedades. “Somos um país novo, construindo... Já estamos construídos! É a Cidade que precisa ser refeita”.

Aponta para uma ausência de política perene para a cidade. As operações se estruturam a partir de um marketing político, baseadas naquilo que o «cidadão-consumidor» quer ouvir. São, portanto, políticas do espetáculo e sua discussão, uma mistificação (a «irrationalidade do esclarecimento»). Parte do exemplo do «Movimento Tarifa Zero», do transporte coletivo. O problema da circulação e da mobilidade na

metrópole, que acentua a condição espoliativa do cotidiano. “Qual é o projeto que temos? Como intervir na cidade? Não adianta fazer *uma* linha de um modal de transporte. O que funciona é uma rede multimodal”. Contudo, “não se monta uma rede multimodal no tempo de uma gestão”. Mas o executivo eleito deve mostrar serviço neste período. A *imagem* da política, de apelo eleitoral, obscurece a própria política, as tomadas de decisão. O *espetáculo* e o ilusionismo da «marca político-partidária» têm sua lógica perversa: começo, meio e fim de uma política-imagem em quatro anos de mandato. Por outro lado, o que estrutura a lógica do transporte no município (ônibus) é uma lógica econômica (em detrimento da mobilidade em estrito senso). “O transporte coletivo é coisa de pobre”, portanto, “o transporte é pobre”. Enquanto são assegurados os privilégios decorrentes da proximidade ao Metrô, a partir da incorporação da classe média.

“Os contratos de concessão das empresas de ônibus são escandalosos!”. Eles permitem uma alta acumulação de capital pelas empresas, mas são oferecidos um péssimo serviço (um serviço espoliativo, portanto). Estas empresas, por outro lado, são responsáveis por financiar campanhas eleitorais aos cargos de vereadores e prefeitos. O enfrentamento do poder político sobre as concessionárias esbarra no seu poder econômico que «compra» o poder político. Ao lado disto, a predominância da «cultura do automóvel» na metrópole, “o pacto de vida e morte da classe média e alta”, enquanto o transporte coletivo se conserva precário e espoliativo. “A política pública optou pelo carro. Ela pode investir no coletivo, mas o transporte coletivo não se paga. Tem que ser subsidiado”, meio de se garantir “um direito, um serviço público”. Contudo o pensamento empresarial, de retorno financeiro, estrutura a mobilidade em função do número de passageiros, da extensão de deslocamento das linhas. “Não deveria ser pensado para dar lucro, deveria ser pensado como um serviço público. O transporte coletivo de qualidade é subsidiado. O que se tem, é custoso e não é de qualidade”. As concessionárias seguem uma lógica rentista, que monopoliza o serviço público. Assim como em outras frentes de produção e serviços concedidos pelo Estado: as empresas de coleta de lixo, as empreiteiras. Principais agentes financiadores de campanhas. *A lógica da concessão* é rentismo com a coisa pública. A mobilidade deveria ser pensada associada ao uso e ocupação do solo. A monopolização da propriedade imobiliária contribui com a expansão da precariedade, influi nos deslocamentos diários, pendulares (novamente Engels e o cativo da propriedade privada).

“Como intervir no mercado?”. O Estatuto das Cidades teria instrumentos necessários. As Zeis, que demarcam zonas destinadas para habitação de interesse social dentro das áreas bem-servidas. Um «desvalorizar a terra». Para poder ser utilizada com moradia mais barata. Incide sobre o custo de produção o preço da terra e este, segundo Raquel, decorre da localização e do potencial de uso. A regulação da propriedade define potenciais de construção e a mobilização da propriedade pode contribuir com sua valorização (apreciação) ou desvalorização (depreciação). As Zeis estabelecem um limite, de construção e de preço: *uma construção do preço*.

«NEM CRACOLÂNDIA, NEM NOVA LUZ». Foi um debate realizado na Casa da Cidade (Nabil Bonduki) e registrado em vídeo¹¹¹. A jornalista **PAULA RIBAS** é moradora e proprietária de uma unidade no Palacete Lellis, localizado na esquina da Rua Santa Ifigênia com Aurora. Atuou contra a implantação do Nova Luz mobilizando trabalhadores, moradores e comerciantes de Santa Ifigênia¹¹², no boca-a-boca. Embora tenha se findado o programa, segundo ela, a Concessão Urbanística Nova Luz estaria apenas adormecida. Projetos como este são apresentados (e reapresentados) como se fossem um «megaprojeto milagroso» para acabar com a «cracolândia». Contudo, “o cimento não cura crack!” (em referência a uma pichação registrada na Região da Luz). Por outro lado, “Santa Ifigênia é a santa protetora da casa própria!”. Constatação expressa com forte entoação. Esses planos se constituem como uma “reserva territorial de trocas de políticas públicas”, que, do ponto de vista da proprietária, assegurada pela santa, implica em uma expropriação. Neste vídeo, a urbanista **SIMONE GATTI** aponta que na gestão municipal de Fernando Haddad (PT) o foco das His se concentraram na parceria com o Governo do Estado, para a viabilização da PPP Casa Paulista. Esta, por sua vez, atua sobre o estoque de terrenos da Zeis-3, inscrito no Plano Nova Luz. Embora o programa propale a “construção da habitação e da cidade”, grandes somas de recursos são mobilizadas sem a menção, nem garantias, à população residente. O problema é o de minar este estoque de terrenos sem atender as populações mais vulneráveis. O engenheiro civil **LUIZ KOHARA** identifica uma espécie de “*bullying* sócio-territorial”. A estigmatização do território como «cracolândia» atuando na desvalorização imobiliária e na criminalização da população. Em paralelo ao recente adensamento dos cortiços, havendo, inclusive, fila de espera para alugar um quarto. Espoliação imobiliária, baseada na informalidade dos imigrantes ou na irregularidade dos «nativos». Exploração da miséria fronteiriça pelo poder absoluto da propriedade de um imóvel «abandonado» (ou em estado de abandono). Apesar do aumento do salário mínimo em geral, no país, a população residente ainda tem uma renda que não aumenta na mesma proporção. Para esta população «precarizada», um ambiente precarizado. Segundo ele, a partir dos anos 2010 houve um crescimento da população da área central acima da média da cidade de São Paulo. Contudo, em termos absolutos, a área continua mais vazia que nos anos 1980. Há, portanto, um potencial de adensamento. Contudo, 50% das famílias possui rendas inferiores a 3 salários mínimos. A região é dotada de infraestrutura, mas com uma alta taxa de mortalidade infantil. “Tem a infraestrutura, mas não se tem o acesso”.

No vídeo «PROJETO NOVA LUZ - CONTRA A CRACOLÂNDIA OU ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA?»¹¹³, a jornalista **PAULA RIBAS** contesta: “eu fiquei neste bairro no pior momento dele. Por que agora vou ter que sair?”. Segundo ela, o então prefeito Gilberto Kassab teria

¹¹¹ <https://www.youtube.com/watch?v=A1qstmQ2tHs>

¹¹² *Passim*: O distrito de Santa Ifigênia como o lugar dos indesejados. O bairro que nasce na periferia da cidade. Uma «periferia central». Núcleo negro, a Irmandade de Santa Ifigênia, que foi extinta em 1890: o branqueamento e europeização da cidade cafeeira pós-colonial. Em «Santa Ifigênia - História do bairro de São Paulo / SP» (<https://www.youtube.com/watch?v=RpBJ1UoBHhk>).

¹¹³ <https://www.youtube.com/watch?v=cptmzku7vhk>

aprovado a lei de Concessão Urbanística (CU) em função de interesses imobiliários *familiares*. Por outro lado, **RAQUEL ROLNIK** afirma que a *gentrification* só não aconteceu em função da resistência popular, a mobilização que aglutinou moradores, movimentos sociais e comerciantes. O avanço das demolições e desapropriações são comparáveis a uma política de extermínio. Neste caminho, **SIMONE GATTI** afirma que a regulamentação decorrente da Concessão Urbanística Nova Luz tem a possibilidade de expansão para outras áreas da cidade, como um instrumento que pode ser reproduzido a regiões com bloqueios de propriedade semelhantes. “Se passar na Nova Luz, passa na cidade inteira”. O problema não é só explicar a não-realização deste plano em particular, mas a abertura do «vir a ser» da reestruturação imobiliária e urbana mais geral. **PAULA RIBAS** diz não entender o porquê de tantas demolições. Estas se apresentam como uma irracionalidade. Contudo, aponta o contrassenso de «se deixar» edifícios deteriorados fora do programa. “Quem são as pessoas da Luz?”. Proprietários, inquilinos, cortiços, ocupações e moradores de rua (em situação de rua). Configuram-se como cinco públicos de moradia. Porém, eles “não têm direito à nada!”. A «vocaço tecnolgica» da regio se contrape presena do lixo eletrnico disponvel nas caladas. Estes, por sua vez, alimentam um comrcio «subterrneo» empreendido pelos catadores¹¹⁴. “O crack uma tristeza, produz e consome a tristeza. Cracolndia no um lugar, ela um grupo de pessoas itinerantes”. Os diversos agentes interessados so elencados na fala de **RAQUEL ROLNIK**. Os comerciantes da Santa Ifignia, que moveram uma ao civil pblica para parar o processo; os moradores que tentavam minimizar os impactos (e se beneficiar da valorizao da propriedade); movimentos de moradia, ganhar espao para moradias no plano (espao estatal). A associao entre estes agentes, segundo **SIMONE GATTI**, “tem interesses diferentes, mas objetivo de todos ser includo”. Desdobra-se na fala de **PAULA RIBAS** “eu no gostava de ocupao no!”. Mas “ns somos iguais, estamos passando pelos mesmos problemas!”. Constitui-se uma coalizo temporria a fim de garantir a incluso de todos: cortio, ocupao, situao de rua. “Incluso da demanda de baixa renda para ficar na rea”. Objetiva ou subjetivamente, o direito moradia realizado como direito propriedade, direito de acesso ao financiamento, ao endividamento.

FECHAMENTO

«A gesto Joo Doria vai encomendar um novo projeto urbanstico para a cracolndia. Segundo j afirmou o prefeito de So Paulo, a ideia firmar uma parceria com a iniciativa privada para revitalizar o permetro hoje dominado por traficantes e usurios, entre a Rua Helvtia, o Largo Corao de Jesus e as Alamedas Piracicaba e Dino Bueno. Esse quadriltero dever receber prioridade dentro de uma ao maior, prevista para todo o centro da cidade. O responsvel pelo trabalho ser o arquiteto e urbanista Jaime Lerner, que participou da elaborao do Nova Luz - concesso urbanstica projetada pela gesto Serra-Kassab que no vingou. Lanado em 2005, o projeto delegava ao setor privado o direito de desapropriao, regra questionvel do ponto de vista jurdico. O novo modelo ainda no est definido. A equipe de Doria avalia se prope uma reformulao completa da Operao Urbana Centro, considerada fracassada, ou investe em

¹¹⁴ Taniele Rui (2014) faz referncia a este comrcio de refugos tecnolgicos como um meio de viabilizar a troca e o consumo de crack na regio. A troca em funo dos pequenos recursos monetrios decorrentes. O uso, pela confeco de cachimbos.

projetos menores, específicos, como pequenas concessões urbanísticas. Na última semana, o tucano afirmou que a revitalização urbana da cracolândia é um dos pilares do Redenção, futuro programa de combate ao crack que lançará em dois meses». Em «Doria encomenda novo projeto urbanístico para a cracolândia», IstoÉ Dinheiro, <http://www.istoedinheiro.com.br/noticias/economia/20170119/doria-encomenda-novo-projeto-urbanistico-para-cracolandia/451329> (acesso 23/01/2017).

O que vimos até aqui – através dos planos urbanos e dos comentários urbanísticos – é uma reestruturação que se orienta obsessivamente pela viabilidade econômica. Ou em suas virtudes mágicas, ou sua crítica que pondera os desvios de rota necessários à sua realização. O empreendimento objeto dos planos é marcado pelo imbricamento incorporação infraestrutura na relação entre Estado, agentes imobiliários e agentes financeiros sobre a produção do espaço. Neste caminhar, as políticas públicas, concebidas e experimentadas por gestões de colorações partidárias diferentes, pouco se diferenciam. Por outro lado, o metabolismo socioambiental afetado por esta expansão, quando muito, resiste ao movimento. Impinge um atrito. Um retardo. Assim se evidencia a carência de alternativas. Não se figura no horizonte um *projeto*, a imaginação do novo diferente do «inovador» que produz e reproduz o consenso das parcerias público privadas, instituídas como uma via de mão única. O econômico aparece como única realidade, mas de uma realidade que não é verdadeira. Invertida.

O espaço presente reduz-se à representação. De um lado, como centralidade da expressão econômica na figura da propriedade privada centralizada. De outro, no imaginário de reconquista de uma urbanidade perdida, na antecedente totalização da indústria que produziu uma urbanização hierárquica, fragmentada e homogênea. Giramos em falso sob a onipresença do fetiche e da reificação. O direito à alienação converte-se em direito a alienar-se.

A diversidade formal edificada (ou edificável), tal como as diferenças de gabarito, a coexistência de épocas históricas distintas, o diálogo de usos, cheios e vazios, conexões e rupturas de barreiras urbanas, nos faria pensar que as proposições apontam para o desenvolvimento de uma outra sociabilidade, de uma outra sociedade, que se apropria livremente do bem público, do bem comum. Quadras e seus alinhamentos, bulevares, jardins, perspectivas, passagens, dão corpo a este imaginário. Ideias boas e novas, como se diz¹¹⁵. Imagem que é reforçada pela defesa e valorização da cultura, do patrimônio, da memória e da natureza. Presentes no espaço como um simulacro. Uma representação. Uma aparente *fruição*. Tudo em paz com a incorporação de parcela significativa da população, sob a luz de política social, de habitação de interesse social, de espaço público, à rentabilidade do investimento. Adensamento, intensificação da construção, confluência de usos. Conjunto de estratégias arquitetônicas e urbanísticas que visam dar corpo à realidade da mercadoria. Neste universo, um tanto particular, os corpos são submetidos à fantasmagoria da ficção: a reprodução do capital e os processos espoliativos.

¹¹⁵ As boas não são novas e as novas não são boas.

A fragmentação do espaço, que teve sua origem a partir de uma visão fabril, definindo tempos e espaços específicos para cada uma das atividades humanas (pressupostas como necessárias), é aparentemente superada pelo imaginário desta urbanidade. Lá, a propriedade privada fragmentada fragmentava o espaço. Parcelas comercializáveis sob o domínio absoluto de seu respectivo proprietário. Cá, sua centralização (e desabsolutização, sob o imbricamento imobiliário financeiro) nos seduz a imaginar que nele não há mais fronteiras. Os espaços são contínuos, interligados, diferenciados: se comunicam. Aparentemente floresce o encontro, a troca, a sociabilidade. Nesta fruição, a vida cotidiana (aparentemente) o preenche de significado e de sentido. O espaço, destinado a uma mistura social, ao menos em discurso, representa a agilidade e eficiência de um modo de operação análogo ao mundo privado. As empresas, a governança, as políticas relacionadas ao neoliberalismo.

Contudo, a generalização desta forma de propriedade, centralizada e desabsolutizada, nos impõe uma inversão de mundo: a proclamada urbanidade é, essencialmente, o domínio de uma forma econômica sobre a multiplicidade da vida. E uma forma econômica que domina, não só nossas relações cotidianas, de exploração da força de trabalho e de espoliação do trabalhador (imobiliária, urbana e financeira); mas também a nossa imaginação. Não se pode conceber alternativas. Não se pode «retroceder» às ideias antigas que já recaíram no fracasso. O consenso obscurece o outro. Qual seria o caminho? Espaços produzidos imediatamente à produção de relações sociais. Constituição mútua livre da ficção da propriedade e sua expressão econômica e política, como renda capitalizada e classe patrimonialista dominante. Qual espaço poderia ser produzido sem a mediação da mercadoria? Como suas formas, livres das amarras da «viabilidade econômica», se materializariam na metrópole? Quais arquiteturas? Que urbanismo? Esta *viabilidade*, imobiliária e financeira, especifica tanto a produção quanto o produto e as formas de consumo correlatas. Estamos alijados da construção de nosso ambiente como um reflexo das concepções de devir, de uma outra sociedade, uma sociedade urbana. Como sua forma se forma em identidade à formação da sociabilidade? Espaços sem-fim, sem limites nem fronteiras, aberto à imponderabilidade da vida, definido e configurado pelo exercício pleno das atividades humanas, em conflito e contradição, resolvidos ou não, a partir da própria construção, do espaço e da sociabilidade.

A ilusão urbanística faz crer, contudo, como um ato de fé, um *fetiche*, que basta assegurar a diversidade de formas edificadas que a pluralidade de formas de vida floresceria. Trata-se de uma totalização do *habitat* que mascara, obscurece e reprime, a constituição do *habitar* contemporâneo. O instrumento litúrgico deste obscurecimento, tão mais irracional quanto racional for, é a propriedade privada. Propriedade que priva. Nesta cerimônia litúrgica, infernal e divina, a redenção é o poder político e econômico. A crueza «do capital» se manifesta pela classe dominante e pela renda capitalizada. Faixas de renda. A «habitação» e a «cidade», rendidas, não existem se não houver equivalência ao financiamento, ao lucro e à capitalização. Se a razão e a não-razão crescem de mãos dadas, o novo se tece pelo absurdo, pelo perambular descomprometido com os tempos e espaços da mercadoria. Os corpos abjetos, na penumbra da luz ofuscante, que insultam a normalidade. Que insultam as fronteiras que se expandem. Criados por elas. Criadores do virtual infinito.

[NOTA DE FIM]

^A «O bairro de Santa Ifigênia foi o primeiro bairro organizado a surgir em São Paulo, em 1810, situado na bifurcação dos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz. Devido ao desenvolvimento da economia cafeeira e da implantação do sistema de transporte ferroviário, as antigas chácaras foram dando lugar ao arruamento, às residências de fazendeiros de café, às fábricas, alfaiatarias, às lojas de comércio de roupas e também a hotéis e pensões em virtude da existência das estações ferroviárias da São Paulo Railway (1867) e Sorocabana (1875). Nele se encontra grande quantidade de remanescentes da primeira grande expansão urbanística da cidade no século XIX, com exemplos significativos de casas em estilos que caracterizam o período. Habitações ecléticas de características neoclássicas, obras dos *capomastri*, artesãos italianos imigrantes, exemplares em estilo *art-deco* e *art-nouveau* do começo do século e os primeiros edifícios de apartamentos da cidade, os palacetes. Estas edificações, cuja importância extrapola o aspecto documental, constituem um bairro singular e dinâmico, onde conviveram e convivem, pela proximidade com as estradas de ferro, cortiços, igrejas, clubes e residências. Atividades mistas dão ao bairro um caráter popular, que permitem a permanência no local de moradias, hotéis e cortiços para a população de média e baixa renda. Após a Revolução Constitucionalista de 1932, os governos estadual e municipal suspenderam quaisquer melhorias urbanísticas no bairro, fato que, somado ao abandono residencial e à locação dos prédios para prostíbulos, configurou uma região de meretrício e de deterioração locativa. *O ciclo de melhorias urbanas somente foi retomado por Prestes Maia, na década de 40, com a efetivação do Plano de Avenidas, que promoveu o alargamento das avenidas Ipiranga, Duque de Caxias e Cásper Libero, e que abrangia, entre outras ações, diretrizes de embelezamento, arruamento e expansão urbana, zoneamento e legislação tributária.* Nesta mesma época, o prefeito Prestes Maia e o então interventor, Adhemar de Barros, decidiram erradicar a prostituição das ruas do centro (Timbiras, Guaianazes, Aurora, etc.) e confinando-a às ruas Aimorés e Itaboca, no Bom Retiro. Nas últimas cinco décadas, a diversificação de atividades do setor terciário acabou por organizar novos pólos de serviços sempre mais afastados do centro histórico. A partir dos anos 80, a constituição dessas outras centralidades, deveu-se mais ao deslocamento das atividades com maior potencial de inovação do que à sua expansão para os novos espaços a oeste do município. Como resultado desse deslocamento, *disponibilizou-se nos bairros da região central um estoque de área edificada defasado do padrão de infraestrutura tecnológica e de segurança presentemente exigido, que foi ocupado por atividades que puderam prescindir de tais facilidades ou não poderiam custeá-las.* Os serviços e atividades que se deslocaram arrastaram atrás de si, nessa migração interna ao município, as suas atividades subsidiárias e aquelas que partilhavam dos mesmos usuários. Nesse período, as intervenções públicas no centro restringiram-se ao embelezamento de logradouros, assim, o processo de substituição de usos nas edificações não deixou soluções exemplares, notadamente quanto às formas de inserção e de expansão do uso habitacional. Em casos diversos, *nos interstícios do espaço degradado, alojaram-se atividades ilícitas, em tal magnitude que, no caso de Santa Ifigênia, demandaram, entre 2005 e 2008, ações combinadas de órgãos de segurança e das secretarias municipais da Saúde e da Assistência e Desenvolvimento Social.* Crianças foram reconduzidas às suas famílias, a população foi cadastrada e encaminhada para o atendimento em equipamentos de saúde; e, na área de segurança, foi realizada apreensão de armas de fogo, drogas e mercadorias ilícitas além do fechamento de estabelecimentos irregulares. O Programa de Incentivos Seletivos, cujos benefícios deverão garantir a presença, na região, para dentro em breve, de importantes empresas do setor de serviços, foi estabelecido pela Lei n.º 14.096 de 8 de dezembro de 2005, com a intenção de induzir transformações na região, combinando-se a um *conjunto de obras de requalificação de logradouros públicos da Nova Luz, já em curso, que trará melhorias na iluminação pública, no tratamento de calçadas, na arborização de ruas e praças,* incluindo também, em consonância com a Lei de Incentivos Seletivos citada, *uma galeria de dutos para cabos de fibra óptica,* especialmente importante para empresas de gerenciamento de dados. Soma-se a essas ações a instalação, na região, de equipamentos públicos como a recentemente inaugurada sede da Guarda Civil Metropolitana, ocupando imóvel situado na rua Gal. Couto de Magalhães, a partir de onde são monitoradas as câmeras de segurança implantadas na região central da cidade, e a próxima construção da sede do Centro Paula Souza e da Escola Técnica Estadual – ETEC, com aproximadamente 20 mil m² de área. O bairro de Santa Ifigênia, como outros da região central, possui um grande número de imóveis de interesse histórico de portes variados, de grandes estruturas das redes ferroviárias a habitações unifamiliares assobradadas. Esses exemplares, que já são protegidos pelos órgãos de preservação, constituem referências a serem valorizadas pelos novos empreendimentos. A recuperação e a substituição controlada de edificações deverá ser encarada como uma oportunidade para a qualificação do bairro, na medida em que das novas construções resulte uma paisagem harmônica e integrada, na qual as construções de todas épocas ali representadas possam dialogar». Em «Antecedentes», Termo de Referência do Projeto Nova Luz, *grifos meus.*

[MAPAS DA LUZ]

Mapa 01 – Planos da Luz

Mapa 02 – Planos Século XXI

Mapa 03 – Renovação Urbana, 1974

Mapa 04 – Luz Cultural, 1984

Mapa 05 – Polo Luz, 1996

Mapa 06 – Monumenta, 2002

Mapa 07 – PRIH-Luz, 2004

Mapa 08 – Concessão Urbanística Nova Luz, 2009-2011.

Mapa 09 – PPP Casa Paulista, 2014.

Mapa 10 – Plano de Intervenção Urbanística (PIU/MP700), 2016.

Mapa 11 – Projeto Urbanístico Específico (PUE), Nova Luz.

Mapa 12 – Perímetros de Intervenção PPP Casa Paulista.

Mapa 13 – PIU + Operação Urbana Centro.

Mapa 01 – Planos da Luz

Hachuras amareladas e alaranjadas: Renovação Urbana, 1974; Luz Cultural, 1984; Polo Luz, 1996. Magenta: Monumenta, 2002; PRIH-Luz, 2004. Roxo e azuis: Concessão Urbanística Nova Luz, 2012; PPP Casa Paulista, 2014; PIU/MP700, 2016.

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 02 – Planos do Século XXI

Os três planos objeto de análise: Concessão Urbanística Nova Luz, 2012 (roxo); PPP Casa Paulista, 2014 (azul escuro); PIU/MP700, 2016 (azul claro). A hachura em preto sobre as cores é a delimitação das áreas de Zeis.

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 03 – Renovação Urbana, 1974.

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 04 – Luz Cultural, 1984.

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 05 – Polo Luz, 1996

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 06 – Monumenta, 2002

Em destaque mais escuro os edifícios alvo do programa. A hachura mais clara é a área de influência.
Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 07 – PRIH Luz, 2004.

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

1. PLANOS DA LUZ _

Mapa 08 – Concessão Urbanística Nova Luz, 2009-2011

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 09 – PPP Casa Paulista, 2014.

A hachura em preto é a delimitação das áreas de Zeis.

Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 10 – Plano de Intervenção Urbanística (PIU/MP700), 2016.
Escala: 1/20.000 - Elaboração do autor sobre base do MDC, Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

Mapa 11 – Projeto Urbanístico Específico (PUE), Nova Luz.

Cor alaranjada: «a manter»; Cor ocre: «a renovar»; Cor ocre com hachura branca: «intervenção parcial»

Sem escala. Fonte: Projeto Urbanístico Específico (PUE), Nova Luz, julho de 2011.

1. PLANOS DA LUZ _

Mapa 12 – Perímetros de Intervenção PPP Casa Paulista

Os Lotes 2 e 3 (magenta e verde) são aqueles que se referem à área de estudo deste trabalho.

Sem escala. Fonte: Edital de Concorrência Internacional N.º 001/2014. Montagem sobre foto aérea (Google Earth) do autor.

Mapa 13 – PIU + Operação Urbana Centro.

Cor azul claro: perímetro PIU; Linha preta: Operação Urbana Centro.

Sem escala. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/prefeitura-de-sao-paulo-abre-consulta-publica-sobre-o-projeto-de-intervencao-urbana-piu-rio-branco/>

1.2 CONSTITUIÇÃO DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO FINANCEIRO

Nesta parte do trabalho percorreremos as principais mudanças no campo do imobiliário e financeiro, orientando-se para a constituição deste complexo. Há, portanto, uma aproximação do fictício de um ao fictício do outro, revelando o domínio de uma coalizão de classes patrimonialista. Posteriormente, este movimento expande a fronteira de acumulação de capital para a produção e comercialização de His (habitação de interesse social), indicando os limites da exaustão do «direito à moradia» como um objeto de luta social. Por fim, consolida-se uma «plataforma de valorização imobiliária financeira».

1º _ MARCOS LEGAIS IMOBILIÁRIO FINANCEIRO

No século XIX há uma importante transformação no modo de se produzir as riquezas, originalmente baseadas sobre a exploração do trabalho escravo e por sua posterior substituição pelo trabalhador livre assalariado, predominantemente imigrante. Este movimento, dá as condições e especificidades da acumulação capitalista «originária», constituinte do complexo cafeeiro. É um duplo movimento, simultâneo, que tem, de um lado, a transformação da *terra* em capital, como equivalente geral de valor, culminando na Lei de Terras de 1850; e de outro, a sucessiva interdição do trabalho escravo, culminando na Lei de Abolição de 1888, que promovendo sua substituição pelo trabalho assalariado. Isso tanto abriu mercados para a expansão da produção do centro do capitalismo, quanto pôde absorver o excedente populacional decorrentes desta expansão. Estas leis são dois marcos fundamentais na passagem do *escravo* para a *terra* como equivalente de capital, como renda capitalizada que funciona como capital fictício. Passagem que produziu a *terra cativa* antes de produzir o *trabalho livre* (Martins, 1986), assegurando nesta passagem a conservação do «valor» mediante a propriedade. Por outro lado, a *produção do espaço* pôde acentuar a massa de propriedades que entrariam em circulação, como fonte de renda, como equivalente de capital, além de se realizar a partir da incorporação de trabalho não pago (a subsistência do colono) na propriedade da terra. Nossa acumulação «originária», portanto, tem forte acentuação sobre a produção do espaço e sobre o rentismo patrimonial, já no século XIX¹.

De modo análogo, no século XXI, os marcos imobiliários e financeiros orientam para a constituição da passagem do *capital real* para o *capital fictício* como forma dominante de acumulação capitalista. Marcos que se instituem como manifestação local do complexo imobiliário financeiro global. De um lado, com a paulatina desregulamentação do financeiro, que permite a circulação global desses capitais em busca de

¹ «Apesar de apresentar um crescimento gradual da população e de sua economia, foi a partir do último quartel do século XIX, com a expansão da cafeicultura para o centro e oeste da província de São Paulo, que se constituíram as condições para o desenvolvimento de uma economia capitalista mais complexa através da ampliação dos mercados de capitais, de trabalho assalariado, de consumo e de infra-estrutura, notadamente ferrovias, aprofundando a divisão do trabalho no país. (...) O crédito se colocava assim neste momento como uma solução aos desequilíbrios entre oferta e procura na expansão do mercado imobiliário, proporcionando uma maior circulação do capital por este setor, através da captação da renda da terra» (Branquinho, 2007, 31).

plataformas locais de valorização. De outro, com a mobilização o imobiliário, que atenua sua fixação decorrente de sua forma absoluta, ao identificar seus títulos jurídicos de propriedade aos títulos de propriedade de ativos financeiros. A acumulação sem a mediação da produção ganha corpo na identidade destes títulos.

Nesta primeira parte será analisado um conjunto de marcos imobiliários e financeiros. Trata-se de um processo que vai paulatinamente contribuindo para a mobilização das propriedades imobiliárias em sua aproximação com a (des)regulamentação financeira. Algumas Leis que foram instituídas anteriormente, decretadas à luz de seu contexto histórico (urbanização, industrialização e estruturação política) são alteradas pelas «novas versões» contemporâneas, modificando alguns de seus fundamentos para permitir a dinamização desta aproximação. Isso se dá, por exemplo com a Lei de Desapropriação por Utilidade Pública de 1941², a Lei de Desapropriação por Interesse Social de 1962³ e a Lei dos Condomínios de 1964⁴. Ambas se referem aos imperativos da propriedade, ora como barreira, ora como alavanca, para a produção e acumulação de capital. Além disso, no caso dos condomínios, visa permitir a intensificação da produção e venda das unidades imobiliárias fragmentadas. Neste caso em particular são instituídos a partir do Banco Nacional de Habitação (BNH), alguns instrumentos financeiros que estruturaram a

A propriedade como liberdade. «Porém, apesar dessa forma de exploração do trabalho, a relação entre o trabalhador e o fazendeiro se dava sob *aparente igualdade*, já que mediada pela compra e venda de mercadorias (força de trabalho, por exemplo), e em função do lucro do capitalista *parecer* ser formado no comércio externo e não na exploração do trabalho interna à produção. Em função dessa “igualdade”, caberia ao colono realizar o trabalho árduo que assegura tanto o excedente do fazendeiro quanto o necessário à sua própria subsistência. Neste sentido, quanto mais ele trabalha, maiores são as chances de acumular uma certa quantia de dinheiro e, deste modo, adquirir um pedaço de terra. Esta possibilidade, por sua vez, pode lhe garantir que se livre do trabalho nas terras do fazendeiro, dedicando-se exclusivamente ao trabalho de sua subsistência. Assim, se para o escravo o trabalho era sinônimo de *martírio*, sendo o não-trabalho o momento de fruição, para o colono o trabalho é sinônimo de *liberdade*, na medida em que este pode lhe dar acesso à terra, invertendo-se o sinal ideológico identificado ao trabalho» (Petrella, 2012, 309).

produção e comercialização de unidades habitacionais, tais como as sociedades de crédito imobiliário e Sistema financeiro de Habitação (SFH). Na Lei de Condomínios, ainda, é regulamentada a Lei de Incorporação Imobiliária: “A lei permitia o estabelecimento de condomínios e a individualização da alienação das cotas-parte, ou seja, a compra e venda de apartamentos” (Rolnik, 2015, 282; a partir da leitura de Royer, 2014). A dinamização da alienação de unidades imobiliárias, ainda, é regulamentada pela Lei de Registros Públicos de 1973⁵, dando uma segurança jurídica e patrimonial às transações econômicas. Vale lembrar que neste contexto, o acesso à habitação, mediado pela «propriedade privada», era (e ainda é) carregado de forte apelo ideológico. A «*propriedade como liberdade*» visava dar sustento popular às medidas impopulares da ditadura, período de sua criação.

«“Achamos que a revolução vai necessitar de agir vigorosamente junto às massas. Elas estão órfãs e magoadas, de modo que vamos ter que nos esforçar para devolver a elas uma certa alegria. Penso que a solução dos problemas de moradia, pelo menos nos grandes

centros, atuará de forma amenizadora e balsâmica sobre suas feridas cívicas”. (...). “A solução para o problema pela casa própria contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel de aluguel. O

² Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Getúlio Vargas.

³ Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962. Define os casos de desapropriação por interesse social. João Goulart.

⁴ Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias. Castello Branco.

⁵ Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Emílio G. Médici.

proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem”⁶» (Zaluar, 1981, 68-69).

O viés mistificador da propriedade busca dar legitimidade aos processos espoliativos que são acentuados na contemporaneidade. Embora sua forma predominante mude ao longo do tempo, seus *meios*, conservam-se os *fins*: a capitalização da renda absoluta. Assim, o acesso à propriedade da *terra*, mistificação predominante no século XIX, é transformada no acesso à *casa própria*, no século XX, e à propriedade do *crédito*, no século XXI. Este último expande seus domínios acentuando a espoliação (imobiliária, urbana e financeira), contribuindo com a precariedade da reprodução social, além de propulsionar o conflito pelo uso e ocupação do espaço.

«... sendo o problema das favelas uma *questão de finanças*, seu enfrentamento consiste em assegurar *acesso ao financiamento* para melhorar as condições de vida de seus moradores. Isso deve ser atingido graças aos *esforços de poupança e disciplina dos pobres*, combinando com os recursos das finanças privadas, no interior da esfera do mercado» (Rolnik, 2015, 133). «Quanto mais pobre o cliente, mais provável que a agência de microfinanciamento tente compensar o *risco de inadimplência* reduzindo tanto o prazo de amortização do empréstimo como o montante deste». [Ou, instrumentalizando o Estado ao utilizar os fundos públicos, sob a forma de *subsídios*, para assegurar a capitalização pressuposta à princípio, como visto anteriormente em «1.1 A racionalidade imediata dos planos»]. «O uso de taxas de juros flutuantes também leva a juros maiores durante o período de amortização, às vezes o dobro da taxa original. Altas taxas de juros aumentam o *endividamento dos clientes* e agravam o círculo vicioso pobreza/possibilidade de inadimplência» (Rolnik, 2015, 135). «O microcrédito *abre também outra fronteira fictícia de acumulação*, a securitização de seu portfólio, que estende a espoliação financeira do endividamento para a “cobertura do capitalismo”. (...). O microfinanciamento parece ser a nova fronteira *subprime* do capitalismo, na qual o capital destinado a promover o desenvolvimento e o capital financeiro fundem-se e colaboram de tal forma que *novos sujeitos do desenvolvimento são identificados e novos territórios de investimento são abertos* e consolidados. Assim como o *subprime* do mercado hipotecário norte-americano e as hipotecas “criativas” da Espanha, o microfinanciamento *transforma territórios e populações estigmatizadas* – por raça, classe, gênero e forma de posse – *em objeto de colonização e exploração financeira*, em nome da inclusão» (Rolnik, 2015, 140, *grifos meus*).

A DÉCADA DE 1970 é interpretada como resultante de 3 décadas de atraso em relação ao desenvolvimento produtivo do centro do capitalismo, na formação do parque industrial por completo. Neste período são experimentados o «choque do petróleo», a guinada monetarista deste produto de extração, e a guinada monetarista dos governos de Ronald Reagan e Margaret Thatcher. O desenvolvimento econômico no Brasil se realiza de forma dependente de recursos externos, da balança de capitais, portanto muito suscetível às flutuações do mercado externo. A DÉCADA DE 1980 é caracterizada pela «crise da dívida», que afetou os países da América Latina em função da dependência de empréstimos internacionais e do pagamento de juros. A DÉCADA DE 1990 é caracterizada pela «sedução do discurso liberal». Apoiado pela securitização da dívida externa, a abertura de mercados de

⁶ Carta de Sandra Cavalcanti enviada ao presidente Castello Branco, *apud* Valladares, Lícia & Figueiredo, Ademir. *Habitação no Brasil: uma introdução à literatura recente*. BIB nº 11, Rio de Janeiro, ANPOCS, 1981, p. 31. Roberto Campos, *apud* Azevedo, Sérgio. *Política de habitação popular: balanço e perspectivas*. Dados nº 22, IUPERJ, Rio de Janeiro, 1979, p. 109.

títulos públicos (Fernando Collor). “Concretamente, a renegociação e a securitização da dívida externa alavancaram a reabertura das fontes externas de financiamento do país, impulsionadas, na verdade, pelo elevado grau de liquidez internacional então vigente” (Paulani, 2008, 56). A partir destes anos são intensificadas as medidas de mobilização do imobiliário em aproximação à (des)regulamentação financeira. Como medidas identificadas à «agenda neoliberal», vão se reestruturando os processos político e econômicos relacionados ao Estado, bem como as formas de produção do espaço.

A partir de agora percorreremos uma linha cronológica onde vão sendo realizadas as transformações nos marcos legais imobiliários e financeiros que contribuem com a aproximação de seus aspectos fictícios.

1992: BANCO CENTRAL visa intensificar a internacionalização do mercado brasileiro, a partir da securitização – e titulização – da dívida externa, ele “encarregava-se também de promover a desregulamentação do mercado financeiro brasileiro e a abertura do fluxo internacional de capitais” (Paulani, 2008, 96).

1993: FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII) são uma nova forma de propriedade imobiliária, que supera o problema de sua fragmentação: a compra de títulos, correspondentes a uma cota-parte, e a ganhos proporcionais e relativos, “havendo uma gestão centralizada e profissionalizada do imóvel” (Tone, 2010, 18-19). Por um lado, os fundos constituídos pela centralização da capital detêm, em geral, a maior parte das ações, o que lhes garante um maior domínio sobre o conjunto; por outro lado, isso libera as empresas, que passam a alugar o imóvel, de imobilizar parcela significativa de seu capital na *compra* de unidades, tornando seus recursos mais móveis e fluidos.

1994: URV (UNIDADE REAL DE VALOR) e sua consequência, o Plano Real, asseguraram a estabilização da moeda brasileira, reduzindo as perdas em processos altamente inflacionários.

1995: INTERNACIONALIZAÇÃO DE ATIVOS produtivos intensificado por meio das privatizações. “Passaram de importadoras a exportadoras líquidas de capital. (...). Exporta-se capital de modo crescente, enquanto cada vez menos capital é produzido internamente” (Paulani, 2008, 78-79). Assim, pode-se perguntar, de onde vem o «valor real» para a acumulação internacional? Da dilapidação da riqueza social e natural constituída no «presente», através da expropriação do «valor passado» e do endividamento do «valor futuro». Acentuação de processos espoliativos para a acumulação de capital. A importação de máquinas e equipamentos, necessários para a produção em geral, de uma economia tecnologicamente dependente, se dá de modo inversamente proporcional à exportação de rendas, recursos exportados (e expropriados) que deixam de ser investidos internamente na produção, cuja remuneração destina-se “a proprietários de fatores não-residentes” (Paulani, 2008, 79).

1996: CONTAS CC5⁷ são contas bancárias originalmente destinadas exclusivamente para brasileiros não residentes no país e que estivessem em trânsito no território nacional. Eram utilizadas para depósitos com moeda local para serem retirados em moeda estrangeira, fazendo a conversão e a remissão de divisas. A partir de um artigo de Gustavo Franco (presidente do Banco Central na gestão FHC) essas contas passaram a ser utilizadas para liberar a circulação financeira no Brasil, proporcionando a remissão de recursos em moeda forte para o exterior e o depósito de moeda doméstica em instituição financeira não-residente: a admissão do Brasil “no circuito internacional de valorização financeira” (Paulani, 2008, 57). Essa «admissão»⁸ tem início entre os anos 1992 e 1994 com a abertura do mercado brasileiro de títulos de dívida pública (emissão de capital fictício), mas só consegue se realizar efetivamente com o controle inflacionário possibilitado pelo Plano Real⁹. A desregulamentação financeira que o Banco Central promoveu por meio da CC5 se deu ao alargar o conceito de «não residente», significando:

«... não apenas as pessoas físicas ou jurídicas que estivessem em trânsito pelo país, mas também as contas livres de instituições financeiras do exterior (instituições financeiras estrangeiras não autorizadas a funcionar no país). (...). Essas mudanças produziram a forma e a substância da inserção do Brasil nas finanças de mercado internacionalizadas. Os títulos da dívida brasileira lançados e cotados no exterior confirmaram o país no papel de emissor de capital fictício, que viabilizava a valorização financeira e garante *a posteriori* a transferência de parcelas de renda real e do capital real para a esfera financeira» (Paulani, 2008, 41-42).

⁷ «“Contas CC5” eram contas previstas na Carta Circular nº 5, editada pelo Banco Central em 1969, que regulamentava as contas em moeda nacional mantidas no País, por residentes no exterior. Referida Carta circular foi revogada em 1996 e, portanto, a expressão “contas CC5” não mais se aplica às atuais contas em moeda nacional tituladas por pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no exterior. Hoje, as disposições sobre essas contas constam do Título VI da Circular nº 3.691, de 16 de dezembro de 2013», Banco Central do Brasil em http://www.bcb.gov.br/pre/bc_atende/port/contas.asp#4 (acesso 2/11/2016).

⁸ «Quando aparece algum escândalo de lavagem de dinheiro, quase sempre as contas CC5 surgem como sendo um instrumento para remessa ilegal de moeda ao exterior. Mas o que essas contas têm de diferente? Elas foram criadas, em 1969, por um documento do Banco Central chamado “Carta Circular 5”, por isso acabaram conhecidas como CC5. São contas especiais, mantidas no Brasil por brasileiros que moram no exterior. O objetivo inicial era que o titular, ao vir ao Brasil, depositasse o dinheiro em moeda nacional (atualmente em reais) e, ao voltar ao exterior, pudesse sacar o dinheiro em moeda estrangeira. Portanto, era possível, por meio da CC5, trocar reais por qualquer outra moeda. Posteriormente, foi permitido que outras pessoas, desde que devidamente identificadas, depositassem nas CC5 para que o dinheiro fosse sacado pelo titular no exterior. Isso facilitou o envio de divisas para fora do país por um sistema que ficou conhecido no mercado como “barriga de aluguel”. Diante da grande quantidade de valores que estava saindo, em 1996 o governo decidiu limitar a 10 mil reais os depósitos em dinheiro nas CC5. Mesmo assim, as CC5 continuaram sendo usadas para remessas ilegais, por isso, em 2005, depois do escândalo envolvendo o Banestado, o governo restringiu ainda mais a utilização das CC5. O brasileiro que quiser enviar dinheiro a outro país deve fazer um contrato de câmbio com uma instituição financeira, que será devidamente registrado e identificado no Banco Central», Andréa Wolffenbüttel em http://desafios.ipea.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=2127:catid=28&Itemid=23 (acesso 13/11/2016).

⁹ «Mesmo com a abertura financeira já tendo sido formalmente operada, ela permaneceria letra morta, do ponto de vista de suas potencialidades em termos de atração de capitais externos de curto prazo, se o processo inflacionário não tivesse sido domado» (Paulani, 2008, 96).

1997: SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI)¹⁰ institui a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** como meio de garantir o retorno do investimento financeiro em caso de inadimplência. Abre a possibilidade de se obter financiamento através do mercado de capitais.

«A criação do SFI, formulado sem amarras da regulamentação excessiva do SFH» [Sistema Financeiro da Habitação] «é uma das alternativas mais viáveis para o financiamento habitacional, pois representa uma maior eficiência às operações de crédito imobiliário e uma ampliação dos instrumentos de captação e formação de ‘funding’ para o segmento de imóveis. Os novos instrumentos financeiros e mecanismos jurídicos adotados vão permitir que os *ativos imobiliários sejam negociados nos mercados de capitais do Brasil e do mundo*, servindo para financiar as *operações imobiliárias de longo prazo*, que é justamente a grande carência de recurso do país» (Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, em Tone, 2010, 25. *Grifos meus*).

Para a realização de operações imobiliárias mais extensas e intensas, de longo prazo, necessariamente se impõem a necessidade de maior centralização prévia de capital, na medida em que o tempo de giro da produção e do consumo, longos, em função da própria natureza da construção civil, retarda os retornos financeiros estimados. Tanto com relação à pressuposição da valorização pela produção, quanto da pressuposição da capitalização pela propriedade. Neste sentido, a generalização das sociedades por ações e a centralização crédito, superando a fragmentação de capitais isolados e concorrentes, permite a forte expansão da escala de produção. Constituem uma «propriedade social» (Marx, Livro III, capítulo 27) dos meios de produção e reprodução, sob administração de um *superintendente*, que é aquele que investe o

O *superintendente* é «um agente cujo trabalho é fazer com que os outros trabalhem direito (daí o papel das competências, dos especialistas, das ciências, que asseguram as formas de *distinção* entre ele e os demais trabalhadores). No entanto, esse *capitalista-trabalhador* não precisa ser necessariamente o *proprietário* dos meios de produção, podendo ser apenas um *trabalhador qualificado*. Mas como é um agente que racionaliza e organiza o processo produtivo, e não é necessariamente o próprio *capitalista*, isso mostra a *possibilidade* deste se tornar *superfluo* na gestão do processo produtivo, e mais, que a sua função essencial, como se realiza, reside no fato de ser *proprietário* dos meios de produção, nada mais» (Petrella, 2012, 365). «O trabalho de superintendência e direção surge necessariamente em todo o lugar onde o processo direto de produção tem a figura de um processo socialmente combinado e não se apresenta como trabalho combinado de produtores autônomos» (Marx, 1985, 1986, Livro III, volume IV, p.24).

capital alheio. O capital produtivo, assim, vira um «trabalhador do capital dinheiro», a forma dominante da produção social. A centralização de capital (propriedade) constitui uma coalizão de classes proprietárias imobiliária e financeira.

«Podemos perceber que, simultaneamente, o setor imobiliário atrai investimentos e gera uma massa de capital que pode tomar destinações diversas. Como os deslocamentos dos fundos pertencentes aos grandes investidores (...) mostram, caso os negócios não estejam bem em um determinado setor, em um determinado país, a forma capital fictício apresenta a mobilidade máxima para a busca da maior valorização possível (assim como permite o investimento pulverizado em diversos setores para diminuir riscos). A massa de capital fictício provoca mudanças aceleradas na base material em que pousa e deixa escombros de onde partiu “agigantada”. Essa valorização “financeira” implica em um processo que, em uma ponta, se manifesta pela desabsolutização da propriedade privada, caso da constituição das

empresas de capital aberto (sociedade por ação), da propriedade imobiliária através dos Fundos de Investimento Imobiliário, Certificado de Recebíveis Imobiliários ou Debêntures, viabilizando alta liquidez

¹⁰ Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Fernando Henrique Cardoso.

ao capital. Essas formas de propriedade permitem que os proprietários de pequenos montantes de capital monetário sejam proprietários de uma parcela de determinada empresa ou edificação, caso da sociedade por ações e dos FIIs. Permitem também que se tornem credores emprestando capital a juros, caso dos CRIs e Debêntures. Dessa maneira, o capital em geral mobiliza uma massa de capital monetário antes dispersa como poupanças individuais, fundos de aposentadorias individuais etc. Os proprietários deixam de ter o “poder absoluto” sobre a gestão de seu capital, essa gestão passa a ser social (...). Ao mesmo tempo, continuam se apropriando da riqueza social produzida pelo simples fato de serem proprietários» (Tone, 2010, 53-54).

Isso se realiza com a aproximação e intensificação do capital financeiro sobre a produção. Impondo seus ritmos e metas de valorização (capitalização), reestruturando a *produção* efetiva, os produtos imobiliários, as relações de trabalho e as formas de satisfação de necessidades e desejos no consumo. A *ficção*, portanto, é real. A produção é reduzida à sua funcionalidade de dar corpo tangível. Valor à pressuposição fantasmagórica da capitalização. Há que se notar que este tipo de estruturação, que aproxima o imobiliário (em princípio com menor liquidez) ao mobiliário (com o paulatino crescimento da liquidez em função de sua (des)regulamentação), vai encontrar sua manifestação «mais acabada» nos anos seguintes, a partir da regulamentação das Parcerias Público Privada e as formas de desapropriação e concessão urbanísticas, que permitem a monopolização de grandes áreas urbanas bem como valorização e capitalização imobiliárias. Esta reestruturação, portanto, deveria modificar os fundamentos das leis instituídas em outro contexto (tais como as leis de desapropriação por interesse social, condomínios, incorporação imobiliária e registros públicos, anteriormente citadas).

«Para proteger a segurança da posse dos moradores, a lei brasileira não permite a penhora de bens de família em caso de dívida, quando ela representa a única propriedade da família e quando é efetivamente utilizado para fins de moradia. Do ponto de vista dos investidores, essa proibição representava um obstáculo para o desenvolvimento do financiamento imobiliário no setor habitacional. Essa restrição foi superada com o advento da possibilidade de venda das unidades habitacionais por meio de contratos de *alienação fiduciária*, que mantém a propriedade jurídica da unidade habitacional com o credor até o pagamento total da dívida, momento em que o tomador de empréstimo obtém o título de propriedade. Essa mudança específica no direito privado brasileiro destravou a possibilidade de mobilizar casas como garantia de operações financeiras» (Rolnik, 2015, 288).

2000: LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL instaura uma hierarquia nos gastos públicos sendo que, em primeiro lugar, fica o pagamento do serviço da dívida, beneficiando o credor financeiro, depois vem a produção e só em seguida os custos referentes à reprodução da força de trabalho, através do controle de gastos públicos em políticas sociais. Esta hierarquia protege as instituições financeiras, em detrimento da produção e do trabalho, e dá realidade (mistificada) ao «humor do mercado», à «credibilidade» das instituições e políticas públicas que asseguram a «governabilidade»: os gastos estão controlados, a rentabilidade dos títulos financeiros garantida. Esta hierarquia se espalha para a circulação financeira a partir da isenção de impostos.

2001: ISENÇÃO DE IMPOSTOS NO MERCADO DE CAPITALIS, tais como 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. Medida que é acompanhada pela mudança no sistema previdenciário privado, instituída como necessidade de complementação da previdência pública, atrelada à «responsabilidade de gastos públicos». A **PREVIDÊNCIA PRIVADA COMPLEMENTAR** centraliza capitais, oriundos dos trabalhadores privados, e são geridos e manipulados por gestores destes fundos, movimentando os recursos entre plataformas de valorização, para posteriormente «honrar» os compromissos futuros, as aposentadorias. Assim, é exigido maior liquidez no curto prazo, com menor risco (tais como renda fixa, títulos de dívida pública). Como se ganha com plataformas de valorização, os fundos de pensão são mais bem-sucedidos se os juros forem mais elevados. A emergência dos fundos de pensão é acompanhada pela terceirização dos contratos de trabalho, explicitando sua contradição interna: os recursos oriundos do trabalho se realizam como «anti-trabalho», como desmonte de direitos trabalhistas, como a centralidade do *fictício* em detrimento da *produção* e do emprego reais.

Na passagem da gestão FHC¹¹ para a gestão Lula, onde a «esperança venceria o medo», o receituário neoliberal é desenvolvido com ainda mais potência. Isso é possibilitado (e interpretado) pelo fato deste governo ter ao seu lado o amparo social mais intenso, ausente na gestão anterior. Sua legitimidade seria decorrente das conquistas da «microeconomia política» de base social, com uma sinalização de «mudança» capaz de garantir a *credibilidade* da gestão e de não afetar o andamento geral da admissão brasileira no capitalismo contemporâneo e, assim, assegurar a «governabilidade» do «partido de esquerda». A fórmula adotada foi o crescimento econômico com redução de desemprego (reduzida àquilo que o modelo permitia). Neste sentido, a propalada «credibilidade» passa a ser funcional à “engorda da balança de capitais”, capital volátil que cresce em paralelo ao capital produtivo que diminui.

«Tal assimetria explica-se, de um lado, pela inevitável arbitragem operada pelos mercados em condição de risco reduzido e taxa real de juros elevada e, de outro, pelo esgotamento da fonte que produziu, em anos anteriores, os polpudos recursos oriundos de investimentos estrangeiros diretos (não há mais quase nada para ser privatizado, e o capital privado de bom potencial e preço irrisórios já foi praticamente todo negociado)» (Paulani, 2018, 19).

A «gestão responsável» vira sinônimo de uma política econômica neoliberal, consenso que assola todos os matizes político-partidários que chegam ao poder e, em certa medida, não os diferenciando. O principal risco que se coloca é a inadimplência externa, que desestruturaria a «confiança» dos investidores estrangeiros em solo brasileiro, inviabilizando políticas públicas e desenvolvimento econômico. Como esses investimentos buscam plataformas nacionais de valorização financeira, esta

¹¹ «A piora estrutural das contas externas do Brasil é certamente uma das mais perversas heranças legadas pelo governo FHC. A abertura externa estabaneada, além de elevar a dependência do país em setores estratégicos como os de insumos básicos e bens de capital, produziu um substancial estoque de capital privado nacional bom e barato que foi parar nas mãos do capital estrangeiro. O processo de privatização das estatais produtoras de serviços industriais de utilidade pública impôs a elas o mesmo destino. Como resultado, a balança de serviços é hoje muito mais pesada, por conta do aumento do déficit na balança de rendas, resultado inescapável da duplicação do passivo externo líquido do país. Além disso, agora muito mais do que antes, o crescimento do produto depende de importações» (Paulani, 2008, 22-23).

estratégia da «credibilidade» desloca a centralidade da produção, o «desenvolvimentismo», para a da renda, acentuando o caráter fictício da acumulação. Expande, portanto, a (des)regulamentação financeira. Por outro lado, o respeito no «trato da coisa pública»¹² – embora sob lógica privada – como lema da governabilidade, interdita estratégias autônomas nacionais, reforçando a centralidade do financeiro em suas variações locais. O PT destes anos, na contradição da «esquerda-liberal», uma espécie de «esquerda festiva financeira», movimenta-se por coalizões que permitem ainda mais a sedimentação de «reformas impopulares». A conservação da rota (do desastre) se define como uma opção deliberada¹³, não como ausência de alternativas.

2003: PREVIDÊNCIA PRIVADA DE SERVIDORES PÚBLICOS consegue mobilizar ainda mais recursos com uma fonte ainda mais estável, em função de se tratar de recursos provenientes de servidores públicos. Era a abertura que faltava para o «importante passo» da gestão previdenciária, obra vanguardista da «esquerda-liberal-festiva». A autonomização dos investimentos dos fundos previdenciários, acentuado pelo volume dos recursos, substitui o «regime de repartição simples», identificado à previdência pública, pelo «regime de capitalização»¹⁴ instaurado pela previdência privada. A imposição de um teto de benefício da previdência pública obriga os servidores a complementarem sua renda futura com a previdência privada. Isso disponibiliza, nestas instituições, um grande volume de recursos, constituindo-se um grande mercado de investimentos financeiros. A abertura do setor privado realizada por FHC e, posteriormente, a mais difícil e cobiçada, do setor público por Lula¹⁵, completam este movimento. A *privada* em maior número, administra menor volume de recursos, enquanto a *pública*, centralizada em algumas instituições, administra um montante mais importante.

¹² «O respeito à coisa pública está, neste discurso, diretamente associado à ideia de um gerenciamento responsável e transparente, que pratica a política correta (e justa), que tem apreço pela austeridade, que controla firmemente gastos públicos, que impede desperdício e corrupção, que zela pelo valor da moeda e etc. A imagem assim produzida é extremamente bem-sucedida. É justamente ela que permite, ideologicamente, o desperdício maior: o gasto de quase 10% do PIB com serviço da dívida, tornando irresponsável a política fiscal “responsável” e produzindo uma completa intransparência, por mais que os *sites* do governo federal publiquem periodicamente as contas do governo» (Paulani, 2008, 61). Mais uma passagem do «campo cego» ao «campo lúcido», a irracionalidade da razão, onde a totalidade do fictício submete a produção real, ou verdadeira, de valor ao «produtivismo monetário», à capitalização financeira.

¹³ «Para conseguir isso era preciso reduzir drasticamente os índices de inflação e fazer uma sólida profissão de fé nos remédios da contração da liquidez e de restrição monetária e fiscal. Em poucas palavras, era preciso “beijar a cruz” da ortodoxia econômica, e ela foi beijada com devoção» (Paulani, 2008, 39).

¹⁴ «Ocorre que o regime de capitalização é por definição “rentista” (interessam-lhe juros reais elevados e ativos fixos, de preferência papéis públicos, já que seus gestores têm de “garantir”, no longo prazo, o retorno individual das contribuições nos valores contratados), enquanto o regime de repartição é “produtivista” (interessam-lhe emprego, renda e capital produtivo, visto que quem trabalha “paga” a renda de quem não trabalha)» (Paulani, 2008, 44).

¹⁵ «Estendendo para os funcionários do setor público o mesmo tipo de mudança que FHC promoveu no que concerne aos trabalhadores do setor privado, Lula dá o mais importante passo para a transformação do sistema previdenciário do país» (Paulani, 2008, 59).

O investimento dos fundos de pensão em processos produtivos os obriga a retornos financeiros e ritmos adequados à pressuposição da capitalização *do fundo*. Por outro lado, como maior parcela da produção

O «lulismo» que conseguiu a legitimidade. Posteriormente, em discurso na Avenida Paulista, no período pré-golpe (2016), que em seguida afastou a Presidente Dilma do cargo a qual foi eleita, Lula dizia que a «classe dominante» ficou muito brava com as gestões petistas por terem elas retirado uma pequena parcela dos recursos públicos para destinar para as políticas sociais, fugindo da norma corrente até então. Apontava para a «injustiça» deste sentimento na medida em que em seu governo, as empresas construtoras e agentes financeiros também teriam muito se beneficiado, não justificando a reclamação da parte «excedente» que foi destinada ao povo. Talvez ele e sua equipe imaginassem ser possível uma «coalizão universal», um pacto social harmonioso, capaz de agradar a gregos e troianos, e que, neste momento que antecedeu a derrubada da Presidente, esta incompreensão se apresentava como uma traição descabida. «E no entanto, durante a dança, Depois do fim do medo e da esperança, Depois de arrebanhar o marginal, a puta, O evangélico e o policial, Vi que o meu desenho de mim, É tal e qual, O personagem pra quem eu cria que sempre, Olharia, Com desdém total, Mas não é assim comigo. É como em plena glória espiritual, Que digo: Eu sou o homem cordial, Que vim para instaurar a democracia racial, Eu sou o herói, Só Deus e eu sabemos como dói» (*O Heroi*, de Caetano Veloso).

de pensão como instrumentos de extração de renda real para a alimentação do capital financeiro cigano minor a dimensão fictícia desses capitais, por outro, vai acirrando as contradições inerentes a um sistema que vê diminuir o capital produtivo (que gera a renda real) enquanto engorda o capital financeiro (que extrai renda real do sistema e incha ficticiamente nos mercados secundários, exigindo ainda mais renda)» (Paulani, 2008, 46-47).

real é destinada para cobrir os juros do investimento, a lucratividade da produção passa a ser compensada pelo aumento da exploração da força de trabalho, na medida em que desacelera investimentos em força produtiva (para tanto, a necessária terceirização da força de trabalho e a perda de direitos trabalhistas que «encarecem» a produção). Assim, a *lógica financeira* domina a esfera produtiva, impondo a flexibilização do trabalho e a intensificação da exploração para adequação aos ritmos e pressuposições de capitalização gerados *dehors* da produção. Os riscos do capital são compartilhados com os trabalhadores, que têm suas condições de produção e reprodução, de recursos à direitos, desmantelados à luz da racionalidade fictícia, protegendo os ricos do capital.

«Os fundos de pensão (...) funcionam como braço auxiliar da dívida pública, no papel de retirar da esfera da acumulação produtiva parcelas substantivas de renda real que poderiam, de outro modo, transforma-se em capital produtivo. (...). A manutenção desse sistema, porém, é precisamente o que mantém a dominância financeira da valorização, pois que o emissor do lastro institucional, ao expandir livremente sua moeda, gera uma plethora de capitais que se defendem, por meio da valorização financeira, de crises clássicas que poderiam reduzi-los a pó. Se, por um lado, o papel dos Estados nacionais e dos fundos mútuos e

A dívida, portanto, é uma forma de assegurar uma «renda mínima» para o capital: por meio de tributos, retira-se parcela da renda real da sociedade para transferi-la para a capitalização financeira, assegurando os rendimentos do capital fictício sob “flutuação ao sabor dos ventos momentâneos”. Neste sentido, a *dívida* não é para deixar de existir, como se fosse uma *anomalia* da produção e reprodução imperfeitas. Pelo contrário, ela é constitutiva da reprodução capitalista, como fonte de capitalização. Sua *mistificação* aparece através de uma projeção falaciosa do doméstico, o *imediate*, para o *global*, como se fosse uma “imprevidência do passado” e, portanto, a correção deste equívoco é premiada com o «desenvolvimento econômico», com o «sanear», com o «esforço» de todos. Mas a *dívida*, na verdade, é sinal de dinamismo: o endividamento é a realização de acesso à crédito (e à «credibilidade») e, portanto, de investimento (valorização e capitalização).

Como sobrevida do capital, a dívida pública afirma o «espaço do valor» e o «espaço do capital», “impedindo a queima de capital excedente e assegurando-lhe uma renda mínima”¹⁶ (Paulani, 2008, 48). Este «espaço» é preenchido pelo domínio do fictício, da capitalização sem valorização. Assim, o fundo público entra como um «rentismo de Estado»¹⁷, que acentua o caráter fictício da acumulação por meio da exacerbação da *renda absoluta*. Nós, os países emergentes, somos configurados como plataformas de valorização, imobiliária e financeira, cedendo juros monetários que decorrem de títulos de dívida pública (que originam o crédito), absorvendo e capitalizando capital excedente para investimento. O Estado, emitindo capital fictício, “que cai do céu” (Paulani, 2008, 64), mantém a meta de superávit primário e condiciona a intensificação da exploração e espoliação da força de trabalho. O superávit é o «esforço» de Estados nacionais em conter a crise, que paga a dívida e acumula capital financeiro fora das «finanças nacionais».

É o elo mais visível entre o ente privado e o ente público. A racionalidade financeira expõe uma irracionalidade da acumulação: pautada sobre ganhos fictícios ao invés de ganhos «verdadeiros»¹⁸. Uma reprodução sucessiva da «acumulação primitiva» (Marx, 1985-1986, L.I, V.II, 261) na atualidade, uma «acumulação por espoliação» (Harvey, 2005, 115). Do ponto de vista (míope) dos capitais particulares, se há juros altos patrocinados pelos Estados nacionais, por que não se investir em ativos financeiros em detrimento da produção «verdadeira» de valor? “Em outras palavras, as lógicas produtiva e fictício-financeira é que são, no agregado, conflituosas, não os capitais que delas se beneficiam” (Paulani, 2008, 48). A «totalidade do fictício», o reino do fetiche criando a sociabilidade, é a nossa segunda natureza.

«Ele pode jogar do lado da afirmação do rentismo, que é perverso do ponto de vista social, mas absolutamente familiar e benéfico do ponto de vista da acumulação privada, ou pode afrontar essa lógica e utilizar seu poder, não para extrair renda real da sociedade e engendrar financeiramente os capitais, mas para obriga-los à acumulação produtiva e à expansão da renda real» (Paulani, 2008, 49).

¹⁶ «Ou seja, sem crédito e sem dívida, o desenvolvimento não aparece. (...). A receita barata, com cara de sermão dominical, que os discursos convencionais não se cansam de repetir, aplica-se, quando muito, aos assalariados (que se endividam para consumir ou conseguir o teto que pagarão pelo resto da vida) e aos pequenos empresários e comerciantes (pressionados por problemas de giro), não ao grande capital, cujo impulso encontra no endividamento um de seus mais importantes combustíveis» (Paulani, 2008, 62-63).

¹⁷ «... que consagra para o Estado o papel paternalista e “focado” de “cuidar dos pobres”, que não questionava as disparidades regionais e pessoais de renda e riqueza, que não ameaçava sequer arranhar a iníqua estrutura patrimonial do país, que o mantinha, enfim, submisso aos imperativos da acumulação financeira que domina a cena mundial do capitalismo desde meados dos anos 1970» (Paulani, 2008, 40).

¹⁸ Aqui caberia utilizar «verdadeiro» em detrimento de «real», pois embora os ganhos econômicos financeiros sejam efetivamente uma *ficção*, ao não se basearem em uma produção de *valor*, mas em uma flutuação de *preço* de propriedades (imobiliárias e financeiras), eles são *reais* na medida em que são acumulados, contabilizados e reproduzidos, inclusive nas práticas sociais: trabalhadores que se tornam «acionistas do não-trabalho». Evidentemente, trata-se de uma «realidade invertida»: são reais, mas não são verdadeiros. A «verdade» opõe-se à «ficção». Pautam-se sobre uma mistificação de contornos globais, iluminando-se a necessidade desta fantasmagoria aparecer como real, na ordem do fetiche e da alienação, da representação do ausente, do valor, valor de uso e de valor de troca dados pelo dinheiro.

O *rentismo* do financeiro vai de encontro ao rentismo tradicional, baseado na propriedade da terra, explicitando a marca genética de nossa economia (embora seu fenótipo assuma contornos específicos na contemporaneidade). Uma reestruturação econômica que é pautada pela (des)regulamentação financeira, que abre as barreiras (e fronteiras) para a livre circulação de capitais, associada à mobilidade do imobiliário. Este imbricamento imobiliário financeiro, constitutivo do «complexo», abre possibilidades à reprodução do capital predominantemente sob a forma fictícia, bem como engendra espaços e, por relação, formas sociais de vida. O Brasil transformado em plataforma de valorização (imobiliária e) financeira internacional. Os marcos legais são instituídos para (des)regulamentar a circulação financeira para posteriormente mobilizar o imobiliário, corpo «real» da ficção. Instituídos e orientados sob novas formas de acumulação por espoliação e podem ser concebidos como análogos aos marcos legais do século

A *propriedade*, portanto, é uma «razão-irracional»: por um lado, justificando o endividamento pelo *consumo*, por outro, capturando o excedente socialmente produzido sem a correspondente contribuição de uma produção real de valor por parte de seu «agente». No particular da construção, do imobiliário, da arquitetura, a concepção contaminada pela centralidade «visão fabril», ilumina o *entesouramento* como se fosse uma «irracionalidade» do sistema (Ferreira, 2006), pois não se realizaria a partir dos princípios da economia de materiais, de energias e de trabalho, cujo barateamento proporcionaria maior excedente capturado sob a forma da mais-valia. Contudo, a «visão fabril» obscurece que esta «irracionalidade» é a razão da acumulação fictícia, deixando de ser um «entrave ou barreira» para ser um elemento dinamizador. Real, mas não verdadeiro.

XIX, na passagem da propriedade do escravo à propriedade da terra como equivalente de valor, de capital, já fictício. Movimento este que é «condensado» pelas Lei de Terras, de 1850 e, *posteriormente*, pela Lei de Abolição, 1888: era preciso liberar a terra ao comércio antes que o trabalho livre pudesse ocupa-la, forçando a formação da classe de trabalhadores «livres» e assalariados, a base de exploração e reprodução do capital. A ficção está em nosso DNA, em nosso gene. (Coincidências à parte, os 38 anos que separam a Lei de Terras da Lei de Abolição, a tragédia histórica, reaparecem nas transformações expostas entre os anos 1970 e 2008, a farsa).

«Era, portanto, uma necessidade desse arranjo que a geração de renda tivesse absoluta primazia. A prática do rentismo (extração de parcelas de renda pelos proprietários de capital monetário e/ou

ativos territoriais) era, nessa época, instrumento para alavancar a produção de renda real, de um lado, e para expandir e aprofundar o espaço de antivalor¹⁹, de outro. A partir de meados dos anos 1970, essa sociedade começa a mudar de feição. Se nos “trinta anos dourados” ela chegou a criar o espaço do antivalor, agora afirma cegamente o espaço do valor e do capital» (Paulani, 2008, 64).

Se se reclamava da exploração da força de trabalho na *fábrica*, agora, associada a esta exploração, há os momentos de espoliação que garantem a acumulação de capitais sem a mediação de um processo produtivo, acentuando, inclusive, a exploração da força de trabalho. «Ruim com ela, pior sem ela!». A acumulação por espoliação ilumina as estratégias fictícias de reprodução do capital, imobiliária, urbana e

¹⁹ O «antivalor» (Oliveira, 1998) são os «preços sociais» regulados sem a autodeterminação da mercadoria pelo mercado, como preços «políticos» atrelados a determinações exteriores. Neste sentido, a renda, que decorre da capitalização fictícia, pressuposta antes da operação, parece realizar o mesmo movimento, de arbítrio externo à valorização inerente à produção da mercadoria. No texto de Francisco de Oliveira, constata-se uma estranheza: estaríamos à porta do socialismo, na medida em que a valorização estaria sendo controlada e planejada pelo Estado, pelo arbítrio exterior à sua autodeterminação. Contudo, o que se desenvolve é exatamente o contrário. O arbítrio instrumentaliza o Estado e engendra uma «autodeterminação fictícia» com, inclusive, a acentuação do desmonte dos direitos: os «anti-direitos do valor fictício». A centralidade da «visão fabril» obscurecendo, não só o imobiliário, mas também o financeiro, como aparente «irracionalidade» da produção.

financeira. Ao se preservar no «interior do estranhamento» (Marx, 2004; Mészáros, 2006), da *propriedade* que dá as condições tanto de *exploração* quanto de *espoliação*, as formas predominantes de acumulação de capital bailam de acordo com as suas estratégias próprias, garantindo sua sobrevivência.

2004: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO²⁰ institui o regime especial de tributação que se aplica às incorporações imobiliárias. Relaciona o «direito de crédito», as «obrigações do incorporador» aos «adquirentes do imóvel», os três momentos da «realidade imobiliária». O regime «especial» de afetação define que “o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes” (Cap. I-A, Art. 31-A). 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.

«... § 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º. § 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35. § 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação. § 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação» (Cap. I-A, Art. 31-A).

Na mesma Lei é regulamentada a **LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, onde:

«... bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados» (Cap. II, Art. 12).

Associado ao patrimônio de afetação (bem como a regulamentação de condomínio e fração ideal) isso aproxima a cota-parte da unidade imobiliária à liquidez e circulação do investimento financeiro. A **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** passa a *representar*, como expressão de valor, créditos imobiliários. Podendo ser emitida, como um título de propriedade de crédito, pelo credor (integral ou parcialmente), sendo que:

²⁰ Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário.

“§3º. A CCI poderá ser emitida *com ou sem garantia, real ou fidejussória*, sob a forma escritural ou cartular. §4º A emissão da CCI sob a *forma escritural* far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e *registrado em sistemas de registro* e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil” (*grifos meus*).

Bem como a **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO**, que é um título de crédito emitido (pessoa física ou jurídica) *representando* uma promessa de pagamento a uma instituição financeira, que pode ser, inclusive, “domiciliada no exterior” (Cap. IV, Art. 26, § 1º), sendo permitida a emissão em moeda estrangeira (idem, § 2º). O crédito imobiliário e o crédito bancário se relacionam na produção e no consumo das unidades imobiliárias. Por fim, por se tratar de “promessas de pagamento”, a título de (eu) juro, regulamenta-se a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em garantia ao Mercado Financeiro de Capitais. Importantes marcos legais que propulsionam a aproximação da mobilidade do imobiliário à luz da liquidez financeira. Medidas que constituem localmente a manifestação do domínio complexo imobiliário financeiro. A instrumentalização do Estado e do espaço.

«Em 2004, os investidores do mercado imobiliário tiveram duas grandes conquistas. Uma foi a decisão do governo federal de pressionar os bancos a elevarem o percentual de recursos da poupança voltados ao financiamento habitacional. A outra consistiu na aprovação da lei 10.931» [2 de agosto de 2004], «criando o patrimônio de afetação, a alienação fiduciária» [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997] «e o pagamento do valor incontroverso. Esses foram os marcos financeiro e regulatório que possibilitaram o início da grande expansão do mercado imobiliários» (João Claudio Robusti)²¹. «Além disso, cita o aumento no volume disponível de recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a queda na taxa de juros, a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social em 2005 e, finalmente, a abertura de capital das empresas do setor no Novo Mercado Bovespa» (em referência a João Claudio Robusti, em Tone, 2010, 24)

Também em 2004, a **PARCERIA PÚBLICO PRIVADA**²² institui normas gerais para “licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios”²³. A PPP é um contrato administrativo de concessão que pode ser na modalidade «patrocinada» ou «administrativa». A Concessão Patrocinada (Art. 2, § 1º) é a concessão de serviços e obras públicos que possuem a cobrança de tarifas dos usuários e a contraprestação pecuniária do ente público ao ente privado. A Concessão Administrativa (Art. 2, § 2º) é o contrato de prestação de serviços em que a administração pública “seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens”, realizando a contraprestação. Não constitui PPP a concessão comum (Art. 2, § 3º), quando não envolve a contraprestação pecuniária ao ente privado. Além de não

²¹ Então presidente do SindusCon e vice-presidente da CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

²² Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Luiz Inácio Lula da Silva.

²³ «Esta Lei se aplica aos órgãos da Administração Pública direta, aos fundos especiais, às autarquias, às fundações públicas, às empresas públicas, às sociedades de economia mista e às demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios» (Cap. 1, Art. 1º).

poder ser celebrado um contrato de PPP (Art. 2, § 4º) com um valor inferior a R\$ 20 milhões ou com um período de concessão inferior a 5 anos ou superior a 35 anos. Também não se celebra uma PPP quando a concessão tiver um objeto único, tais como o “fornecimento de mão-de-obra, fornecimento e instalação de equipamentos ou a execução de obra pública”. O prazo da parceria deve ser compatível com a *amortização do investimento* a se realizar, sendo viável econômico e financeiramente, além de prever a distribuição de eventuais perdas, de qualquer causa ou natureza, entre os entes consorciados.

Cada uma destas operações deve constituir uma **SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE)**²⁴, que tem como finalidade salvaguardar o investimento particular dos «vasos comunicantes» de outros empreendimentos (o 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). A falência e as dívidas decorrentes devem ser «resolvidas» no interior do contrato. (Vale lembrar da Lei de Responsabilidade Fiscal de 2000 e a Lei de Falência de 2005²⁵, que visam proteger o credor financeiro em detrimento dos agentes produtivos e consumidores). A SPE tem um controle societário correspondente à proporção das respectivas ações ou cotas de seus agentes financiadores, imbricando uma heterogeneidade de agentes imobiliários e financeiros à luz da homogeneidade dos títulos de propriedade de capital. Elas preveem a possibilidade da transferência desse controle para seus agentes financiadores “com o objetivo de promover a sua reestruturação financeira e assegurar a continuidade da prestação dos serviços” (Art. 5, § 2º).

No lado do ente público, as «obrigações pecuniárias», pagamentos mensais da contrapartida, podem ser garantidas por vinculação à receita, instituição ou utilização de fundos especiais públicos, bem como a contratação de seguro-garantia com companhias seguradoras, ou garantia prestada por organismos internacionais e instituições financeiras que não sejam controladas pelo Poder Público (Art. 8). O acréscimo de despesas, ao longo do período de concessão, não pode afetar as metas e resultados planejados de antemão, “devendo seus efeitos financeiros, nos períodos seguintes, ser compensados pelo aumento permanente de receita ou pela redução permanente de despesa”²⁶ (capítulo V, Art. 10). Os contratos de concessão, ainda, devem ser amparados por um *fundo público* criado *especialmente* para

²⁴ «Da Sociedade de Propósito Específico (SPE). Art. 9. Antes da celebração do contrato, deverá ser constituída sociedade de propósito específico, incumbida de implantar e gerir o objeto da parceria. § 1º. A transferência do controle da Sociedade de Propósito Específico estará condicionada à autorização expressa da Administração Pública, nos termos do edital e do contrato. (...) § 2º. A sociedade de propósito específico poderá assumir a forma de companhia aberta, com valores mobiliários admitidos a negociação no mercado. § 3º. A sociedade de propósito específico deverá obedecer a padrões de governança corporativa e adotar contabilidade e demonstrações financeiras padronizadas, conforme regulamento». Normas e formas análogas ao mercado privado, regulando a provisão e o uso de infraestruturas e serviços públicos à luz de sua «viabilidade econômica e financeira».

²⁵ A Lei de Falência (Lei Nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005) regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. Estabelece um teto de pagamento da dívida, dando preferência ao «serviço» credor financeiro para posteriormente assegurar a produção e o trabalho em caso de uma «bancarrota privada».

²⁶ Portanto, podendo ajustar os «objetos» da concessão, produtos, formas de uso bem como «políticas sociais, à luz da «viabilidade econômica» submetida à lógica financeira.

estas parcerias. Este fundo assegura o pagamento das contraprestações pecuniárias do ente público ao ente privado, cujas parcelas mensais são definidas *a priori* pelo contrato e em função da medição das obras realizadas e serviços prestados.

«Ficam a União, seus fundos especiais, suas autarquias, suas fundações públicas e suas empresas estatais dependentes autorizadas a participar, no limite global de R\$ 6.000.000.000,00 (seis bilhões de reais), em Fundo Garantidor de Parcerias Público-Privadas - FGP que terá por finalidade prestar garantia de pagamento de obrigações pecuniárias assumidas pelos parceiros públicos federais, distritais, estaduais ou municipais em virtude das parcerias de que trata esta Lei. §1º. O FGP terá natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos cotistas, e será sujeito a direitos e obrigações próprios. §2º. O patrimônio do Fundo será formado pelo aporte de bens e direitos realizado pelos cotistas, por meio da integralização de cotas e pelos rendimentos obtidos com sua administração. (...). §4º. A integralização das cotas poderá ser realizada em dinheiro, títulos da dívida pública, bens imóveis dominicais, bens móveis, inclusive ações de sociedade de economia mista federal excedentes ao necessário para manutenção de seu controle pela União, ou outros direitos com valor patrimonial. (...). §8º. A capitalização do FGP, quando realizada por meio de recursos orçamentários, dar-se-á por ação orçamentária específica para esta finalidade, no âmbito de Encargos Financeiros da União» (Art. 16).

Como pode se observar, a lógica financeira e fictícia domina a constituição do FGP. Por um lado, por «integrarizar» valores de todos os tipos, desde capitais diretamente produtivos até títulos vinculados à capitalização financeira. Todos esses «valores», reais e fictícios, *aparecem* como cotas de investimento constituintes do fundo. Por outro lado, como constitui um montante de recursos «livres, leves e soltos», podem ser aplicados na esfera financeira em busca de plataformas de valorização. Neste sentido, o fundo criado para a *produção* do espaço, em determinadas circunstâncias e condições das parcerias, pode ser reproduzido e ampliado na esfera financeira por meio da *capitalização*. O uso dos recursos do fundo deve ser assegurado por garantias mobiliárias e imobiliárias. Estas, por sua vez, dão corpo à ficção financeira. Corporificação que decorre da «dupla personalidade» do imobiliário, de produção e de propriedade, que amálgama a realidade do *valor* de construção com a mistificação do *preço do construído*, absorvendo e capitalizando excedentes financeiros na produção do espaço.

«O estatuto e o regulamento do FGP devem deliberar sobre a política de concessão de garantias, inclusive no que se refere à relação entre ativos e passivos do Fundo.

§1º. A garantia será prestada na forma aprovada pela assembleia dos cotistas, nas seguintes modalidades:

I – fiança, sem benefício de ordem para o fiador;

II – penhor de bens móveis ou de direitos integrantes do patrimônio do FGP, sem transferência da posse da coisa empenhada antes da execução da garantia;

III – hipoteca de bens imóveis do patrimônio do FGP;

IV – alienação fiduciária, permanecendo a posse direta dos bens com o FGP ou com agente fiduciário por ele contratado antes da execução da garantia;

V – outros contratos que produzam efeito de garantia, desde que não transfiram a titularidade ou posse direta dos bens ao parceiro privado antes da execução da garantia;

VI – garantia, real ou pessoal, vinculada a um patrimônio de afetação constituído em decorrência da separação de bens e direitos pertencentes ao FGP» (Art. 18.).

Contudo, apesar das garantidas necessárias ao uso dos recursos, o fundo ainda pode lançar mão da securitização deles, deslocando e decolando parte de seus rendimentos para mercados financeiros e de seguros ainda mais distantes da produção, acentuando a ficção da capitalização nestas instituições.

«§2º. O FGP poderá prestar contra-garantias a seguradoras, instituições financeiras e organismos internacionais que garantirem o cumprimento das obrigações pecuniárias dos cotistas em contratos de parceria público-privadas. (...)§4º. No caso de crédito líquido e certo, constante de título exigível aceito e não pago pelo parceiro público, a garantia poderá ser acionada pelo parceiro privado a partir do 45º (quadragésimo quinto) dia do seu vencimento. §5º. O parceiro privado poderá acionar o FGP nos casos de: I - crédito líquido e certo, constante de título exigível aceito e não pago pelo parceiro público após 15 (quinze) dias contados da data de vencimento; II - débitos constantes de faturas emitidas e não aceitas pelo parceiro público após 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de vencimento, desde que não tenha havido rejeição expressa por ato motivado» (Art. 18).

A parceria público privada, portanto, instrumentaliza o Estado à luz dos interesses do ente privado para a obtenção de rendimentos econômicos em processos de produção do espaço. Isso se dá através da

«... as PPPs urbanas são, em geral, voltadas a megaprojetos de desenvolvimento urbano e, quase sem exceção, conduzidas e financiadas pelo Estado. Os riscos são assumidos pelo Estado, que geralmente também é responsável por cobrir os déficits, quando ocorrem. (...) Estaríamos, portanto, diante de um processo de radicalização da transformação da cidade em empresa. Esse processo não implica apenas uma mudança nos circuitos econômicos, com um papel mais ativo e predominante da *extração de renda sobre a produção*, mas também uma transformação do modelo político de governo. Nele, a hegemonia é construída pela captura contratual dos fundos públicos e implementada por meio de um sistema blindado do controle social, através de um complexo de procedimentos regulatório e estruturas de gestão com fortíssima participação de investidores» (Rolnik, 2015, 227 e 244). Além da *extração de renda da produção*, na ordem do sobrelucro, dos juros e da renda diferencial; realiza-se a acumulação fictícia sem a mediação de um processo produtivo, a capitalização da renda que decorre do título de propriedade (i)mobiliária, a se ver em «2.2 – Renda e capital fictício».

(des)regulamentação legal das obrigações do ente público e do ente privado para provisão de serviços de caráter público, como expansão da mercantilização e privatização de políticas sociais. Dá corpo e tem realidade a partir do imbricamento incorporação infraestrutura. Neste sentido, a instrumentalização do Estado é par da instrumentalização do espaço, à luz da «ficção imobiliária e financeira», cuja absorção do excedente monetário permite a reprodução e ampliação do capital investido por meio da capitalização. A centralidade financeira, na ordem do homogêneo e global, engendra o Fundo Garantidor, que se realiza de modo análogo aos Fundos de Pensão, acima observados: deixam de se ter um «regime de repartição simples», de caráter produtivista, para passar a ter um «regime de capitalização», de caráter rentista²⁷.

²⁷ «De fato, uma vez eleito, (...) Lula irá mobilizar fortemente a participação dos fundos em PPPs e grandes projetos industriais e de infraestrutura no país. Normalmente geridos por profissionais eleitos por colegas das próprias estatais e por outros executivos apontados pelo governo, os fundos de pensão apresentam íntima associação com sindicatos e associações de funcionários. A trajetória desses fundos, sobretudo a partir da entrada do novo movimento sindical na disputa pelo controle desses recursos, vai defini-lo como uma das arenas de construção do diálogo e da convergência de interesses entre a “elite sindical” e a “elite financeira”» (Rolnik, 2015, 338). Esta «elite sindical», que não é exatamente nem trabalhadora nem capitalista, constitui, segundo Francisco de Oliveira, como uma nova classe de administradores de fundos públicos e privados, o *ornitorrinco* de nossa «evolução natural» (Oliveira, 2003); por outro lado, a «convergência de vanguarda» de Lula, mais hábil que seu antecessor FHC, permitiu a maior (des)regulamentação financeira, acentuando a mobilidade de capitais que encontram no Brasil uma plataforma

No mesmo ano, o **PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO (2004)** busca organizar a provisão de habitação social por meio (dos interesses) do mercado. Como uma regulamentação análoga e *particular* da centralidade financeira das parcerias, busca definir as formas de financiamento, a origem dos recursos determinados a cada faixa de demanda correspondente e o produto a se realizar. Os «propósitos específicos» asseguram a autonomia e rentabilidade em um determinado subsistema (tipos de habitação por faixas de renda), enquanto mobiliza recursos públicos para dar realidade a outro.

«A Política Nacional de Habitação, elaborada em 2004, previa o estabelecimento de dois subsistemas de habitação: o Subsistema de Habitação de Interesse Social e o Subsistema de Habitação de Mercado, separados de acordo com o perfil da demanda e com fontes distintas de recursos. Além disso, visava ampliar maciçamente os recursos do FGTS e do SBPE²⁸ para financiamentos habitacionais e arregimentar outros fundos para esse fim, na perspectiva de ampliar o mercado para atingir os “setores populares” e permitir a “otimização econômica dos recursos público e privados investidos no setor habitacional”» (Rolnik, 2015, 298).

O Plano Nacional de Habitação vai desembocar, anos seguintes, no Programa Minha Casa Minha Vida, que articula o «sonho da casa própria» às políticas anticíclicas que salvam as empresas construtoras e incorporadoras a uma provisão extensiva de habitações de interesse social embaladas pela euforia de políticas sociais. Este programa é antecedido pela abertura de capital das empresas imobiliárias, que provocou um *boom* de produção em um primeiro momento e, depois, chega-se a uma *crise* em função da saturação do mercado destinado às classes «alta e médias». Neste viés, estende-se a produção pelo mercado para as faixas de renda do «segmento econômico», representando uma exaustão da moradia como política social, de fato e de direito.

2005: ABERTURA DE CAPITAL DAS EMPRESAS IMOBILIÁRIAS no setor no Novo Mercado da Bovespa consistiu em um meio de se «alavancar» capitais no circuito financeiro para a produção imobiliária²⁹. Ao associar a produção imobiliária a títulos e ações, isso também permitiu que

de valorização, em função dos altos juros praticados e da dívida pública que extraem o excedente socialmente produzidos aqui e os dirigem aos circuitos globais de capital fictício, uma «entrega à domicílio» (Paulani, 2008).

²⁸ Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, respectivamente. «Em 2004, já sob o governo Lula, três novas medidas são adotadas na direção da ampliação do crédito habitacional e de retomada do circuito de venda de moradias: a já citada regulamentação da alienação fiduciária; uma resolução do Banco Central que obrigou os bancos a aplicarem uma porcentagem do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) e do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS) em empréstimos imobiliários; e a chamada “MP do bem”, que isentava de impostos a venda de imóveis, desde que seu resultado fosse imediatamente aplicado na compra de outro imóvel residencial» (Rolnik, 2015, 289).

²⁹ «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).

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 contribui para o deslocamento do *trabalhador* que se transforma em *investidor*, acentuando o domínio do fictício, inclusive em termos ideológicos, na reprodução social.

«O fato das ações oferecidas (no mínimo 25% do capital social da empresa) serem precificadas ininterruptamente no mercado de capitais, somado às exigências de reestruturação para a operação no Novo Mercado» [tais como Governança Corporativa, emissão periódica de relatórios públicos], «instalou dentro das empresas a própria lógica do capital financeiro. O diretor-presidente da construtora Matec Luiz Augusto Milano, ao justificar a opção pela entrada de sua empresa no Novo Mercado, evidencia tal fato: (...). “As empresas que captaram recursos devem imperativamente crescer» [o problema do “crescimento exponencial e, conseqüentemente, a crise e falência]. «Com isso, é possível que a taxa de retorno aceita em um tal processo vá se reduzindo. Para crescer, a construtora compra terrenos, movimento que já tem impacto nas contas das empresas. Há cerca de um ano e meio, a participação do terreno no negócio de incorporação era de, no máximo, 25%; hoje ela passa a representar até 45%. (...) para conseguir *sustentar as taxas vigorosas projetadas pelas empresas* será necessário, em algum momento, *direcionar os empreendimentos para os segmentos de renda mais baixa*»³⁰ (Tone, 2010, 26. *Grifos meus*).

A compra de terrenos, cada vez mais *apreciados* (Smith, 2015) pela crescente oferta de recursos financeiros drenados para o imobiliário (e pela sua relativa escassez) aumenta a proporção da *renda* que deve ser reposta ao final do processo, na comercialização da unidade imobiliárias. Esta reposição aparece como a *capitalização* dos recursos que foram investidos na sua aquisição. “Tal crescimento era sustentável pela disponibilidade de fartos créditos a prazos maiores advindos do SBPE e FGTS, operados pela Caixa Econômica Federal e bancos privados, para financiar o consumidor e parte da produção” (Tone, 2010, 26). Neste sentido, com o aumento geral de preços dos terrenos e a farta oferta de crédito financeiro, a valorização da produção imobiliária passa a ser paulatinamente capturada pela propriedade da terra (renda imobiliária) e pela propriedade do dinheiro (juros). Isso vai se manifestar, em 2007 (Shimbo, 2009; Tone, 2010), numa expansão do estoque de terrenos pelo país em poder destas empresas, terrenos mais baratos comprados “fora do eixo Rio-São Paulo”. Isso proporcionou um crescimento, entre 2005 e 2007, do preço dos imóveis de 20% a 30% nos bairros mais *apreciados* das metrópoles brasileiras, contribuindo com a saturação do «segmento de alto padrão» e obrigando as empresas a expandir sua produção para segmentos «mais econômicos».

«... em março de 2007, mostra o avanço na produção de imóveis entre R\$ 100 e R\$ 200 mil por empresas que, tradicionalmente, produziam alto padrão. A Gafisa, em *joint venture* com a Odebrecht iniciou a

³⁰ Novamente o problema da «construção do preço» do produto imobiliário, que é acentuado fantasmagoricamente pelo aumento da disponibilidade de crédito: ao aumentar «capacidade de pagamento» do comprador, pode aumentar ainda mais o preço do produto comprado. A finalidade de reprodução, baseada na acumulação fictícia de capital e, portanto, na pressuposição da capitalização, acentua a contradição do «crescimento exponencial» (cf. «1.3 – Irracionalidade da razão»), que abre brechas para a crise de reprodução. Esta *crise*, por sua vez, enseja a expansão desta lógica de mercado às políticas sociais de habitação. Expande suas formas de produção, financiamento e consumo a «faixas de renda» mais vulneráveis, acentuando o risco de inadimplência e a espoliação.

construção de grandes conjuntos em áreas sem infraestrutura com unidades habitacionais a partir de R\$ 50 mil. A Cyrela anunciou a atuação no “segmento econômico”, com imóveis entre R\$ 100 mil a R\$ 200 mil, a partir de uma nova marca, a Living (além de estabelecer parceria com a incorporadora Plano e Plano). Para tanto, previa maior padronização dos empreendimentos e localização em bairros bem estruturados menos centrais. A Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário (CCDI), também ampliou a atuação para o “segmento econômico” (Tone, 2010, 28).

Trata-se de, em comparação aos anos 1970, de um adensamento dos empreendimentos a partir da verticalização e de condomínios fechados, mas que vão sendo deslocados para bairros do centro expandido ou ainda mais afastados, cujos preços dos terrenos, relativamente mais baixos, pudessem «viabilizar» a produção para o «segmento econômico». Vender para as classes médias um «padrão» que era associado, de modo *mistificado*, a «quem tem dinheiro». Uma reprodução em miniatura – ou não tão miniatura – dos condomínios privados das elites econômicas.

Em 2008, já se estagnava a produção imobiliária³¹. Condição acentuada pela crise financeira que viria a desestabilizar a economia global como um todo, além de minguar a oferta de crédito que financiava a produção e o consumo de unidades imobiliárias. Isso acarretou na redução de metas (e pressuposições) de lançamentos imobiliários, na demissão de trabalhadores de toda a escala «produtiva» ou no rebaixamento dos salários (cerca de 50%) das novas contratações (Tone, 2010, 32). Algumas das construtoras envolvidas chegaram «à beira da falência». Foi aí, que o Estado-providência, sob o «neoliberalismo-trabalhista», veio socorrer-las ao associar a produção de milhares de unidades habitacionais à política social *virtuosa* de acesso à (propriedade *viciada* da) moradia.

«O governo, em meio a reivindicações por parte das entidades representantes do setor, disponibilizou novas linhas de crédito com objetivo de, ao menos, assegurar a produção já em curso, provendo capital de giro e viabilizar possíveis operações de aquisição, fusão» [centralização de propriedades de capital] «ou ainda emissão de recebíveis imobiliários» (Tone, 2010, 33).

2009: PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA teve como finalidade, em sua origem, assegurar a reprodução das empresas de construção civil e de incorporação em face à crise imobiliária financeira global do mesmo ano, a partir da construção de 1 milhão de unidades habitacionais para média e baixa rendas. Ao estender para a realização de habitação de interesse social (His) e de mercado popular (Hmp) a lógica e a viabilidade econômica de origens privadas, o programa representa a exaustão do «direito à moradia» como objeto de luta social.

«O “pacote” foi elaborado pelo governo em diálogo direto com os empresários e investidores envolvidos e, inicialmente, tinha como objetivo salvar as empresas da *débâcle* e, ao mesmo tempo, funcionar como

³¹ «Em março de 2008, duas grandes empresas decidiram cancelar empreendimentos» [para rendas mais altas] «já lançados, procedimento raro. A desistência de projetos no “segmento alto” por falta de compradores é vista como um sinal de excesso de oferta de mercado. Luiz Paulo Pompeia da Embraesp, que já vinha alertando para o risco, reafirmou: “As empresas precisam sair desse estado de euforia. Em algumas regiões da cidade, o mercado já está saturado (...). Os imóveis de quatro quartos, de modo geral, já são preocupantes. Mas as empresas continuam lançando”» (Tone, 2010, 31).

medida contracíclica para garantir empregos e crescimento num cenário internacional desfavorável. (...). Entretanto, quando o “pacote habitacional” é apresentado ao presidente Lula, no final de 2008, ele “politiza” as medidas: em vez de 200 mil casas, propõe construir 1 milhão e aumenta a parcela do programa que deveria ser dirigida aos setores de mais baixa renda – inicialmente eram 20% das unidades, já que o principal foco era o “segmento econômico” (faixas de quatro a dez salários mínimos, a clientela potencial desses produtos). (...). Batizado, então, de Minha Casa Minha Vida (MCMV) pela área de marketing do governo, o programa deveria se transformar na mais importante ação no campo econômico-social, articulando a oferta de moradia, demanda histórica e ativo eleitoral tradicionalmente forte, com estratégia keynesiana de crescimento econômico e geração de empregos» (Rolnik, 2015, 301).

Ele associa essa provisão em massa de unidades habitacionais ao sistema de subsídios e financiamentos públicos que beneficiam o processo de produção. As empresas produtoras, portanto, acessando vultosos recursos públicos, puderam assegurar a sua reprodução, viabilizando as pressuposições fictícias estruturadas a partir da abertura de capital no «Novo Mercado»³². Mais uma vez, a reprodução de capital é travestida de política social, reiterando a fantasmagoria da *propriedade* como elemento «balsâmico que acessa a liberdade», conservando-se no «interior do estranhamento»³³.

«... no dia 25 de março de 2009, foi anunciado o Programa “Minha Casa Minha Vida” do governo federal, medida perfeita, principalmente para as empresas que haviam expandido sua atuação aos “segmentos econômico e baixa renda”. Pelo programa do governo federal a disponibilidade de cerca de R\$ 60 bilhões para a produção de habitação para diversas faixas de renda. Ao todo, com fundos do Orçamento Geral da União, do FGTS e do BNDES, disporão de R\$ 34 bilhões para a produção de moradias para famílias com renda de até 3 salários mínimos com subsídio variando proporcionalmente, outros R\$ 26 bilhões serão destinados à produção para rendas superiores através de financiamento do FGTS» (Tone, 2010, 34)

Os subsídios para a construção de habitação de interesse social, pauta histórica dos movimentos sociais de luta por moradia, passam a ser canalizado para as maiores empresas do setor para a construção das unidades habitacionais. Pacote de salvamento (das empresas) que aparece como salvamento da pátria³⁴!

³² «Não há dúvida de que o setor imobiliário e, especialmente, as incorporadoras financeirizadas e seus investidores foram altamente beneficiados pelo programa, já que este não só os salvou da derrocada, como impulsionou o valor de suas ações» (Rolnik, 2015, 305).

³³ «De pacote de salvamento de incorporadoras financeirizadas, o MCMV transformou-se na política habitacional do país, baseado no modelo único de promoção da casa própria, acessada via mercado e crédito hipotecário» (Rolnik, 2015, 309).

³⁴ «Mesmo após o lançamento do “Programa Minha Casa Minha Vida” (que inclusive absorveu parte do “estoque de imóveis de 2008”), o montante de recursos aprovado pelo Conselho Curador do FGTS em dezembro de 2008 – sob a justificativa da “situação de emergência” – foi ampliado em setembro de 2009, passando para R\$ 6 bilhões de reais. Wellington Moreira Franco, vice-presidente da Caixa Econômica Federal, a instituição operadora dos recursos, disse na época, “Ao emprestar mais às construtoras, o FGTS é usado para gerar mais emprego, o que também acaba fazendo parte do dinheiro voltar ao fundo por meio das contribuições” e que a instituição já estava analisando outras operações também previstas pelo Conselho Curador na Resolução nº 578, tais como aquisição de cotas e Fundos Imobiliários e Direitos Creditórios com lastro imobiliário. Espantoso, eis que devemos aqui lembrar que o FGTS é dos trabalhadores. Mais uma vez, os trabalhadores se auto-salvarão do desemprego, ou melhor, salvarão as empresas, colaborando para a sua manutenção enquanto trabalhadores. Força de trabalho! E quem faz a mediação é o Estado. Ou os trabalhadores se tornaram investidores? Trata-se da própria “hegemonia às avessas” conforme Francisco de Oliveira» (Tone, 2010, 37).

A lógica de mercado que desenha o processo, que desenha o urbano, que desenha a arquitetura, se estrutura em função da «viabilidade econômica» do empreendimento, em detrimento das demais necessidades a serem satisfeitas.

«Embora apresentem impactos urbanísticos muitas vezes desastrosos³⁵, os grandes conjuntos possibilitaram significativos ganhos de escala para as construtoras, ampliando sua margem de lucro. (...) O tema da localização, por sua vez, está diretamente relacionado aos efeitos que o aumento vertiginoso de disponibilidade de crédito e o crescimento da renda tiveram sobre preços fundiários, principalmente nas grandes cidades» (Rolnik, 2015, 311).

Isso, na produção de habitação de interesse social, não é uma novidade, pois já há algum tempo, principalmente a partir das experiências do BNH, o «conjunto habitacional» se estrutura em função da

«Para o presidente do Secovi, João Crestana, 2011 será “tranquilo, mas sustentável”. Com problemas em financiamento e em vendas (...) especialmente das classes de renda mais baixa. Exemplifica com o programa Minha Casa, Minha Vida, argumentando que os preços foram corrigidos, mas não aconteceu o mesmo em relação à renda e subsídios. “O programa não corrigiu suas portas de entrada no que diz respeito à renda. Resultado: deixou de fora a parcela de 30 milhões de pessoas que a macroeconomia transferiu para a classe média. Elas subiram de renda e por isso ficaram fora do programa. (...) Então, é preciso levar habitação para o Centro. Um bom começo seria a Nova Luz sair do papel”». Em «Ano de estabilidade e de execução» (OESP, 13 de maio de 2011).

viabilidade do modo de produção, técnica e de valor (Petrella, 2012). Contudo, a repetição da tragédia do século XX, como farsa no XXI, agora se dá sob intensificação de relações financeiras, *exteriores* ao processo produtivo imediato. Os condicionantes técnicos e produtivos de outrora, passam a ser também eles regulamentados pelos ritmos e pressuposições fictícias do predomínio do financeiro.

A expansão da mercantilização das habitações de interesse social³⁶, as políticas públicas «desenhadas» à luz de sua viabilidade econômica – das empresas – é acompanhada pela expansão à mercantilização das infraestruturas, tais como as fronteiras abertas pelas parcerias público

³⁵ «A forma do condomínio fechado e murado, obrigatório para conjuntos verticais do programa, reproduz enclaves fortificados sobre um tecido urbano – das periferias consolidadas – fragmentado e desconexo, não contribuindo para transformá-lo, qualificá-lo. (...) O peso das despesas dos moradores é ainda maior se considerarmos os gastos com água, luz e gás. Esse impacto afeta principalmente reassentados que sofreram remoção forçada, uma vez que a nova moradia traz consigo gastos que muitos deles não possuíam, por se beneficiarem de ligações clandestinas de água e luz, por exemplo, e certamente não arcarem com taxas condominiais» (Rolnik, 2015, 314).

³⁶ «O que o “Minha Casa Minha Vida” fez foi pegar essa linha de “*onde você não vai mais*” e (o entrevistado faz um sinal sonoro, assobiando) *puxa para baixo*. (...) Então você passa a ter uma situação completamente nova, completamente atípica, e como bons homens de negócio, que entendem o mercado, sua dinâmica, e se aproveitam dessas – no melhor sentido da palavra – dessa situação, *você vê os comandantes dessas empresas se movendo para baixa renda*. Se eventualmente o Governo, amanhã, falar “moçada, acabou a brincadeira, chega, não vamos fazer mais”, o pessoal retrai e volta para o alta renda de novo. (...) É mais fácil ter um projeto hoje que você faz para vender a R\$ 180 Mil, *você dá uma nova roupagem nele* e vende a R\$ 220 mil, R\$ 230 mil, para *uma classe um pouquinho melhor*, do que você fazer o movimento exatamente inverso, você pagar um projeto que hoje te custa R\$ 200 mil para fazer o custo dele cair para R\$ 140 mil, para poder vender a R\$ 180 mil”. (...) “O ‘Minha Casa Minha Vida’ foi desenhado por *pessoas que não são do mercado*. Foi desenhado por pessoas do Governo com ajuda do pessoal da Caixa Econômica Federal, que tinha alguma experiência em financiar projetos de moradia popular, CDHU, PAR... Quando se estabeleceu as metas de 1 Milhão de unidades e etc., estava meio *dissociado da realidade*. Isso era mais um chute do Governo, do que qualquer outra coisa. Quando eles trouxeram para dentro da estrutura as 12 maiores operadoras (...) essas empresas começaram a falar assim “olha, para isso funcionar precisa disso, daquilo outro, pá, pá, pá, e começaram a desenhar um processo de trabalho que ia funcionando dentro da Caixa Econômica Federal”. » (Fábio em Tone, 2010, 35-36. *Grifos meus*).

privada, mas também das concessões e desapropriações urbanísticas. Daqui uma dupla implicação: por um lado, a luta política em direção ao «direito à moradia» torna-se cada vez mais cativa da lógica imobiliária e financeira, que estruturam e reestruturam a produção. Neste sentido, a ainda não total dominação da produção e reprodução fictícia de infraestrutura, acentua a necessidade do desvio da luta política, deslocando-se do «direito à moradia» em direção ao «direito à cidade». Momento este que, aparentemente, ainda permite brechas «ao pé de cabra» da luta social. Por outro lado, com a expansão iminente da mercantilização da infraestrutura (espaços, serviços e equipamentos públicos, além das infraestruturas de energia, mobilidade e saneamento), acentua-se, cada vez mais, a *propriedade privada* e sua mobilização como meios de acumulação de capital, deslocando-se da centralidade e lógica da *produção* (inclusive nos termos da reflexão teórica, quando restrita à totalização da «visão fabril»). Esta, evidentemente, ainda que necessária, apenas «dá corpo mistificado» às pressuposições de capitalização e de renda que são associadas à centralização da propriedade (imobiliária e mobiliária).

As estratégias do capital mudam sob domínio das relações *fictícias*. Isso, acentuado, pelo imbricamento da mobilização do imobiliário em sua aproximação com a desregulamentação financeira. Portanto, em paralelo, as lutas políticas sociais também devem mudar: como lutas «contra a propriedade», como manifestações pela *apropriação imediata* e desmercantilizada das «infraestruturas» coletivas. As empresas de construção se «beneficiam» dos recursos emprestados por empresas financeiras, financiando o consumo. Os recursos das empresas construtoras são empregados na construção (e aquisição de terrenos), enquanto as agências financiadoras cuidam do crédito.

2009: LEI DE CONCESSÃO URBANÍSTICA³⁷ “constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de urbanização ou de reurbanização de parte do território municipal a ser objeto de *requalificação da infraestrutura urbana e de reordenamento do espaço urbano com base em projeto urbanístico específico* em área de operação urbana ou área de intervenção urbana para atendimento de objetivos, diretrizes e prioridades estabelecidas na lei do plano diretor estratégico” (Art. 1º da referida lei, *grifos meus*). Tem como diretriz elevar a qualidade do ambiente urbano (recursos naturais, patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico), racionalizar o uso da infraestrutura instalada, tornar «mais eficiente» os investimentos do ente público em parceria do ente privado, “prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da

³⁷ Lei nº 14.917, de 7 de maio de 2009. Dispõe sobre a Concessão Urbanística no Município de São Paulo (Projeto de Lei nº 87/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo). Gilberto Kassab. «Art. 4º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico das concessões comuns regidas pela Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as complementações constantes desta lei, e das concessões patrocinadas previstas na Lei Municipal nº 14.517, de 16 de outubro de 2007, e na Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, sem prejuízo da aplicação das normas com ela compatíveis das leis que lhe são correlatas. § 1º São correlatas com o regime jurídico das concessões comuns e a elas aplicáveis subsidiariamente as normas pertinentes e com elas compatíveis das Leis Federais nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como da Lei Municipal nº 13.278, de 7 de janeiro de 2002».

propriedade”, permitir e incentivar a «participação» da iniciativa privada, recuperar áreas degradadas, estimular o adensamento em áreas dotadas de infraestruturas, promover diferenciação das tipologias arquitetônicas e urbanísticas buscando sua atualização tecnológica aos padrões contemporâneos de uso.

«Para os fins desta lei, concessão urbanística é o contrato administrativo por meio do qual o poder concedente, mediante licitação, na modalidade concorrência, delega a pessoa jurídica ou a consórcio de empresas a execução de obras urbanísticas de *interesse público*, por conta e risco da empresa concessionária, de modo que *o investimento desta seja remunerado e amortizado mediante a exploração dos imóveis resultantes destinados a usos privados nos termos do contrato de concessão*, com base em prévio projeto urbanístico específico e em cumprimento de objetivos, diretrizes e prioridades da lei do plano diretor estratégico. Parágrafo Único - A empresa concessionária obterá sua remuneração, por sua conta e risco, nos termos estabelecidos no edital de licitação e no contrato, dentre outras fontes, por meio da *alienação ou locação de imóveis*, inclusive dos imóveis desapropriados e das unidades imobiliárias a serem construídas, da exploração direta ou indireta de áreas públicas na área abrangida pela intervenção urbana ou qualquer outra forma de receita alternativa, complementar ou acessória, bem como pela receita de projetos associados» (Art. 2º, *grifos meus*).

Figuram-se nos objetos da concessão urbanística tanto a intervenção urbana, modificações relativas ao sistema viário, estrutura fundiária, provisão de equipamentos coletivos³⁸, quanto à incorporação imobiliária, cuja centralização das propriedades e o posterior parcelamento³⁹ 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» (como se verá mais adiante em «2.1 Propriedades da Luz») que dão segurança financeira à sua viabilidade econômica.

O perímetro de intervenção deve ser declarado como de «utilidade pública e de interesse social» cujos imóveis podem ser desapropriados pela concessionária com a finalidade de implantação do Projeto Urbanístico Específico (PUE). Esta desapropriação pode ser judicial ou amigável, “pagando e negociando integralmente a respectiva indenização, bem como assumindo a condição de proprietária dos respectivos imóveis, com poderes para promover as alterações registrárias necessárias para a realização de *incorporações imobiliárias e a implementação do projeto urbanístico específico*, nos termos do contrato de concessão urbanística” (Art. 11º, § 1º, *grifos meus*). Uma vez obtida a imissão de posse⁴⁰, a

³⁸ «A área resultante de urbanização ou de reurbanização mediante concessão urbanística deverá ser dotada, conforme o caso, de infraestrutura de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica e iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais, de transporte público de passageiros e viário público com pavimentação adequada» (Art. 3º, § 1º). Provisão privada de infraestrutura e a possibilidade de exploração, tarifas, aluguéis.

³⁹ «O parcelamento de área necessário para a execução do projeto urbanístico específico da concessão deverá observar as normas gerais da legislação nacional e municipal aplicável ao parcelamento do solo para fins urbanos, as da lei do plano diretor estratégico e as da lei da operação urbana consorciada ou do respectivo projeto estratégico na qual esteja inserida a área objeto da concessão urbanística» (Art. 3º, § 2º). (...). «Poderá integrar o objeto da concessão urbanística tanto a exploração do solo quanto do subsolo e do espaço aéreo, inclusive a implantação de garagens subterrâneas e a gestão das redes de infraestrutura instaladas em áreas municipais» (Art. 3º, § 4º).

⁴⁰ «Ação de imissão de posse é a ação destinada à aquisição da posse por quem ainda não a obteve» <http://www.stf.jus.br/portal/glossario/verVerbete.asp?letra=I&id=501>, acesso 26/01/2017).

concessionária pode promover a incorporação imobiliária bem como assegurar o direito de alienação das unidades centralizadas ou a produzir, já na fase de execução do plano, de construção das unidades. Figuram-se como obrigações da concessionária, entre outros, executar a intervenção urbana; comprar, vender ou alugar imóveis destinados a uso privado; exercer o direito de preempção.

2015: EM INTERMINISTERIAL⁴¹ antecede a medida provisória MP700⁴². É um documento que acentua os principais objetivos da medida provisória a ser proposta, expostos pelo conjunto de assessores para a *apreciação* da então presidente Dilma Rousseff. Visava destacar que a medida tinha como objetivo “estimular o investimento privado em infraestrutura no país, a partir da desburocratização da legislação relativa à desapropriação por utilidade pública”, alterando a legislação vigente até então⁴³. Associava-se ao Programa de Investimento em Logística além da extensão do Regime Diferenciado de Contratação para as obras do PAC, Programa de Aceleração do Crescimento (2012). Aceleração das contratações e das execuções, “que atendam à demanda por infraestrutura da sociedade brasileira”⁴⁴. Há nesta nova proposição de (des)regulamentação jurídica, portanto, um imbricamento entre a provisão “ágil” de infraestruturas, territoriais e as urbanas, como a constituição fundiária, imobiliária e financeira. Imbricamento que pode ser iluminado em função das respectivas leis que são – seriam – alteradas pela medida. Visa garantir a expansão da provisão de infraestruturas que encontra resistência na distribuição da propriedade. Neste sentido, acelerar⁴⁵ o crescimento (centralidade da produção) significa acentuar a desapropriação (centralidade da propriedade), portanto, destravar a propriedade.

«5. Com a retomada de investimentos, verificou-se um aumento significativo das ações de desapropriação. A partir dessa crescente demanda faz-se necessária a urgente revisão do arcabouço legal que respalda essas ações, datado ainda da década de 40. Os *processos de desapropriação são entraves para soluções de*

⁴¹ EM Interministerial nº 00212/2015/MP/MJ/Ministério das Cidades/MI BRASÍLIA, 4 de dezembro de 2015. Nelson Barbosa, José Eduardo Cardoso, Gilberto Kassab, Gilberto Magalhães Occhi.

⁴² Medida Provisória nº 700 de 8 de dezembro de 2015. Dilma Rousseff, José Eduardo Cardozo, Nelson Barbosa, Gilberto Magalhães Occhi, Gilberto Kassab. Este último, então Ministro das Cidades, regulamentou em sua gestão municipal paulistana a Concessão Urbanística, encontrando nesta ocasião entraves à sua plena realização.

⁴³ Alteração no Decreto-Lei nº 3.365 de 1941 (desapropriações por utilidade pública), na Lei nº 6.015 de 1973 (registros públicos), na Lei nº 6.766, de 1979 (parcelamento do solo urbano), na Lei nº 9.514 de 1997 (sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel) e na Lei nº 10.406 de 2002 (código civil). Somatória de recursos jurídicos para provisão de infraestrutura territorial e urbana alterados para justificar a desapropriação “por utilidade pública” a se realizar por um ente privado.

⁴⁴ A «utilidade pública» é iluminada pela nossa constituição *genética* própria, onde as empreiteiras, construtoras e Estado crescem como se fossem irmãos siameses, atrelando a provisão de infraestruturas aos orçamentos públicos e financiamentos privados de campanhas eleitorais, *uma longa relação* (Rolnik, 2015, 341). Há que se destacar que esta *expertise* se desdobra, ou é socialmente legitimada, reduzindo as resistências, pelo «patriotismo-coxinha» acentuado pelos jogos olímpicos e copa do mundo. Nestes casos, a *renovação urbana* focada abriu uma complexa fronteira de valorização imobiliária-financeira.

⁴⁵ «Contratos por desempenho, parcerias público-privadas, propostas de manifestação de interesse, contratações integradas, entre outras, são *parte de um arsenal* para dotar os gestores de instrumentos que garantam maior celeridade, segurança nas contratações e transferência dos riscos, atendendo desta forma o interesse público, aumentando a competitividade da economia e reduzindo os custos da logística nacional» (EM Interministerial, item 4, *grifos meus*, que iluminam «a guerra dos lugares»).

infraestrutura, uma vez que são excessivamente morosos e demandam procedimentos, geralmente, repetitivos e desnecessários» [A desapropriação como elemento mais-que-necessário ao destravar das operações urbano-imobiliário-financeiras.]. «(...)». 6. A atualização desse marco legal aos novos modelos de execução de obras, possibilitando a inclusão de concessionários, autorizatários e contratados na condução do processo de desapropriação, vai ao encontro da nova formatação de contratos públicos garantindo maior celeridade e segurança» [reestruturação neoliberal empreendida em sua radicalidade pelos «*travailleurs*»!] «aos processos» (EM Interministerial, *grifos meus*).

A desapropriação que atinge estruturas ambientais e urbanas ainda não mobilizadas em sua potencialidade, chega a populações frágeis e vulneráveis, obrigando seu deslocamento. Por isso destaca a “necessidade de humanização da desapropriação de expropriados de baixa renda” (item 8), como garantidoras das “reinvidicações históricas dos movimentos sociais, reiterada nas manifestações de junho de 2013”⁴⁶.

«Portanto, a presente minuta de Medida Provisória busca disciplinar os casos de remoção de morador vulnerável ou de baixa renda de assentamentos sujeitos a regularização fundiária de interesse social, visando reconhecer seus direitos e garantir medidas compensatórias para assegurar o restabelecimento da família em sua nova moradia»⁴⁷.

As alterações propostas na Lei de Desapropriações por Utilidade Pública (Decreto-Lei nº 3.365, de 1941) referem-se também aos “juros compensatórios” que incidem no valor pago da desapropriação quando esta entra em litígio, os 12% ao ano atribuídos de forma genérica e homogênea a todas as formas de desapropriação, reguladas pela Lei de 1941. Em 1999 houve uma alteração nesta Lei (no art. 15-A), reduzindo os juros até o limite de 6%, mas que foi posteriormente contestada pelo STF e tornada inconstitucional, “retornando ao percentual fixo de 12% ao ano em qualquer caso”. A proposta da medida provisória MP700 é dar um “tratamento diferenciado a tipos diferentes de desapropriação”⁴⁸, estimular o investimento privado, “reduzindo e simplificando” procedimentos de desapropriação, os entraves à expansão das infraestruturas.

A MP700(2015), que decorre da EM Interministerial acima exposta, propõe a alteração no Decreto-Lei de desapropriações por utilidade pública e na lei de registros públicos, mencionadas anteriormente.

⁴⁶ Os *peanuts* mistificadores de «inclusão» do «social», mais uma vez revestido de «social» em função do «pacto social» garantido pelo «lulismo». O *18 Brumário* (Marx, 1852) mais atual do que nunca: os trabalhadores, na figura dos *movimentos sociais*, urbanos e «não-urbanos», são convidados a participar da festa apenas para legitimar a ação da «nova classe», no sentido exposto por *O Ornitorrinco* (Oliveira, 2003).

⁴⁷ «Medidas compensatórias»: o patriotismo «coxinha-mortadela» associado à *repaginada* ideologia do acesso à propriedade: da terra, da casa própria, dos financiamentos. Endividamento para o MCMV. Uma inclusão social dada pelo consumo.

⁴⁸ «Tais diferenciações surgiram a partir da Constituição da República de 1988, que criou duas modalidades de desapropriações-sancção, diversas das desapropriações pré-existentes, quais sejam, a urbana e a rural» (item 12). «Alterando o Decreto-Lei nº 3.365, de 1941 exclui-se a incidência de juros compensatórios somente no caso da desapropriação para fins de reforma agrária, por ser uma desapropriação sancionatória na qual o proprietário, ao descumprir a função social da propriedade, ensejou o processo expropriatório» (item 13). Para as demais desapropriações, propõe-se a variação dos juros respeitando o limite de 12% ao ano, estabelecido na Lei de 1941.

Ambas se relacionam à propriedade, sua «realidade cartorial» e meios de transmissão. Visa regulamentar a *desapropriação* que pode ser realizada por concessionárias (regulado por contratos de parceria público privada), por entidade pública, por entidades que exerçam funções delegadas pelo poder público e por entidades contratadas diretamente “pelo Poder Público para fins de execução de obras e serviços de engenharia sob os regimes de empreitada por preço global, empreitada integral e contratação integrada”⁴⁹.

«Quando a desapropriação executada pelos autorizados a que se refere o art. 3º destinar-se a planos de urbanização, de *renovação urbana* ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, previstos no Plano Diretor, o edital de licitação poderá prever que a receita decorrente da *revenda* ou da *utilização imobiliária* integre projeto associado por conta e risco do contratado, garantido ao Poder Público responsável pela contratação, no mínimo, o ressarcimento dos desembolsos com indenizações, quando estas ficarem sob sua responsabilidade» (Art. 3º, *grifos meus*)⁵⁰.

Quando os imóveis desapropriados estiverem ocupados por “assentamentos sujeitos a regularização fundiária de interesse social”, o *agente expropriador* (expressão no original) deve realizar medidas «compensatórias»⁵¹ relativas às «benfeitorias» realizadas pelos expropriados. Estes bens desapropriados e centralizados na figura do agente expropriador, poderiam ser negociados já na imissão de posse, isto é, sem o embaraço da tramitação jurídica usual a «utilidade pública» da desapropriação é servir à utilidade privada antes mesmo da transferência efetiva do título de propriedade. Transferência lenta, morosa, custosa e meandrada por litígios. Todas as formas de negociação da propriedade⁵² poderiam ser aplicadas aos casos de desapropriação associados ao urbano, aos planos de urbanização, à *renovação urbana*⁵³. Assim, estes mecanismos originalmente constituídos para a provisão de infraestruturas «territoriais», como irrigação, energia, saneamento, encontram no *imobiliário* sua manifestação mais imediata. Ou seja, em uma *renovação urbana*, a imissão de posse descola-se da efetiva transferência da propriedade ao mesmo tempo em que o Estado busca assegurar um investimento não deficitário. O *plus* imobiliário e

⁴⁹ Um «regime diferenciado de contratação» que permite a contratação da obra antes da contratação do projeto executivo.

⁵⁰ O Estado se assegura do mínimo, para reduzir a possibilidade de déficits orçamentários, contudo, todo o *plus*, inclusive o decorrente da incorporação, fica por «conta e risco» do «autorizado».

⁵¹ Reurbanização de favelas e provisão de infraestruturas «universalistas» como justificativa de remoção. A mercantilização da His, como medida compensatória e «balsâmica», sobre a privatização da valorização imobiliária.

⁵² «... alienados a terceiros, locados, cedidos, arrendados, outorgados em regimes de concessão de direito real de uso, de concessão comum ou de parceria público-privada e ainda transferidos como integralização de fundos de investimento ou sociedades de propósito específico» (§ 4º).

⁵³ «§ 7º. No caso de desapropriação para fins de execução de planos de urbanização, de *renovação urbana* ou de parcelamento ou reparcelamento do solo, as diretrizes do plano de urbanização ou de parcelamento do solo deverão estar previstas no Plano Diretor, na legislação de uso e ocupação do solo ou em lei municipal específica». A incidência deste tipo de desapropriação, por «utilidade pública», já deve estar regulamentada e aprovada pelo legislativo. Isso, portanto, aponta para a facilidade do caso nas áreas onde esses instrumentos já estão demarcados e regulamentados pelo Plano Diretor e, por outro lado, que sua realização depende do mecanismo proposto pela medida provisória, como o caso do PIU.

financeiro, decorrente da valorização, capitalização e centralização da propriedade, é privatizado pelo «ente autorizado» a partir da «utilidade pública»⁵⁴.

A disputa judicial decorrente da desapropriação, em torno da diferença de valor de indenização, não deveria barrar a “aceleração” da provisão. Elas seriam resolvidas em paralelo às formas de negociação da propriedade, incidindo “juros compensatórios de até doze por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos”. Neste paralelismo, a matrícula da propriedade (em alteração da lei de registros públicos) é «limpa» dos entraves judiciais à sua transmissão, tornando regular, abrindo-se uma nova matrícula livre de entraves jurídicos.

«Art. 176-A, § 1º. A matrícula será aberta com base em planta e memorial descritivo do imóvel utilizados na instrução do procedimento administrativo ou judicial que ensejou a aquisição. § 2º. As matrículas atingidas deverão, conforme o caso, ser encerradas ou receber averbação dos respectivos desfalques, dispensada, para este fim, a retificação do memorial descritivo da área remanescente. § 3º. Eventuais divergências entre a descrição do imóvel constante do registro e aquela apresentada pelo requerente não obstarão o registro⁵⁵. § 4º. Se a área adquirida em caráter originário for maior do que a constante do registro existente, a informação sobre a diferença apurada será averbada na matrícula aberta».

A mobilização da propriedade, ainda, é acentuada pela facilitação de remembramento das unidades dispersas, centralizando-as em sua forma desabsolutizada, identificada às cotas-parte respectivas de cada um dos agentes expropriadores: o condomínio, a fração ideal, que articula o título imobiliário às propriedades móveis dos títulos financeiros.

«Art. 235. III - dois ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória registrada em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios ou de suas entidades delegadas ou contratadas e sua respectiva cessão e promessa de cessão. (...) a unificação poderá abranger matrículas ou transcrições relativas a imóveis contíguos àqueles que tenham sido objeto da imissão provisória na posse».

Com relação às alterações propostas ao Código Civil, os ajustes buscam promover a concessão de direito real de uso e o direito de superfície “aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e respectiva cessão e promessa de cessão”, que permitem o *uso* da unidade imobiliária, inclusive nos termos de negociações, sem ter necessariamente a *propriedade*. Formas econômicas que decorrem do descolamento entre os rendimentos e a propriedade em si, como um direito de explorar descolado do direto da propriedade imediata. A medida provisória deveria ser regulamentada por Leis

⁵⁴ «Art. 7º. Declarada a utilidade pública, ficam as autoridades administrativas do expropriante ou seus representantes *autorizados a ingressar nas áreas compreendidas na declaração*, inclusive para realizar inspeções e levantamentos de campo, podendo recorrer, em caso de resistência, *ao auxílio de força policial*» (*grifos meus*). O «direito de propriedade», absoluto, é então usurpado antes mesmo de sua transferência, no momento de decretação da «utilidade pública», na imissão de posse. É um «socialismo às avessas», na medida em que a *parceria* se orienta para as vantagens econômicas do mercado imobiliário privado, instrumentalização do Estado e do espaço. Contando, inclusive, com o poder de polícia, o monopólio estatal da violência.

⁵⁵ Regularização através da canetada e do cassetete. É um expurgo de toda contradição: expurgo expropriatório.

específicas a cada caso de implementação. Leis estas que decorrem em Planos Diretores e Planos Estratégicos, de caráter técnico, garantida a viabilidade financeira e discutida com a sociedade (aprovação no legislativo). O Decreto PIU, Plano de Intervenção Urbana figura-se como uma dessas possibilidades. Sua *novidade* foi a de se basear nas possibilidades de «mobilização» que a medida provisória traria, caso tivesse sido aprovada e tornada Lei.

2016: DECRETO PIU⁵⁶ “tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos objetivando promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo” (decreto, de 21 de dezembro de 2015). Ele foi concebido para ser utilizado preferencialmente para dinamizar a “Rede de Estruturação e Transformação Urbana”, composta pela Macroárea de Estruturação Metropolitana, rede estrutural de transporte coletivo, definidora dos eixos de estruturação da transformação urbana⁵⁷; rede hídrica e ambiental; e rede de estruturação local (cf. §1º).

Parte de diagnósticos da área, a partir de perímetros urbanos determinados e específicos, para a “elaboração de cenários de desenvolvimento para o local da intervenção⁵⁸, considerando especialmente as diretrizes urbanísticas, a viabilidade da transformação, o impacto ambiental ou de vizinhança esperado, as possibilidades de adensamento construtivo e populacional para a área de estudo e o modo de gestão democrática das intervenções propostas” (Art. 2º, II).

O Plano pode ser proposto tanto pela municipalidade, através da SP-Urbanismo, quanto por um ente privado, a partir da manifestação de interesse privado (MIP). O *plano* pode ser implantado por meio de Lei, caso aprovado no legislativo municipal, ou por meio de decreto, quando não aprovado. Caso sejam necessárias desapropriações para sua implantação, que assegurem a viabilidade econômica da “Estruturação Metropolitana”, a municipalidade (na figura da SP-Urbanismo) encaminha ao legislativo uma proposta de delimitação da área como de «utilidade pública ou interesse social» (Art. 6º). Para a transferência da propriedade, “deverá ser estabelecida a obrigação do adquirente de atuar conforme o PIU”, assegurado pela Lei ou por Decreto, e o valor pago à título de indenização “deve corresponder ao montante despendido pelo Poder Público para obter a imissão na posse na ação expropriatória, permitido acréscimo de percentual a título de remuneração da SP-Urbanismo, pela estruturação do projeto e pelo risco de arcar com a indenização definitiva” (Art. 7º, §2º). Na imissão da posse, “anteriormente ao ajuizamento da ação expropriatória” a SP-Urbanismo pode encaminhar os

⁵⁶ Decreto nº 56.901, de 29 de março de 2016. Minuta do decreto que regulamenta a elaboração de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) de 21 de dezembro de 2015. Art. 1º O Projeto de Intervenção Urbana – PIU, previsto no artigo 134 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE, tem por finalidade reunir e articular os estudos técnicos objetivando promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação no Município de São Paulo. Fernando Haddad.

⁵⁷ «Avenidas imobiliárias» nas palavras de Candido Malta, citado por Raquel Rolnik (2015).

⁵⁸ Aqui consiste a possibilidade, pressuposta, do *rent gap*.

procedimentos para a “contratação do parceiro responsável pelas incorporações imobiliárias”. É assegurada, portanto, a esta empresa a possibilidade de realização de incorporação imobiliária – com a centralização das propriedades desapropriadas, tanto pela municipalidade como pelo poder outorgado ao ente privado⁵⁹.

A MP727 (2016)⁶⁰, em nível federal, foi editada para dar maior agilidade às oportunidades de exploração financeira da infraestrutura. Institui o PPI, Programa de Parcerias de Investimentos, que se destina à “à ampliação e fortalecimento da interação entre o Estado e a iniciativa privada por meio da celebração de contratos de parceria para a execução de empreendimentos públicos de infraestrutura e de outras medidas de desestatização” (Capítulo 1, Art. 1º). São contratos para a execução de infraestruturas em todos os níveis da federação (União, Estados e Municípios), apoiados pelo Programa Nacional de Desestatização⁶¹. O PPI visa ampliar as “oportunidades de investimento” e estimular o desenvolvimento tecnológico associados à provisão das infraestruturas, a serem exploradas com “tarifas e preços adequados” e em função de uma “ampla e justa competição”. A oportunidade, também, na medida em que a medida provisória visa garantir a segurança e estabilidade jurídica dos contratos, garantindo a “intervenção mínima nos negócios e investimentos” (Art. 2º).

O “papel regulador do Estado”, como objetivo manifesto “a fortalecer”, se define pelas políticas federais destas parcerias em direção à desestatização, segundo a medida. Pretende agilizar o processo de execução dos empreendimentos com a “eliminação de barreiras burocráticas à livre organização da atividade empresarial” (Art. 6º)⁶², destravando a oportunidade do negócio associado à provisão da infraestrutura de caráter público. Esta medida também institui o Conselho do Programa de Parcerias de Investimentos,

⁵⁹ (Art. 7º) «§ 1º Para a implantação do PIU, fica a SP-Urbanismo autorizada a contratar a realização de incorporações imobiliárias, por meio da transferência de: I – terrenos próprios ou desapropriados; II – direitos relativos a imissões de posse decorrentes de desapropriação». Transferência de propriedade ou a possibilidade de uso dos terrenos para a exploração econômica imobiliária. Desabsolutização da propriedade e mobilização dos «entraves fundiários».

⁶⁰ Medida Provisória nº 727, de 12 de maio de 2016. Michel Temer.

⁶¹ Lei nº 9.491, de 1997.

⁶² A “eliminação das barreiras” refere-se à liberação dos empreendimentos dos “entraves” legais, de aprovação em suas diversas instâncias. No Capítulo 6, Art. 18. «Os órgãos, entidades e autoridades estatais, inclusive as autônomas e independentes, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, com competências de *cujo exercício dependa a viabilização de empreendimento do PPI*, têm o dever de atuar, em conjunto e com *eficiência*, para que sejam concluídos, de forma uniforme, econômica e em prazo compatível com o caráter prioritário nacional do empreendimento, todos os processos e atos administrativos necessários à sua estruturação, liberação e execução. §1º Entende-se por liberação a obtenção de quaisquer licenças, autorizações, registros, permissões, direitos de uso ou exploração, regimes especiais, e títulos equivalentes, de natureza regulatória, ambiental, indígena, urbanística, de trânsito, patrimonial pública, hídrica, de proteção do patrimônio cultural, aduaneira, minerária, tributária, e quaisquer outras, necessárias à implantação e à operação do empreendimento. Art. 21. Aplicam-se as disposições desta lei, no que couber, aos empreendimentos empresariais privados que, em regime de autorização administrativa, concorram ou convivam, em setor de titularidade estatal ou de serviço público, com empreendimentos públicos a cargo de entidades estatais ou de terceiros contratados por meio de parceiras» (*grifos meus*). Neste sentido, a flexibilização decorrente desta nova (des)regulamentação busca assegurar a expansão das “oportunidades” à situações territoriais ambiental e socialmente frágeis, danosas, espoliativas. Oportunidades estas asseguradas monopolisticamente, em função destes contratos.

ligado diretamente ao Poder Executivo⁶³, para acompanhar (em função de seu papel “regulador”) a implementação. O Conselho passa a exercer as funções anteriormente atribuídas ao órgão gestor das Parcerias Público Privadas, ao Conselho Nacional de Integração de Políticas de Transporte e ao Conselho Nacional de Desestatização⁶⁴. Os fundos necessários para essas parcerias podem ser constituídos pelos recursos do BNDES⁶⁵, por “integralização de cotas” de investimento de pessoas de direito público, organismos internacionais e pessoas físicas e jurídicas de direito privado; pela remuneração decorrente dos respectivos serviços ou alienação de bens e de direitos (publicações, material técnico, dados e informações); além de aplicações financeiras (Art. 16. § 5º).

Por fim (até o presente momento)⁶⁶, no mesmo ano é editada a **MP759 (2016)**⁶⁷, que dispõe “sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências”. Visa conceder de modo gratuito⁶⁸ o título de propriedade de terras e imóveis da União, à título de regularização fundiária. Cessão que é destinada às demais entidades federativas (Estados, Município e Distrito Federal)⁶⁹, a título de processos de reurbanização, bem como a particulares que já ocupam esta terra caracterizada como “núcleos urbanos informais” (Título II, cap. I, Art. 8).

⁶³ «(Art. 7º § 3º) O Conselho será presidido pelo Presidente da República e integrado, com direito a voto, pelo Secretário Executivo do Programa de Parcerias de Investimentos da Presidência da República, que também atuará como Secretário Executivo do Conselho, pelo Ministro Chefe da Casa Civil, pelos Ministros de Estado da Fazenda, do Planejamento, Orçamento e Gestão, dos Transportes, Portos e Aviação Civil e do Meio Ambiente e pelo Presidente do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES. (§ 4º) Serão convidados a participar das reuniões do Conselho, sem direito a voto, os Ministros setoriais responsáveis pelas propostas ou matérias em exame e, quando for o caso, os dirigentes máximos das entidades reguladoras competentes e o Presidente da Caixa Econômica Federal».

⁶⁴ Respectivamente as leis n.º 11.079 de 2004, 10.233 de 2001 e 9.491 de 1997. Esta medida «temerária», portanto, é um desdobramento de leis promulgadas nas gestões de FHC e Lula.

⁶⁵ «Fica o BNDES autorizado a constituir e participar do Fundo de Apoio à Estruturação de Parcerias, que possuirá prazo inicial de dez anos, renovável por iguais períodos, natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio do administrador e dos cotistas, e que terá por finalidade a prestação onerosa, por meio de contrato, de serviços de estruturação e de liberação para parcerias de empreendimentos no âmbito do PPI» (Art. 16).

⁶⁶ «O governo Temer prepara MP para a venda de terras a estrangeiros» (<http://www.cartacapital.com.br/politica/governo-temer-prepara-mp-para-venda-de-terras-a-estrangeiros>)

⁶⁷ Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Michel Temer.

⁶⁸ «Art. 14. As pessoas físicas de baixa renda que, por qualquer título, utilizem regularmente imóvel da União para fins de moradia até a data de publicação desta Medida Provisória e que sejam isentas do pagamento de qualquer valor pela utilização, na forma da legislação patrimonial e dos cadastros da Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, poderão requerer diretamente ao oficial de registro de imóveis a transferência gratuita da propriedade do imóvel, desde que preencham os requisitos previstos no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998».

⁶⁹ «Art. 18. Ficam a União, as suas autarquias e fundações autorizadas a transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que estes promovam a Reurb nos termos desta Medida Provisória, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos».

«Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os *princípios de competitividade, sustentabilidade econômica*, social e ambiental, ordenação territorial, eficiência energética e complexidade funcional, buscando que o solo se ocupe de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional» (Idem, *grifos meus*).

No caso da REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, a cessão de terrenos e imóveis deve ser destinada ao uso de moradia, para um indivíduo não proprietário e não beneficiário redundante da regularização. Sua cessão gratuita deve estar atrelada a um projeto de reurbanização (“Reurb”). Nesta reurbanização incidem a desregulamentação dos parâmetros jurídicos de uso e ocupação do solo bem como de restrições ambientais, considerados como elementos «travadores» da expansão da produção imobiliária. Com relação aos parâmetros urbanísticos, “os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios” (Art. 9º, §1º). Com relação às restrições ambientais, a regularização do assentamento informais que ocupa área de proteção ambiental poderá ser realizada desde que “constatada a existência de área de preservação permanente, total ou parcialmente, em núcleo urbano informal (...) se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso” (Art. 9º, §3º).

A «reurbanização» (Reurb) pode se dar através de dois modos. Ou é caracterizada como de interesse social (Reurb-S), “aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda” (inciso I, Art. 11), ou como de interesse específico (Reurb-E), “aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I”. Além da provisão de infraestruturas (saneamento, transporte e energia), a reurbanização visa dar “legitimidade fundiária” à terra travada pelos assentamentos informais ou precários.

«Art. 21. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que detiver área pública ou possuir área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado. § 1º Na legitimação fundiária, o beneficiário adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada *livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem*, exceto quando esses disserem respeito ao próprio legitimado» (Capítulo II, da Legitimação Fundiária, *grifos meus*).

A “legitimação fundiária” busca assegurar a *posse* informal de um terreno ou imóvel da União, bem como mobilizar parcelas alienáveis de imóveis imbricados e indissociáveis em um mesmo lote anotado em um perímetro de reurbanização, o *direito real de Laje*. No que se refere à *posse*:

«Art. 22. A legitimação de posse constitui ato do Poder Público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse» (Capítulo III, da Legitimação de Posse).

Esta, por sua vez, decorrido a normalidade do processo e dos prazos de regularização, pode vir a ser *convertida* em propriedade privada para seu posseiro, beneficiando-se de seus direitos associados:

«Art. 23. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição. (...). § 2º A legitimação de posse, *após ser convertida em propriedade*, constitui forma originária de aquisição, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará *livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem*, exceto quando estes disserem respeito ao próprio beneficiário» (Art. 23).

Por este caminho, o *direito real de laje* “consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo” (Capítulo IV, do Direito Real de Laje, Art. 1.510-A). Isso, por um lado, possibilita a regularização de unidades imobiliárias imbricadas⁷⁰ em uma mesma construção, não sendo possível seu desmembramento, acentuando o deslocamento e descolamento do título de propriedade das características concretas da construção em si, bem como, por outro lado, acentua a desregulamentação das restrições urbanísticas e construtivas, flexibilizando a normativa legal de uso e ocupação do solo. Tem como finalidade a mobilização de unidades imobiliárias travadas, não só pela condição precária de acesso à terra, mas também pela própria forma construída que decorre desta precarização.

«§ 5º As unidades autônomas *constituídas em matrícula própria* poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local» (Art. 1.510-A, *grifos meus*).

Neste sentido, há que se notar que esta medida provisória propõe *agilizar* a regularização fundiária de núcleos urbanos informais situados em áreas públicas (União). Uma medida paralela ao programa de desestatização, que acentua o processo de privatização do bem comum, as propriedades públicas, e expande a fronteira de exploração econômica a áreas ocupadas por populações vulneráveis. Associa estes territórios «travados», à luz da habitação de interesse social demandada pelos interesses de mercado, às negociações entre o pequeno proprietário e o poder do capital sem a mediação do Estado: as *unidades* imobiliárias regularizadas, relativas a um único e pequeno proprietário, podem ser alienadas e negociadas *em particular*.

Este conjunto de medidas, marcos imobiliários e financeiros em sua aproximação e desregulamentação, se põe à luz do complexo que se manifesta como um poder de classe, que instrumentaliza o Estado e o espaço nos processos de reprodução do capital, onde domina o fictício e predomina a espoliação. Expande as fronteiras infernais para situações que antes eram postas «à margem» da sociedade.

⁷⁰ «§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos. § 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original» (Art. 1.510-A).

2° _ EXAUSTÃO (DO DIREITO À) MORADIA

A partir da reflexão anterior, aqui se concebe um movimento da produção imobiliária ligada à habitação para mercado. Inicialmente caracterizado pelos produtos destinados à «alta renda», localizados nas áreas *apreciadas* da metrópole, mas que vai paulatinamente estendendo sua produção para os segmentos de «renda média» e «econômico», intervindo e reestruturando localizações mais periféricas da metrópole. O termo «periferia» é aqui empregado mais em relação às localizações que centralizam riqueza social do que a uma posição geográfica na metrópole. Esta produção, que «emana» dos produtos de alta renda, estende-se para novos mercados em função da saturação das situações mais *apreciados*. A «periferia» (como no caso da Luz, mas uma «periferia-central») vai sendo apropriada em função da viabilidade econômica do empreendimento, a relação que se estabelece entre o preço do terreno (e a pressuposição de capitalização) e a de construção adicional (a lucratividade do empreendimento).

Este movimento culmina na (re)tomada das políticas de habitação de interesse social pelo mercado. Aparentemente sob o viés de *política social*, mostra a expansão da mercantilização de tais produtos e processos pela «aproximação-mais-que-próxima» entre as empresas capitalistas (de construção, incorporação e crédito) e o Estado. O *there is no alternative* do neoliberalismo. Neste movimento são

«Para as empreiteiras, as doações» [a campanhas eleitorais] «funcionam como uma espécie de “seguro” para garantir que serão contratadas pelo novo governo e *pagas dentro dos prazos se tiverem contratos em andamento*. Para os políticos envolvidos, trata-se de uma “retribuição” pelo apoio recebido. Por outro lado, a reprodução do mecanismo depende das margens de lucro obtidas nas obras, sobrelucro que “paga” seu investimento na manutenção das articulações políticas. (...) No limite, essa articulação possibilita que as grandes empreiteiras não apenas redirecionem o orçamento público – inclusive através de *lobbies* nos legislativos –, mas também formulem os projetos de infraestrutura que irão executar, “*vendendo-os*” para seus potenciais clientes, ou seja, os governos e empresas estatais. Certamente, esse é o caso do “pacote de obras” (túneis, avenidas, pontes e canalização de rios) que, em conjunto com o aumento dos potenciais construtivos, constitui o “plano urbanístico” das operações urbanas. Fecha-se, assim, o círculo: as “avenidas imobiliárias” financiam o custo das obras propostas pelas empreiteiras, abrindo simultaneamente novas frentes para a extração de renda e alimentando a máquina de financiamento de campanhas» (Rolnik, 2015, 347). As doações parecem ser uma «contraprestação pecuniária informal», uma *tragédia* que é reproduzida como *farsa* – a «contraprestação pecuniária anual» – em sua institucionalização no interior dos planos urbanos e parcerias público privadas (ver «1.1 – A racionalidade imediata dos planos»). Por outro lado, as Manifestações de Interesse Privado (MIP) formalizam o papel deste agente como promotor e proponente do plano urbano.

reestruturados os produtos imobiliários, identificados (resumidos e reduzidos) aos condomínios fechados (e suas diversas roupagens mistificadoras), ao desenho urbano que *incorpora* a «forma-condomínio», sua relação com a provisão e exploração econômica de infraestruturas, serviços e equipamentos coletivos. E também, com relação às formas de financiamento (público e privado), gestão e modelos legais do Estado-instrumento. Assim, o «direito à moradia» ganha corpo como o «direito à propriedade», como realização da valorização da construção e capitalização pressuposta da propriedade.

O capital é absorvido no espaço através de diversas formas de produção: a doméstica, por encomenda, estatal, para mercado. São camadas de investimento (Mautner, 1999) incorporadas nas propriedades imobiliárias, de terrenos e edifícios. Estendem-se e se intensificam como o movimento de diferenciação da metrópole, relacionando-se a presença ou ausência de infraestruturas (acentuando ou não a espoliação urbana (Kowarick, 1993), em associação à espoliação imobiliária). Diferenciação espacial que se relaciona à desigualdade social. E que ganham «realidade» na diferenciação dos preços dos produtos (lembrando que o *preço* é equivalente à pressuposição da capitalização da renda, como se verá a seguir em «2.2 Renda e capital fictício»). Bairros que antes eram ocupados por uma extensão de casas de produção doméstica ou por encomenda, ou predominantemente industriais, passam a ser reestruturados

(demolição, adensamento) a partir da construção para mercado. Esta intensificação da produção, contudo, por ser incorporada à propriedade imobiliária – e à pressuposição da renda, que se manifesta como *preço* do terreno a ser reposto no *preço* do edifício – contribui com o encarecimento geral da região, no processo que culmina na sua *apreciação* (em paralelo à *depreciação* de outras áreas menos «interessantes», inadequadas, obsoletas ou travadas social e juridicamente).

Este encarecimento geral não decorre exclusivamente à produção de elementos tangíveis no espaço, tais como a provisão de infraestruturas, equipamentos e serviços que diferenciam a *localização*. Mas, também, em função de aspectos «intangíveis» da produção do espaço, a disponibilidade de crédito, o aumento da capacidade de pagamento de um determinado grupo social, à mistificação de necessidades e desejos a satisfazer, constituindo-se «preços de monopólio». Arbitrariedade constituinte da «construção do preço». Um manto sagrado que cobre, inclusive, o produto já realizado, que se beneficia de cada nova produção e incorporação, apreciando-se. Nesta diferenciação, a definição dos produtos imobiliários é correspondida à sua funcionalidade de realização das pressuposições «metafísicas» da ficção. Forma condomínios por segmento de renda (reduzir a «sociedade» a segmentos de renda, não deixa de ser uma reificação à luz das respectivas propriedades mobiliárias, que se expressam e se manifestam, como uma realidade não verdadeira na diferenciação imobiliária e urbana) e estipulam os meios de satisfação.

Neste sentido, o *movimento* pode ser concebido. Como relatado anteriormente, a produção imobiliária destinada a «faixas de renda superiores» satura. Posteriormente, a partir de 2005, a produção imobiliária em São Paulo tem um intenso crescimento nas regiões do centro expandido (Tone, 2010, 63), crescimento que reestrutura a paisagem, transformando usos e formas de ocupação predominantes. Isso se dá em situações como na Zona Norte (Vila Maria, Casa Verde, Mandaqui, Vila Guilherme), Zona Sul (Campo Limpo, Capão Redondo, Jardim Ângela, Jardim São Luís), Zona Leste (Penha, Mooca, Tatuapé) e Zona Oeste (Barra Funda, Lapa, Pompéia, *Campos Elíseos*, *Bom Retiro*).

A demolição de pequenas casas e o subsequente remembramento de lotes, a demolição de grandes edifícios industriais (de poucos ou de um único proprietário) e vazios, cujos preços dos terrenos eram mais baixos, passam a constituir o «banco de terras» das construtoras e incorporadoras, «base ou espaço» para a construção de edifícios organizados em condomínios fechados (unidades habitacionais e serviços complementares, definidos pelas «modas» de cada momento). Estes produtos, com roupagens «em miniatura» das concepções burguesas de morar, espelham o *habitat* das elites econômicas nas áreas mais *apreciadas* da metrópole. Eles «convencem» as classes médias e médias-baixas» a habitar regiões antes não tão *apreciadas* da metrópole, além de permitir uma «valorização imobiliária» nestas situações, com a reconversão de antigos usos e formas de ocupação edilícia ou com a superação de uma imagem negativa da região (violência, pobreza, distância). Grandes terrenos que permitem a formação de «condomínios-clubes», com equipamentos e serviços exclusivos ao «intramuros», além das inúmeras vagas de garagem (que protegem os meios de «ser» e de se locomover predominantemente metropolitano).

«A produção imobiliária, fundamentalmente como meio de valorização do capital, toma toda a metrópole e, para otimizar o processo, as empresas do setor imobiliário atuam no sentido de determinar investimentos, alterar legislações, acessar fundos públicos. Destacamos aqui duas reivindicações permanentes pelas empresas, o aumento dos potenciais construtivos dos terrenos e os investimentos em infraestruturas. As duas reivindicações podem ser realizadas através de instrumentos urbanísticos como a Operação Urbana, os Cepacs ou Outorga Onerosa, relativamente novos. São todos da “mesma família”, permitem (de diferentes maneiras) maior potencial construtivo mediante o pagamento de contrapartida. Por sua vez, essa contrapartida constitui um fundo público que retorna como investimento em infra-estrutura» (Tone, 2010, 70). Há que se lembrar que as contrapartidas «entram na conta» como um investimento, que também deve assegurar uma valorização e capitalização adicionais. O que se paga, pelas vantagens *diferenciais*, é muito inferior aos benefícios decorrentes (Baitz, 2011). Ônus e Bônus privado. Bônus e Ônus público. Inversão proporcional a cada um dos respectivos agentes.

«Simultaneamente, os grandes terrenos viabilizavam altos potenciais construtivos, cujos índices permitidos têm sido “flexibilizados” através de novos instrumentos urbanísticos, construindo condomínios compostos por várias torres. Além disso, pelo grande número de unidades, torna os gastos condominiais mais baixos». (Tone, 2010, 69-70).

A construção da imagem (ou «prêmio de imagem», como se verá em «2.1 Propriedades e racionalidade econômica») se beneficia do *marketing* que associa a estas edificações um «estilo de vida», tranquilo, ligado (ao simulacro da natureza por meio de) a áreas verdes, usufruto do patrimônio cultural, artístico e histórico. Constituem «preços de monopólio» que justificam (fantasmagoricamente) o consumo de produtos com «roupagens» mistificadoras, mas que, em essência, pouco se diferenciam dos Conjuntos Habitacionais populares – ou os conjuntos habitacionais populares (His e Hmp) também reproduzem esse simulacro em miniatura. Estes, contudo, associado a outras formas do habitar proletário, os cortiços e favelas, representam o «prêmio de imagem negativo» identificados a essas áreas, sendo objetos de

investidas de remoções e «guerra dos lugares» (Rolnik, 2015). Neste sentido, além do enclausuramento próprio aos «condomínios-clubes», por si só uma manifestação anti-social e antiurbana, eles ainda se associam aos conflitos que se estendem *contra* os ocupantes anteriores. Identificando o potencial de capitalização, o *rent gap*, à «necessidade e desejo» de remoção da pobreza, a *gentrification*.

Porém, como visto, mesmo esta produção de mercado encontra limites à sua realização (2008), na medida em que a oferta não se realiza conforme a pressuposição inicial de valorização e capitalização. Associado à queda de oferta de crédito, para a produção e para o consumo, esta forma de produção passa a pleitear mercados mais populares, os «segmentos econômicos». Tanto sua produção pelo mercado quanto o consumo pelos trabalhadores, que não encontram no mercado autorregulado os meios de realizar a moradia (a propriedade do imóvel e do financiamento). A partir do programa Minha Casa Minha Vida (2009), visto anteriormente, se estrutura um processo de produção e de consumo que permite a realização do produto imobiliário identificado à habitação de interesse social (His) e de mercado popular (Hmp). Cópias «em-mais-miniatura» dos condomínios fechados das «classes» altas, médias e médias-baixa. Estruturação dinamizada pelo advento das parcerias público privada (2004), concebidas inicialmente para infraestruturas territoriais, mas que ganham corpo e visibilidade no imbricamento incorporação e infraestrutura urbana. Neste processo, a provisão de habitação social torna-se objeto dos *planos urbanos*, mais «estratégicos» do que «diretores» (dado a monopolização de uma determinada área da «cidade», acentuando seu caráter pontual, em detrimento da universalização). Os *planos* se articulam a instrumentos de mobilização da propriedade em regiões «travadas» da metrópole: retificação de rios, aspecto histórico, a presença de um conjunto patrimonial de valor cultural ou à dispersão de propriedades e entraves jurídicos de transmissão, posse irregular, espólio.

Deste modo abre-se a «fronteira infernal da renovação urbana». Os espaços antes desinteressantes para o mercado imobiliário, dado suas dificuldades cartoriais ou deterioração ambiental, passam a se figurar como zonas de interesse. «Zonas especiais de interesse de mercado (Zeim)». Contudo, esta expansão deve se realizar sobre regiões ocupadas predominantemente por camadas populares. Os últimos refúgios de uma reprodução social baseada na alta concentração de renda. Coloca-se assim, portanto, a centralidade da disputa pela *propriedade*, pelo uso do espaço, e sua ficção e espoliação relativas à acumulação capitalista. Expansão esta, como visto, que se realiza a partir da instrumentação do Estado e do espaço, ao se movimentar através da mobilização do imobiliário e da (des)regulamentação financeira. A moradia, concebida como um «direito», é tomada pela e para a reprodução do capital, sob domínio do fictício e predomínio da espoliação. Esta abertura da «fronteira infernal», ainda, não se resume à expansão da mercantilização e a privatização das políticas públicas de habitação. Ela se estende para os domínios dos serviços e equipamentos públicos, para as infraestruturas da metrópole, no imbricamento incorporação infraestrutura. Assim, no particular da luta política, se faz necessário um deslocamento do «direito à moradia» ao «direito à cidade», onde ainda é possível abrir brechas de luta social.

É neste limiar que se formam (transformam, deformam) os *planos urbanos* da região da Luz, no século XXI. Sob domínio das parcerias público privada, imobiliária e financeira, instrumentalizadas pelas formas de concessão e desapropriação urbanísticas, eles visam a monopolização de áreas metropolitanas «travadas» pela propriedade, além de permitir a monopolização do potencial construtivo adicional, garantindo vantagens produtivas diferenciais. Planos à luz da concepção de produtos imobiliários funcionais à viabilidade econômica: comércio, serviços, habitações (His e Hmp), bem como equipamentos e infraestruturas «público-privadas». Neste caminhar «demoníaco», a «habitação de interesse social» aparece como uma «contrapartida social» aos investimentos de mercado. Lucratividade e rentabilidade. O «direito à moradia» se manifesta, portanto, como um direito a ser espoliado. Espoliação imobiliária em função do alto custo pago pelo uso de unidades precárias e funcionais ao capital; espoliação urbana em função da expansão da mercantilização do «bem comum» e de seu caráter antiurbano correspondente; espoliação financeira em função do endividamento de longo prazo, necessário ao acesso às unidades, que aprisiona o excedente produzido reduzindo a intensidade de satisfação futura. A propriedade do direito à moradia é constituir um habitar antiurbano.

3° _ PLATAFORMA DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E FINANCEIRA

Nesta parte do trabalho serão analisadas manifestações desta coalizão imobiliária financeira, que constituem o complexo predominante na reprodução social. Articulam formas de financiamento (para a produção e para o consumo) e a construção e incorporação efetiva das unidades imobiliárias. Estas, por sua vez, engendram um conjunto de produtos também reestruturado. Dependem da infraestrutura (saneamento, energia e mobilidade), bem como dos serviços e equipamentos públicos ou coletivos (à luz das privatizações), acentuando o imbricamento incorporação infraestrutura. Neste sentido, um «pacote» de reestruturações dá corpo ao domínio do complexo imobiliário financeiro, associando simbioticamente a produção do espaço à reprodução do capital. Reestruturação imobiliária, urbana e financeira, ligadas a processos espoliativos e fictícios de acumulação, meio contemporâneo predominante da reprodução

capitalista. O domínio deste complexo, possibilita a sobrevida ao capital a partir da instrumentalização do Estado e do espaço. Representa a retomada do poder de classe por uma coalizão de frações patrimonialistas. Uma *marcha* que avança em contradição a formas de reprodução social existente. Desestruturando processos produtivos predominantes em direção à formação do *fictício* como centralidade: na *urbanização* a moradia construiu a cidade; na *suburbanização* a cidade construiu a moradia; na *antiurbanização* a cidade sacrifica a moradia.

A partir daqui, percorreremos uma sucessão de eventos e estratégias urbanas que buscam a retomada da valorização da região da Luz. Movimento que vai dando as condições para que o *fictício* floresça como aspecto dominante da acumulação de capital, pautado, por sua vez, em processos espoliativos. Neste caminho, as estratégias urbanas também se reestruturam, contribuindo para a mobilização do imobiliário em sua aproximação com a (des)regulamentação do financeiro. A marcha da *renovação urbana* tem seu início apoiado na proposta de demolição massiva do tecido urbano da região da Luz⁷¹,

«... a lei de zoneamento de uso e ocupação do solo do PDDI, aprovada em 1972, na administração de Figueiredo Ferraz, pouco alterou esta situação, com exceção de áreas da Luz, onde se estabeleceu a Z-8» [Z8-200, Zona de preservação de imóveis de caráter histórico, artístico, cultural e paisagístico] «(referentes a parques, áreas institucionais e de valor histórico), que restringia novas ocupações baseadas em um maior aproveitamento comercial e imobiliário, coibindo a verticalização, visando à preservação de edifícios históricos» (Branquinho, 2007, 102). «Outro fator que precipitou a demolição de antigas residências foi a instituição da lei municipal 8.328 de 1975, que visava proteger imóveis de valor histórico, considerados bens culturais. Muitos proprietários de imóveis tombados ou por receio de seu tombamento, o que significava a imobilização de capital, por não poderem mais demoli-los, além de entraves burocráticos e elevados custos às suas reformas, resolveram derrubá-los, vendê-los e mesmo abandoná-los à ruína» (Branquinho, 2007, 135).

com o intuito de transformar a região através da substituição do conjunto edificado e das formas de uso predominantes através da provisão de infraestruturas viárias e por um centro administrativo municipal. Neste momento a viabilidade econômica ainda se baseia na extensão da produção e no protagonismo do Estado como agente estruturador do espaço. As «obras faraônicas» apareciam como uma oportunidade segura de investimento para os setores de capital ligados à construção civil, construtoras, incorporadoras e agentes financiadores. Contudo, concebido ainda sob domínio de uma visão fabril, que vê o espaço da metrópole como «indiferenciado», sua especificidade patrimonial ainda é percebida apenas como um entrave à realização da produção extensiva, o que acarretaria em uma resistência a partir daqueles – notadamente técnicos interiores ao próprio Estado – que nela enxergavam uma especificidade a se preservar.

[1984] «Na perspectiva de revitalização urbana como complexo cultural, o governo do Estado lança em 1984 o “Projeto Luz Cultural”» [ver Mapa 04 em «Mapas da Luz»] «que procurava incentivar o uso dos equipamentos públicos e institucionais da Luz, Campos Elíseos, Bom Retiro e Santa Cecília, com a

⁷¹ «Em 1974, a Cogep, Coordenadoria Geral do Planejamento do Município de São Paulo, contratou o escritório Rino Levi de arquitetura para a elaboração de um plano de renovação urbana para a região da Luz, tendo em vista os inúmeros prédios classificados como patrimônio histórico e a implantação do metrô, que alteraria a dinâmica da região, gerando processo de valorização. (...). Apesar de ser um elemento importante de valorização nas áreas onde se implantou, a instalação do metrô em 1974 na Luz não foi suficiente, nesta região do Centro, para sustentar uma valorização mais efetiva, a não ser do comércio lojista ao seu redor e de promover uma certa verticalização nas áreas não restritas pelo zoneamento de padrão Z-8 (...), e a prostituição, o comércio ambulante e a moradia popular em cortiços continuaram existindo nesses locais (Branquinho, 2007, 133-134). Ver Mapa 03 em «Mapas da Luz».

restauração de prédios e praças, atraindo a participação de empresas e da população para o desenvolvimento de atividades culturais, artísticas». (Branquinho, 2007, 139). «... iniciativa da Secretaria de Estado da Cultura, coordenada por Regina Maria Prosperi Meyer, que elegeu como um de seus polos a Oficina Cultural Oswald de Andrade, instalada na antiga Escola de Farmácia e Odontologia da USP (Rua Três Rios, no Bom Retiro). Em associação com a EMURB, essa mesma Secretaria propôs a recuperação da Praça Fernando Prestes (Metrô Tiradentes) e, em parceria com a Polícia Militar, o policiamento mais efetivo da região; com a Secretaria Municipal de Cultura, criou o programa de “Leitura no Parque” e o projeto “Educação Ambiental”; com a Pinacoteca do Estado, o programa “Desenho no Parque”» (Melo, 2014, 278). «Baseando-se nos modelos então em voga no cenário urbanístico e cultural internacional, o secretário [Jorge da Cunha Lima, em 1984] alegava que “o desenvolvimento urbano ocorre mais pela ativação cultural do que por obras de infraestrutura”» (Kara-José, 2007: 61).

Esta disputa de visão e de divisão do espaço⁷² (Bourdieu, 2007c, 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.

[1986] «O programa de reurbanização do bairro Santa Ifigênia – segundo estimativas preliminares do secretário do Planejamento, Marco Antônio Mastrobuono – deverá custar cerca de US\$500 milhões. Somente com as *desapropriações* serão desembolsados US\$ 80 milhões. O secretário informou que já há grandes *incorporadores* interessados na reurbanização, citando, entre elas, a Lubeza, a Norberto Odebrecht

«O ano de 1986 foi marcado por uma grande polêmica envolvendo os poderes públicos do governo estadual de Franco Montoro, a prefeitura de Jânio Quadros, moradores de Campos Elíseos e Santa Efigênia, arquitetos, urbanistas e outros. A administração do prefeito Jânio Quadros, que se iniciava neste ano, elaborou um projeto urbanístico para o Centro envolvendo, inicialmente, parte de Campos Elíseos e Santa Efigênia, por serem as áreas mais deterioradas da cidade, segundo o secretário de planejamento Marco Antônio Mastrobuono, visando a um maior adensamento para aproveitar melhor a

e a Mendes Júnior. (...). Também grandes *bancos e corretoras estão interessados em financiar o projeto*. Entre estas instituições estariam, de acordo com o secretário, o Citygroup e o Unibanco. O secretário voltou a reafirmar ontem que o *tombamento da região* pelo governo do Estado não atrapalhará os planos da prefeitura. Mastrobuono afirmou que a região já foi declarada de *utilidade pública* e o tombamento ainda não foi consumado». Em «Santa Ifigênia» (OESP, 4 de abril de 1986, *grifos meus*). «O choque de poderes entre os governos municipal e estadual, além dos interesses e projetos políticos de cada grupo instalado nessas esferas públicas, não foi uma disputa entre os interesses locais e globais, respectivamente; pois ambos atuaram nessas duas escalas. Representou

⁷² «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 européia. (...). 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).

infraestrutura disponível. Depois, esse programa seria estendido a outros locais como Luz, Bela Vista e Bom Retiro. Este empreendimento previa a demolição de prédios antigos para a construção de edifícios de escritórios e apartamentos voltados para a classe média, a abertura de uma avenida ligando a avenida Ipiranga à rua José Paulino, no Bom Retiro, melhorando a circulação na região, e a instalação do Paço Municipal, com a transferência de setores administrativos para estes locais. O projeto seria realizado pela iniciativa privada, que arcaria com os custos das desapropriações em troca do direito de construir acima do padrão permitido; a prefeitura interviria nas desapropriações, declarando área de utilidade pública. Para a elaboração do projeto, a prefeitura convidou a equipe de Oscar Niemeyer em associação a outros arquitetos e urbanistas. Entre as empresas participantes dessas negociações com a prefeitura, e que demonstraram interesse pelo projeto de reurbanização, estavam as construtoras Companhia Brasileira de Projetos e Obras (CBPO), Mendes Júnior, Andrade Gutierrez, Companhia City, os bancos Citibank e Unibanco, além dos fundos de pensões nacionais» (Branquinho, 2007, 140).

estratégias diferenciadas na busca de superlucros (parcela da mais-valia geral) possibilitados pela transformação desse espaço e apoiados na reprodução de um novo fator situacional, no caso da aliança do poder municipal com empresas construtoras e bancos, através de obras de reurbanização que privilegiasse a classe média em detrimento das classes de menor poder aquisitivo, com sua expulsão. Enquanto o poder estadual, também associado a empresas privadas, através da revitalização da região baseada em uma intervenção que privilegiasse a instalação de “complexos culturais”. Todavia, tanto neste último, como no Projeto Luz, evidencia-se que a dimensão dos negócios e sua natureza estavam mudando, envolvendo interesses de novos agentes e em uma escala mais ampla» (Branquinho, 2007, 142-143).

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 elemento dinamizador da valorização. Sua monopolização, pelo viés «cultural» (mistificação, fetichismo), alavanca a possibilidade do *fictício* se instaurar como domínio da renovação urbana⁷³.

[1992] «O paulistano pode voltar a sonhar com um novo centro da cidade, reurbanizado e revitalizado. Uma região com ruas tranquilas e floridas, onde se pode admirar os prédios históricos restaurados, que passarão a abrigar as sedes de grandes empresas, bancos e cinemas, ou jantar em restaurantes de qualidade. Uma região onde não faltarão opções culturais: espetáculos no Teatro Municipal, concertos sinfônicos na Praça Antônio Prado e no Mosteiro de São Bento ou shows musicais no Vale do Anhangabaú. A renovação urbana do Centro, envolvendo grandes operações de recuperação de edificações de valor histórico e dos espaços públicos, está sendo desencadeada pela Associação Viva o Centro, fundada em 11 de outubro do ano passado [1991] e integrada hoje por 47 representantes de instituições empresariais, culturais, comerciais, industriais, bancos nacionais e internacionais e sociedades de advogados. “Pretendemos promover a valorização patrimonial, cultural e funcional do Centro para conter a migração das empresas,

⁷³ 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.

bancos e serviços para a Zona Sul”, destaca Henrique Meirelles, presidente da associação e do Banco de Boston». Em «Empresas, bancos e lojas têm planos para revitalizar o Centro» (OESP, 23 de junho de 1992).

A «ficção da cultura» se espraia para o espaço urbano, infraestrutura e equipamentos públicos. Engendra a *imagem espetacular* (Debord, 1997) de uma «cultura urbana»⁷⁴ que contribui para o paulatino deslocamento do título da *propriedade* com relação ao espaço tangível que ela representa, um imóvel determinado. Processo que desabsolutiza a relação da propriedade com o proprietário, constituindo um mecanismo para que possa ser negociada separadamente, como equivalente de «valor», real e fictício. Ela vai deixando de ser propriedade de um imóvel para se transformar em um *título jurídico* abstrato. Este deslocamento é acentuado pelos mecanismos de negociação do título como equivalente de produção, o potencial construtivo adicional que se mobiliza a partir de instrumentos como a Operação Urbana Centro. Por outro lado, estes mecanismos contribuem com a flexibilização das leis urbanísticas,

«Tribunal de Justiça (TJ) de São Paulo julgou procedente uma ação do Ministério Público Estadual (MPE) que mostra que parte da Operação Urbana Centro é inconstitucional. A ação refere-se, especificamente, à permissão para que o *potencial construtivo de um imóvel tombado seja vendido e usado num outro ponto da cidade*, que não esteja na área de operação. O dinheiro tem de ser revertido para a conservação do imóvel que permitiu o mecanismo. (...). De acordo com o coordenador das Promotorias de Justiça Habitação e Urbanismo, José Carlos de Freitas, por meio dessa permissão, a Prefeitura estava assinando um “cheque em branco”. “Isso possibilitaria mudanças pontuais no zoneamento. A operação não é inconstitucional, mas a transferência de potencial, sim”. Em «TJ julga Operação Centro inconstitucional» (OESP, 10 de abril de 2002).

proporcionando aos seus beneficiários vantagens *diferenciais* de produção e propriedade na metrópole.

«A Operação Urbana Centro (OUC) foi aprovada em 1997, e, segundo a Cartilha produzida pela EMURB, “o objetivo focal do instrumento é criar condições que reforcem a importância da área central para a metrópole de São Paulo, tornando-a atraente para investimento imobiliários, turísticos e culturais, e preparando-a para o papel de cidade mundial”. (...). Seguindo o funcionamento geral de uma Operação Urbana, esta também estabelece condições para a concessão de “direitos adicionais de uso e ocupação do solo” aos proprietários de imóveis localizados na área de intervenção, em troca de uma contrapartida financeira, paga para a prefeitura⁷⁵. Ou seja, os “compradores” deste direito podem executar empreendimentos imobiliários normalmente não-permitidos pelo zoneamento, ou pela Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUPOS) e pelo Código de Edificações. A lei oferece facilidades como: obtenção de altos

coeficientes de aproveitamento (CA), o estímulo à demolições e ao remembramento de lotes, criando grandes terrenos (área mínima de 1 mil m²) para uso residencial e para hotéis e transferência de potencial construtivo. (...). A implantação de equipamentos culturais, atividades de lazer e educação é também incentivada, pois as áreas disponibilizadas para estes tipos de uso não são computáveis nos cálculos de coeficiente de aproveitamento do terreno. (Kara-José, 2007, 119-120).

⁷⁴ «A criação de uma atmosfera de renascimento urbano associado à criação de um novo estilo de vida contribuíram para a revalorização simbólica de áreas antes descartadas por certos grupos. (...). Tratava-se, portanto, de uma “fórmula” de revalorização urbana composta pela combinação entre a presença pioneira de grupos que alteraram a imagem local, de troca de população e da existência de interesse do capital imobiliário» (Kara-José, 2007, 66).

⁷⁵ «Uma iniciativa importante da época foi a promulgação da Lei de Transferência de Potencial Construtivo, precursora de um dos mecanismos que mais tarde faria parte da lei de Operação Urbana Centro (1997), e depois do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2002). Sua promulgação foi uma tentativa de proteger as edificações de interesse histórico – lembrando que ainda não existia o tombamento no âmbito municipal – da ação de seus proprietários particulares, e, ao mesmo tempo, compensá-los pelos prejuízos imobiliários decorrentes da obrigatoriedade de preservação instituída pelo tombamento» (Kara-José, 2007, 58).

Associado à mobilização da propriedade, pela abstração do título jurídico, a (des)regulamentação dos marcos legais imobiliários e urbanos vão se aproximando das formas de circulação características do financeiro (a centralidade da capitalização sem valorização). Esta lógica é acentuada na medida em que se expande para além da especificidade imobiliária edificada, dominando processos produtivos e reprodutivos mais amplos, infraestruturas, equipamentos e serviços públicos.

[2002] «O governador Geraldo Alckimin confirmou ontem o início ainda este das obras da Linha 4 do metrô de São Paulo, depois de assinar contrato de empréstimo de US\$ 209 milhões [22,38%] com o *Banco Mundial (Bird)* na sede da instituição, em Washington. O *crédito do Bird*, somado a outra de igual valor [22,38%] concedido pelo *Banco do Japão (JBIC)*, asseguram o financiamento de perto de metade dos US\$ 934 milhões orçados para a construção dos 12,8 quilômetros da linha, a maior parte dela em túnel, que ligará o bairro da Luz, no centro de São Paulo, à Vila Sônia, na zona oeste, interligando as três linhas já existentes do metrô e também o trem metropolitano que opera às margens do Rio Pinheiros. O *restante dos recursos virá do Tesouro estadual* (US\$ 322 milhões) [34,48%] e da *iniciativa privada* (US\$ 194 milhões) [20,77%], que se incumbirá da *construção e operação* da nova linha durante 30 anos, em regime de concessão». Em «Bird libera US\$ 209 milhões para o metrô» (OESP, 26 de junho de 2002, *grifos meus*).

Neste caso, embora a «iniciativa privada» seja o agente que menos contribui financeiramente com a *construção* da infraestrutura, é ela quem se beneficia da *exploração* dos serviços da (privatização) da Companhia. Por outro lado, os 34,48% dos recursos da construção, diretamente vindo dos cofres públicos, somados aos 44,75% restantes, dos «empréstimos dos bancos», transformam-se em uma grande massa de *dívida pública* associada a pagamento de juros. A Concessão da infraestrutura, a *exploração do serviço*, mais do que a própria *construção*, figura-se como o objeto monopolizável de exploração econômica. Desloca-se, portanto, da *produção* para a *propriedade*, e de uma propriedade mais abstrata, «intangível» e desabsolutizada (do monopólio do serviço). Esta racionalidade imobiliária financeira vai se estendendo à «totalidade» do espaço urbano (tangível e intangível). O financiamento (dívida pública) e a

«Um outro caminho adotado, visando a atender áreas consideradas menos atrativas para o mercado, como o patrimônio histórico, foi a adoção de empréstimos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Em parceria com o BID foram destinados recursos para ampliação da infraestrutura turística, de modo a incentivar o turismo cultural (...) e para intervenções voltadas à recuperação do patrimônio histórico. (...). O encontro entre políticas culturais e políticas urbanas se configurou na medida em que as leis de incentivo cultural, acionadas para restauro dos edifícios de interesse histórico, passaram a figurar em orçamentos de projetos voltados para requalificação urbana» (Kara-José, 2007, 134-135).

mobilização da propriedade, unidos, acentuam a materialização do complexo imobiliário financeiro. Processo que é «desencadeado» pela mistificação da cultura e sua funcionalidade «aos negócios urbanos» (Kara-José, 2007) e que se estende ao imbricamento incorporação infraestrutura.

[2005] «... o início pleno em São Paulo do Programa Monumenta, cujo objetivo é recuperar o patrimônio histórico de municípios em todo o Brasil. Toda a região da Luz é contemplada pelo projeto, num total de 26 imóveis e locais de interesse. (...). O Monumenta é um programa do governo federal financiado pelo *Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)* que atende 26

municípios brasileiros. Cabe às *prefeituras a execução das obras*. No caso da cidade de São Paulo, houve uma situação peculiar: o governo do Estado, proprietário de alguns dos imóveis tombados e envolvidos no programa de recuperação, contribuiu, financiando a elaboração do plano de obras. Dessa forma, dos R\$ 20 milhões previstos para o projeto, o BID custeou metade [50%], restando 20% à União, 15% ao Estado e 15% à Prefeitura». Em «O marco zero de uma nova Luz» (OESP, 6 de junho de 2005, *grifos meus*).

Esta nova estruturação vai permitir a intensificação da retomada de áreas urbanas degradadas (como a Região da Luz) em sua «totalidade». Uma retomada que se realiza a partir da generalização da propriedade como rendimento econômico, a partir da capitalização do investimento que captura o valor socialmente produzido, e através de vultuosos investimentos públicos que asseguram a lucratividade e rentabilidade de um processo de produção do espaço caracterizado pelo grande período de rotação e realização da mercadoria. Nesta estruturação, há a reestruturação da instituição pública: o Estado-regulador passa a ser transformado em Estado-instrumento, culminando nas estratégias de produção do espaço associadas às parcerias público privada.

[2008] «Logo após assumir a Prefeitura, hoje o governador José Serra (PSDB), decidiu *mudar o foco* de investimentos programados pela gestão anterior para serem usados na região central. Foram idas e vindas, até que, em abril passado, a Prefeitura detalhou os principais projetos que deveriam receber recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). (...). Outro destino fundamental dos recursos era a *revitalização da Nova Luz*⁷⁶. A previsão era usar parte do dinheiro para um fundo de *desapropriação dos imóveis no local* e tornar a região um polo gerador de desenvolvimento». Em «Lentidão no uso da verba emperrou obras em SP» (OESP, 27 de março de 2008, *grifos meus*).

«A venda de títulos imobiliários ao mercado já rendeu à Prefeitura uma arrecadação de R\$ 5,6 bilhões em quase 20 anos. Os recursos, no entanto, ainda não foram totalmente transformados em melhorias para a cidade. De lá pra cá, só 60% dessa verba foi de fato investida em novas políticas públicas ou equipamentos sociais. O saldo restante, de R\$ 2,2 bilhões – em valores não corrigidos –, *permanece aplicado pelo Município em fundos bancários*, sem data para utilização. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) são utilizados pelo Município para atrair a participação da iniciativa privada em projetos de revitalização urbanística, chamados de operações urbanas. A partir deles, o *mercado imobiliário pode construir empreendimentos acima do permitido pelo zoneamento local*. E a administração só pode empregar os recursos arrecadados no perímetro de intervenção» [centralizando ainda mais capital na região *apreciada* pelo mercado imobiliário]. Em «Boom imobiliário rende R\$ 5,6 bi a SP, mas R\$ 2 em cada R\$ 5 estão nos bancos» (OESP, 3 de janeiro de 2015, *grifos meus*).

O «pacote de reestruturações» é formado por financiamentos externos (tais como o BID), o endividamento do Estado, a reestruturação das formas de gestão e administração pública em contrapartida do acesso aos recursos estrangeiros (Arantes, 2004), a valorização imobiliária a partir das obras e edificações públicas, notáveis e excepcionais, e a atração do privado mediante diversas formas de subsídios. A finalidade passa a ser então a *produção da propriedade* (e não a «propriedade da produção»), meio de captura da valorização imobiliária adicional, da capitalização de recursos investidos, e da privatização da «riqueza social», do «bem comum» como um todo, através do imbricamento incorporação infraestrutura na aproximação do fictício do imobiliário com o fictício do financeiro.

[2006] «A Companhia Paulista do Metropolitano (Metrô) está atenta à valorização imobiliária no entorno das estações da Linha 4 (Morumbi-Luz), em construção. Como as obras devem provocar o *aumento da verticalização* da região, o Metrô quer negociar com o poder municipal o repasse de parte da

⁷⁶ «Financiamento do BID para recuperação, negociado por Marta Suplicy, começa a sair do papel com alteração. (...). O contrato, assinado em junho de 2004 pela ex-prefeita Marta Suplicy (PT), prevê investimentos de US\$ 100,4 milhões do BID e US\$ 67 milhões em contrapartida municipal. Do total, 10% foram gastos em 2004. Agora, pelo menos R\$ 126 milhões têm destino acertado pela Empresa Municipal de Urbanização (Emurb): serão usados em 10 projetos, que incluem a construção de um imóvel de 14 mil metros quadrados para abrigar a Subprefeitura da Sé no bairro da Luz. A área, a Cracolândia, tornou-se neste governo um dos focos principais do programa». Em «Serra muda foco de obras no centro» (OESP, 15 de fevereiro de 2006).

verba arrecadada *na emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção* (Cepac's) - que devem ter as vendas alavancadas». Em «Metrô quer parceria para arrecadar mais» (OESP, 24 de novembro, 2006).

A valorização imobiliária, por outro lado, é ainda maior se a região *apropriada* apresentar baixos preços de propriedades imobiliárias (terrenos e edifícios). A *depreciação* do lugar pode decorrer em função de diversos fatores: em função de sua obsolescência ou inadequação (a oferta de produtos diferenciados da Metrópole); em função de entraves à negociação das propriedades decorrentes da ocupação social, questões ambientais ou disputas jurídicas. Nestas regiões há *virtualmente* uma maior possibilidade de valorização, constituindo-se um *rent gap* que salta aos olhos dos investidores imobiliários e financeiros.

«Este é o momento para investir em imóvel no centro da capital. *Preços mais baratos para compra e aluguel do que em outras regiões*, acesso fácil aos meios de transporte, comércio e lazer. Há também a tentativa do poder público de revitalizar esta área da cidade, com ações como a transferência de alguns órgãos estaduais para a região e o projeto Nova Luz da prefeitura. (...). Estariam *na mira dos investidores imobiliários casas de vila, sobradinhos geminados e lojas* - para dar espaço a novos empreendimentos. “São imóveis que envolvem um *valor baixo* e podem representar um *porcentual alto de valorização*”, diz Viana Neto». Em «Baixa de preços chegou ao limite» (OESP, 13 de agosto de 2006, *grifos meus*).

Contudo, a valorização adicional só se realiza se ela consegue compensar os *custos* de superação dos entraves à mobilização da propriedade. Custos estes que devem incorporar ainda os próprios custos de *produção* e mesmo o encarecimento da *propriedade* pela própria estimativa de intervenção, que «sinaliza» uma *apreciação* relativa em função do processo «especulativo». Por outro lado, isso implica na disputa pelo espaço com os moradores e usuários existentes, provocando, por vezes, sua substituição, a *gentrification*. Por se tratar de um conflito, o movimento se desenvolve, a partir de uma construção ideológica que dinamiza ou retarda a operação. De um lado, a «benesse universal da cultura», do patrimônio, do ambiente, da infraestrutura, a «urbanidade» engendrada a partir da confluência de usos e espaço, acentuam as «virtudes» da marcha e, de outro lado, a pobreza, os «corpos abjetos» (Rui, 2014), a degradação, o «medo ao pequeno número» (Appadurai, 2009) da população que lá habita, entre outros, os «vícios» da resistência. Assim se constitui um arsenal discursivo na batalha ideológica (e com um poder muito desigual) para legitimar a marcha ou contramarcha da financeirização da cidade. Nesta coalizão de classes, o poder constituído sob o domínio do fictício e predomínio da espoliação vai modificando os marcos regulatórios para dinamizar a «viabilidade» do empreendimento: a «abstração da propriedade», sua mobilização identificada aos imperativos do financeiro, que, por sua vez, exige uma nova (des)regulamentação, jurídica e institucional.

[2009] «Os empresários calculam que precisariam investir entre R\$ 150 milhões e R\$ 200 milhões em *desapropriações* para viabilizar a revitalização da Nova Luz. O projeto do urbanista Jaime Lerner foi estruturado em torno de dez eixos principais. Ele pensou em três bulevares que permitiriam maior circulação de pedestres e atividades de serviços e comércios localizados nas Avenidas Rio Branco, Duque de Caxias, Ipiranga e Cáspier Líbero. (...). “O objetivo do projeto é revitalizar, trazer vida à noite para a região e fazer com que as pessoas voltem a viver no local, além de ajudar a voltar a vida urbana à área. A intenção é

misturar a renda em todos os sentidos”, diz Lerner. (...). O engenheiro Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi (sindicato da habitação) e integrante do Conselho Fiscal da Associação Imobiliária Brasileira (AIB)⁷⁷, afirma que *mudanças nas normas das Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis)* ajudariam a aumentar o interesse do mercado para investir na revitalização da Cracolândia. (...). Segundo Bernardes, *o principal entrave ao mercado* não se refere à quantidade estabelecida pelas normas para moradias populares no centro. Mas à localização das casas. De acordo com a *legislação de uma Zeis*, 40% das moradias devem estar voltadas para pessoas com renda igual ou inferior a seis salários mínimos [His]; 40% delas vão para o mercado popular [Hmp], pessoas que recebem igual ou menos que 16 salários mínimos; e 20% são *livres*. Em «Empresários estimam gastos de R\$ 200 mi com desapropriações» (OESP, 28 de abril de 2009, *grifos meus*).

Os «interesses particulares» estariam atuando na (des)regulamentação urbanística, como no caso da Zeis (Zona Especial de Interesse Social) para destravar, «desengessar», a área para investimentos do setor imobiliário. O «interesse social» é visto como um entrave ao «interesse de mercado», aparecendo apenas como uma contrapartida, como custos de produção que limita a rentabilidade dos «20% livres» do mercado. A construção de uma imagem negativa associada ao *gueto* e uma positiva associada à *mixité sociale* amparam, fantasmagoricamente, a (des)regulamentação jurídica para destravar esses espaços ocupados por populações vulneráveis⁷⁸, configurando-os como «zonas especiais de interesse de mercado (Zeim)». Esta reestruturação toda vai formar a especificidade dos planos urbanos da região da Luz no século XXI. Cada plano, um passo em direção à «fronteira infernal» da renovação urbana que se abre.

«Principal vitrine da gestão Gilberto Kassab, o projeto para revitalizar a região da Nova Luz, mais conhecida como cracolândia, no centro de São Paulo, *foi abandonado pelo mercado imobiliário*. Para as maiores incorporadoras do País, o modelo de concessão urbanística da Nova Luz cria “guetos” de baixa

⁷⁷ «O Ministério Público Eleitoral propôs à Associação Imobiliária Brasileira (AIB) a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) em que a entidade se comprometeria a não fazer mais doações para campanhas eleitorais. O documento é resultado da investigação aberta no ano passado para apurar indícios de irregularidades nas prestações de contas do prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab (DEM), e de 46 dos 55 vereadores da Câmara Municipal. A entidade que representa os interesses do setor imobiliário figura entre os maiores doadores da eleição passada, com mais de R\$ 10 milhões declarados à Justiça Eleitoral. Uma das reivindicações da AIB para assinar o acordo é se livrar de um eventual processo de doação ilegal, o que o promotor Maurício Antônio Ribeiro Lopes, da 1ª Zona Eleitoral da Capital, diz concordar». Em «MP quer impedir AIB de fazer doações» (OESP, 8 de maio de 2009).

⁷⁸ «Um decreto do prefeito Gilberto Kassab (DEM), publicado no Diário Oficial da Cidade, permite a construção de habitações de interesse social (HIS) em Zonas de Preservação Permanente (Zepam) de São Paulo e outras áreas com restrições de uso residencial. A medida depende de alvará da Prefeitura». Em «Kassab libera prédio popular em área verde» (OESP, 03 de agosto de 2010). A flexibilização legal para a expansão da provisão de habitações sobre áreas ambientalmente frágeis, sob aparência de «política social», não é sustentável na medida em que não pode ser «social» sem ser «ambiental». É, em verdade, a expansão da mercantilização da moradia popular à beira da exaustão (inclusive do ambiente). Há de se lembrar, ainda, que este decreto auxiliaria a provisão de unidades de His em áreas públicas (exploradas pelo mercado imobiliário em sua construção, incorporação e venda), situadas nas franjas ambientalmente frágeis da periferia da cidade, tais como os casos dos perímetros de ação do programa Renova-SP (Gilberto Kassab), em destaque das áreas da Zona Norte de São Paulo, como a Brasilândia (Bacia do Rio Cabuçu de baixo), que estão situadas quase que integralmente em áreas marcadas como Zepam. Em reunião com a prefeitura, para apresentação do diagnóstico do plano para esta região, Elisabeth França, a «guerrilheira urbana», então superintendente de HABI, indicou que a projetista deveri sobrepor no mapa a mancha de provisão de habitação *sobre* (escondendo graficamente, portanto) a mancha de Zepam, pois a prefeitura “daria um jeito de realizá-la”.

renda dentro de um espaço no qual a *mistura entre classe média, moradores de conjuntos habitacionais* e comércio deveria ser a fórmula da revitalização. A *queda de braço* [tipo «me engana que eu gosto»] entre Prefeitura e construtoras não terá final fácil - enquanto o governo diz que o projeto sai em quatro anos, sem mudanças nas regras, as empresas dizem que não vão investir. (...). O empecilho à reocupação dessas ruas, *segundo as incorporadoras*, está delimitado no *Plano Diretor Estratégico* de 2002, com *Zonas Especiais de Interesse Social* (Zeis). Dentro da Nova Luz, um quarto da área é formado por Zeis-3, cuja ocupação deve obedecer à proporção de 40% para habitações de interesse social (para famílias com renda de até 5 salários mínimos) e de 40% de imóveis de mercado popular, para famílias com renda de até 16 salários. Só 20% da área fica de uso livre». Em «Mercado imobiliário abandona Nova Luz» (OESP, 20 de outubro de 2009).

As «áreas cativas» identificadas à «função social» das Zeis, passam a ser objetos de investidas da mercantilização da habitação social. Que vai ser dinamizada através da reformulação e proposição de planos urbanos estruturados com a finalidade de mobilização da propriedade: a necessidade de desapropriação e centralização desta *propriedade* dispersa se acentua nestas operações. O *preço da terra*, ônus destinado aos fundos do ente público, e as formas de «agilização» jurídica de sua transmissão, passarão a ser os fundamentos mais importantes para a realização da «viabilidade econômica» que tanto interessa às pressuposições financeiras, valorização e capitalização, do ente privado.

«Dos 225 hectares (2,2 milhões de m²) previstos para serem *desapropriados* na região da Nova Luz, na região central de São Paulo, 20% deles devem ser *reservados para obras de interesse social*, incluindo a construção de 1 mil moradias populares. A primeira fase do projeto prevê intervenções em apenas 23

«A administração municipal se equivocou ao pretender liberar cada um dos 270 mil metros quadrados da Cracolândia antes de iniciar a execução do projeto. Melhor seria se, como aconteceu com o Porto Digital, no Recife, fosse feita *uma experiência piloto*, com a Prefeitura se instalando pioneiramente para dar credibilidade ao projeto. (...). O Projeto Nova Luz foi apresentado como a principal iniciativa desta administração, com investimento anunciado de R\$ 80 milhões, financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Os processos de *desapropriação* dos primeiros 50 imóveis, situados em uma área de cerca de 4 mil metros quadrados (...) demoraram mais de dois anos por conta da controvérsia entre proprietários e Prefeitura a respeito do valor a ser pago. Os donos pediam R\$ 3,4 milhões ao governo, que aceitava pagar apenas R\$ 2,7 milhões». Em «A Cracolândia no chão» (OESP, 7 de setembro de 2007). O «pioneiro» do processo de *gentrification*, que dá credibilidade à operação, melhora o «prêmio de imagem» da região, produz as amenidades urbanas, é o próprio Estado. Agente instrumentalizado e cativo das dívidas, que são originadas para o pagamento de desapropriações, *preço* do produto imobiliário equivalente à expectativa de capitalização da renda. Investimento de fundo público não produtivo.

quadras, com *desapropriações* que vão ficar restritas a imóveis irrecuperáveis e a áreas destinadas à instalação de equipamentos públicos». (...). O líder da gestão Gilberto Kassab, José Police Neto (PSDB), destaca que quase um terço do território da Nova Luz é considerado Zona Especial de Interesse Social (Zeis). «Isso garante não só moradias populares, mas a diretriz do nosso parecer aponta para a *necessidade do desenvolvimento de moradias destinadas à classe média e à juventude*. Temos a perspectiva de ‘casar’ as residências com a geração de empregos nos futuros empreendimentos que seguirão para a área». (...) Para o Ministério Público Estadual, manter os moradores da região no centro é uma “iniciativa elogiável”. A promotora de Habitação e Urbanismo Cláudia Beré quer saber, porém, quais serão os critérios da Prefeitura para contemplar a população. (...). O vereador de oposição Antônio Donato (PT) também defende a construção de moradias no perímetro da antiga Cracolândia». Em «Em 20% da área, obras serão de interesse social» (OESP, 4 de abril de 2009, *grifos meus*).

O consenso criado em torno da “habitação popular”, faz dela o elemento mistificador que agrada tanto o setor imobiliário quanto os movimentos por moradia. Ainda que em sua produção e comercialização não só sejam eficientes com relação à acumulação de capital (produção e propriedade, exploração e espoliação), mas também

reitera a «magia» da defesa da propriedade privada como um «valor» e como um «direito». Das *ilusões e campos cegos*, permanece-se no «interior do estranhamento». A força motriz do domínio do fictício

permanece inalterada, aliás, passa a ser ainda mais enaltecida pelo consenso (como visto anteriormente em «1.1 A racionalidade imediata dos planos»). Com isso, avançam os planos urbanos que incorporam no espaço o *there is no alternative* das políticas neoliberais, do complexo imobiliário financeiro, não respeitando, sequer, os diferentes matizes político-partidários que temporariamente assumem o «poder» na figura de «gestor público».

«Cada moradia nas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), regiões da cidade que o Plano Diretor Estratégico (PDE) definiu como locais destinados a *habitações para população de baixa renda*, deve demandar investimentos entre R\$ 16 mil e R\$ 17,3 mil. Nos 3,6 milhões de metros quadrados que vão receber esse tipo de habitação na região central, cabem 600 mil moradores – 364,8 mil com renda até seis

«A concessão urbanística configura-se, então, como uma espécie de concessão de obra pública, por meio da qual o Poder Público transfere ao agente privado a tarefa de executar operações urbanas, seja de ampliação da área urbanizada, seja de renovação de área já urbanizada, o qual será remunerado e obterá o retorno de seu investimento mediante exploração da obra, tomada no seu conjunto, por meio da venda ou aluguel de lotes de terrenos ou de edificações, conforme os termos e condições que forem fixados pelo Poder Público» (Lomar, P. *A Concessão Urbanística*. Dissertação (Mestrado em Direito Urbanístico), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2001, p. 108; *apud* Souza, 2011, 29-30). «A concessão urbanística, portanto, segundo o artigo 239 do plano diretor, é um instrumento urbanístico que autoriza, por meio de licitação, uma concessionária a executar obras de urbanização, obtendo remuneração mediante a exploração dos terrenos e edificações resultantes e destinados ao uso privado. Além disso, ela também responsabiliza a concessionária pelo pagamento de qualquer indenização ou desapropriação necessárias para a execução de um plano urbanístico autorizado pelo Poder Público Municipal» (Souza, 2011, 33).

salários mínimos e 235,9 mil com renda entre 6 e 15 salários mínimos. (...). Nos cálculos destinados à *habitação popular*, foram levadas em consideração somente as chamadas Zeis-3, que preveem parcerias com *incorporadores imobiliários* e estão localizadas na região central da cidade». Em «Prefeitura terá de investir R\$ 17 mil por casa popular» (OESP, 3 de julho de 2009, *grifos meus*).

A mercantilização da habitação de interesse social associada à renovação urbana constitui a manifestação *imediata* do complexo imobiliário financeiros, que domina a reprodução capitalista global. Esta associação se apropria das especificidades imobiliárias através da monopolização de perímetro urbanos, transformados em *planos estratégicos*, que são concebidos, produzidos e comercializados a partir das parcerias público privadas. Estas, por sua vez, se se beneficiam da «autorização concedente» de realizar desapropriações, rompendo a barreira da propriedade e alavancando e empreendimento em função de sua dinamização: a captura do valor social pela renda imobiliária (terreno e edifício). Por outro lado, a ficção da propriedade

imobiliária encontra-se com a ficção da propriedade financeira: rendas como pressuposição de propriedades (i)mobiliárias⁷⁹. Diante da constatação do domínio e predomínio, quais seriam as

⁷⁹ «A criação, reforma e o fortalecimento dos sistemas financeiros de habitação passam a representar um destes novos campos de aplicação do excedente, tanto no âmbito da macroeconomia e das finanças domésticas como também para esse novo fluxo de capitais internacionais. A criação de um mercado secundário de hipotecas foi um dos veículos importantes para conectar os sistemas domésticos de financiamento habitacional aos mercados globais. (...). A tomada do setor habitacional pelo setor financeiro não representa apenas a abertura de mais um campo de investimento para o capital. Trata-se de uma forma peculiar de reserva de valor, por relacionar diretamente a macroeconomia com os indivíduos e famílias, e possibilitar, através dos mecanismos de financiamento, que vários atores centrais do sistema financeiro global se interliguem, como fundos de pensão, bancos de investimento, sistema bancário paralelo (*shadow banking*), instituições de crédito e instituições públicas. (...). Supridas por fundos de pensão, *hedge funds*, *private equities*, e outras “mercadorias fictícias”, a própria habitação tornou-se uma mercadoria fictícia quando foi tomada pelas finanças» (Rolnik, 2015, 28-29).

alternativas? Políticas que revertissem a fragmentação social e espacial, sendo que a *propriedade* (e o conjunto de suas fantasmagorias) figura-se como um «agente fragmentador». Ainda que se generalize, sua forma *desabsolutizada*, cuja centralização acentua a força motriz da extração de renda, caracteriza-se como uma negação determinada. Por outro lado, as lutas políticas (movimentos sociais e sindicatos, movimentos «urbanos»), iluminam a apropriação imediata do espaço, sem a mediação da mercadoria, como meio de resistência. Luta pela redução das desigualdades, expressas nas diferenças espaciais. Estas são *apropriadas* como geradoras de renda (renda da diferença, mas não ilumina a diferença da renda). Por fim, as «políticas sociais» da atualidade acentuam a fratura social, particularizando e especificando, por faixas de renda, sua implementação.

FECHAMENTO

O que vimos até aqui – através dos marcos imobiliários e financeiros, da exaustão do direito à moradia e da plataforma de valorização imobiliária e financeira – é um conjunto de novas estratégias que orientam a reestruturação institucional, realizada em função da mobilização do imobiliário em sua aproximação à (des)regulamentação financeira. Este processo, a partir da instrumentalização do Estado para finalidades *privadas*, engendra a estrutura dos planos urbanos do século XXI, que são concebidos como meio de mobilizar situações urbanas travadas pelo aspecto da propriedade. Esta, por sua vez, deixa de ser uma *barreira* à circulação do capital transformando-se em elemento *dinamizador*. Abre-se, portanto, uma nova fronteira de produção imobiliária, infernal, que tem como virtualidade e reestruturação metropolitana como um todo.

Sob este ponto de vista, o valor *fictício* torna-se o meio dominante de acumulação de capital. Domínio este que se realiza em função da especificidade da produção imobiliária (*propriedade e produção*) e sua relação à lógica intrínseca da circulação financeira (criação de excedente sem a mediação da produção). Assim se ilumina a parcialidade da «visão fabril» que orienta à elucidação dos processos atuais de produção do espaço. A *propriedade*, como um título jurídico que circula nos moldes do financeiro, dá corpo às mistificações fictícias por meio da capitalização. Portanto, acentua-se a dimensão *política* da produção do espaço: coalizão de frações de classes *patrimonialistas* que exerce seu domínio sobre frações de classe subordinadas (a partir da instrumentalização do Estado). Isso se manifesta como uma luta de classes espacial, cuja disputa pelo socialmente produzido atua sobre a dinâmica ambiental preexistente. Assim, os conflitos em torno das «propriedades da produção», exploração da força de trabalho são desviados pelos conflitos acentuados em torno da «produção de propriedades», espoliação do trabalhador e arbitrariedade da renda absoluta como motor da acumulação. A instrumentalização do Estado e a instrumentalização do espaço iluminam um duplo caráter da propriedade, como título jurídico que assegura um *direito*, e como expressão econômica que assegura uma *renda*. Neste sentido, a desconfiança com relação a estes dois institutos (Estado e a mercantilização do espaço), acentua a necessidade de sua subversão. De dissolução de seus limites e fronteiras que asseguram o direito à alienação e à renda. O devir de um ato que supere os limites e fronteiras, impostos exteriormente à própria atividade social, virtualmente floresce a produção coletiva de relações sociais em identidade à construção do ambiente urbano. Como autogestão da vida. Como autogestão do espaço.

1.3 IRRACIONALIDADE DA RAZÃO

Nesta parte do trabalho se discute como no interior da racionalidade econômica se manifesta e se desenvolve a irracionalidade. Inicialmente, a *crise* é analisada como uma manifestação própria da reprodução capitalista. Um de seus elementos intrínsecos é a necessidade de crescimento exponencial de seu excedente para assegurar sua reprodução-sem-fim. Mas um fim em si mesmo. E, por último, aproxima-se da especificidade arquitetônica e urbanística deste crescimento, constituindo-se o campo cego e as ilusões urbanísticas que dão corpo à irracionalidade desta razão.

A diferenciação do modo de se produzir a metrópole tende a intensificar a produção em determinadas regiões, para lá assegurar rendimentos suplementares. Intensificação que se dá em detrimento de outras regiões, mais antigas ou saturadas, que são «abandonadas» pela produção. Nestas situações, os rendimentos imobiliários passam a decorrer, predominantemente, a partir da propriedade, cuja monopolização condiciona seu uso mediante pagamento de um preço, constituindo uma renda. A não produção, portanto, abre caminho para a propriedade. Quando este predomínio é associado à ausência de manutenção nestas áreas – prática trivial do rentismo patrimonialista – a não produção acentua a possibilidade de deterioração espacial, que pode se realizar em paralelo à deterioração social: a *depreciação* que permite o alojamento de camadas sociais «menos rentáveis». Posteriormente, as áreas que eram privilegiadas para a produção passam a encontrar limites à reprodução, saturando-se novamente. Assim, «a produção» deve criar novas fronteiras de atuação, ao incorporar especificidades patrimoniais preexistentes que possibilitem *virtualmente* um novo diferencial de renda. Propriedades abrindo caminho à produção. Nestas situações, é necessária a provisão de incorporação e infraestrutura, para «atualizar» e reestruturar a área. Permitir que as «amenidades urbanas» convençam o retorno, a retomada do espaço *depreciado*. No interior destes limites, busca-se assegurar a monopolização do potencial construtivo adicional, que seja máximo, justificando e legitimando a operação. Um *crescimento* como um fim em si mesmo. A «produção social do espaço» ganha realidade apenas como «produção de propriedades», que assegura rendimentos suplementares, capturados e privatizados no processo de produção e de consumo do produto imobiliário. Condicionam tanto o «produto em si» quanto as formas de uso «para si», que correspondem à realização da capitalização pressuposta a princípio.

A *crise*, de caráter imobiliário e urbano, neste sentido, pode ser interpretada como causa e consequência do *crescimento exponencial*. Como um estágio momentâneo da paulatina (des)construção de novas fronteiras de produção imobiliária na diferenciação da metrópole. Apreendida no nível *imediato*, a deterioração do ambiente urbano, social e espacial, abre virtualmente fronteiras de exploração econômica, apesar de levar consigo a deterioração do patrimônio construído e das relações sociais ali ambientadas. No nível *global*, permite uma sobrevida ao capital, que se reproduz predominantemente sob a forma fictícia. O descolamento da produção real de valor, além da aproximação entre o fictício do imobiliário ao do financeiro, faz com que a produção do espaço absorva excedente de capital e permita sua capitalização, reproduzindo-o de forma ampliada. No nível da *totalidade*, a produção do urbano se realiza de modo alienado. Inverte a relação «sujeito-objeto»: a reificação das relações sociais e a

personificação da mercadoria, o fetiche. A produção de títulos de propriedade (i)mobiliários, que são funcionais à reprodução do capital, se realiza em detrimento da constituição ambiental da reprodução da vida. Aparece como uma manifestação de *crise de civilização*. O ambiente produzido, nossa segunda

«No entanto, o projeto de capital totalitário já era evidente nos primeiros anos do século XX. Como Georg Simmel, Walter Benjamin e Sigfried Kracauer já tinham descrito a natureza dessa evolução a partir da leitura das transformações de formas de vida nas grandes cidades. O maior arquiteto do século, Le Corbusier, o inventor da ideia que a casa é uma “máquina de morar”, estipulou que, antes de construir as casas em série, em que se encerram os trabalhadores, foi necessário construir e inventar o espírito para habitar estas casas em série. E este projeto de vida para as pessoas, em um período de grande convulsão social, teve lugar no grito explícito de “arquitetura ou revolução”. O de Le Corbusier foi um discurso destinado a ser historicamente bem-sucedido: os antigos bairros populares tiveram que ser demolidos porque eram insalubres, mas porque socialmente perigosos, surtos de uma revolução, então, as pessoas tiveram de ser deportadas para o dormitório anônimo e desprovido de relações sociais, funcional para a cidade-carro. Casas em série para a humanidade maquinizada. E o que poderia significar a invenção deste espírito se não perturbar a vida das pessoas de acordo com o princípio de que a vida humana deve ser reduzida para a satisfação das quatro necessidades básicas, ou seja, “o trabalhar, comer, mover e viver”? A cidade, para ser moderna, que é funcional às necessidades renovadas do capitalismo, teve que ser destruída e reconstruída de acordo com esses parâmetros, como decretou a “Carta de Atenas”, o documento fundador do urbanismo contemporâneo desenvolvido em 1933 por um grupo constituído por Le Corbusier e por arquitetos mundiais. E desde então o projeto foi realizado de forma consistente e eficaz, talvez não em detalhe, tais como os projetos urbanos delirantes da época (ver *Ville Radieuse*, do mesmo Le Corbusier), mas certamente em substância» (Lippolis, 2016, 1).

natureza, reflexo de nossas relações sociais, se volta contra nós os produtores, enaltecendo as propriedades mágicas da ficção em detrimento do uso e da fruição da vida cotidiana.

Neste sentido, construímos um mundo invertido. Mas um mundo invertido extremamente racional. Dialecticamente, quanto mais se desenvolve a racionalidade, mais se acentua a irracionalidade decorrente (Adorno&Horkheimer, 1985). A metropolização, orientada pela reprodução do capital, interdita, ainda que momentaneamente, a «sociedade urbana» (Lefebvre, 1999a, 149). A reprodução do capital em detrimento da reprodução da vida onde o *habitat*, construído à luz do fetiche, reprime e reduz as formas de *habitar*, reificando as formas de viver, os modelos culturais, a diversidade de concepções, os conflitos inerentes à *vida em sociedade*. A degradação socioespacial deste movimento é a própria manifestação da inutilidade do trabalho humano, das atividades, dos produtos e das potencialidades humanas. Um movimento de dissolução que engendra o antiurbano (e anti-humano) interditando o *possível* da sociedade urbana. Por outro lado, *crise* é crise. Ela desestabiliza inclusive os processos que foram tornados naturais à luz da reprodução cotidiana. Abre fissuras, campos de tomada de consciência e de luta espacial, que se voltam contra as formas dominantes que a engendra. A «festa na fresta». O «deseja que seja». Os *planos urbanos*, como momentos «estatal-globais» do domínio do *habitat* sobre o *habitar*, são a aparência desta razão. Uma «sócio-lógica» e uma «ideo-lógica» (Lefebvre, 1999a, 76) que particularizam a «realidade». Constituem-se como um sistema que destaca da totalidade apenas os elementos que dão corpo às suas próprias «ilusões». Por outro lado, a prática social revelada pelo conflito

ilumina os termos relegados ao campo cego da racionalidade dos planos urbanos.

1° _ CENTRALIDADE DA CRISE E DAS CONTRADIÇÕES

A noção de *crise* movimenta os momentos parciais da pesquisa. Os planos urbanos que são concebidos para a revalorização imobiliária da região da Luz, produtos da instrumentalização do Estado e do espaço, permitem a apropriação privada do produto social e proporcionam, em sua particularidade, uma sobrevida ao capital ao reestruturar a produção do espaço e de novas formas de vida a partir do imbricamento da incorporação imobiliária à infraestrutura. Depois, a relação entre a *propriedade* e a *produção*, que disputam o valor socialmente produzido, acentua a contradição entre sua forma uso, o

direito ao usufruto, e sua forma troca, *o direito à alienação*. O «valor» se orienta por e para uma mistificação. (Esta é a nossa realidade?). Por fim, a disputa entre classes e frações de classe que entram em contradição (e nesta contradição) promovem coalizões e conflitos temporários em torno da distribuição do produto social, mas também dos possíveis de uma nova produção (acessados como direitos de uso e direitos de troca). Deste modo, podemos chamar de *crise* um movimento amplo que se manifesta em diferentes níveis e dimensões. Sua *aparência* se dá a partir da constatação da degradação do ambiente construído, edifícios e infraestruturas deteriorados, e em paralelo à dissolução de relações sociais que são nele ambientadas. Esta aparência se desdobra como decomposição destes termos em oposição, o ambiente compreendido como unidade entre sociedade e espaço.

A crise imobiliária e urbana é a degradação do ambiente que choca a tendência à conservação de relações sociais (ambientadas na deterioração de moradias, do comércio e de serviço, bem como as relações de trabalho, formal ou informal), com a tendência de reconversão da obsolescência territorial (à luz da valorização). Promove uma reestruturação socioespacial que expropria propriedades dispersas e fragmentadas para centralizá-las. Centralização de propriedades usurárias que interfere no metabolismo ambiental para dar espaço à reconversão. Transforma usos existentes, promove a substituição da população usuária, trabalhadores e moradores. Em paralelo, reduz o alcance das políticas e serviços «públicos», coletivos, gratuitos. Portanto, o fenômeno imediato da «degradação» relaciona-se aos e explicita os sinais da crise. A *imediatez*, própria da «condição imobiliária», apresenta-se na compreensão e na crítica da sobrevida do capitalismo. Esta crise imobiliária e urbana, de caráter social, relaciona-se a uma crise de Estado, de nação, de soberania, cuja instrumentalização pela reprodução fictícia, a partir da dependência do endividamento público, pelo avanço da (des)regulamentação jurídico-financeira, aponta para uma forma de reprodução que é pautada cada vez mais pela capitalização de rendas, pela produção do «valor fictício», e em detrimento de sua produção real. A *produção do espaço* – como unidade entre produção, distribuição, troca e consumo (Marx, 2001) – absorve este excedente de capital, dando-lhe uma sobrevida de realidade, os capitaliza sem uma produção de valor efetiva. Pura mistificação! Assim, o ambiente construído como um reflexo destas relações, não nos aparece e nem se realiza como um meio de satisfação de necessidades e desejos humanamente desenvolvidos, individuais ou coletivos, momentos da produção das potencialidades humanas, livres, a produção do homem (Lefebvre, 1971b); mas como *produção de propriedades* que são monopolizadas, alienáveis (e alienantes), e que condicionam o uso através da troca, da mercantilização dos meios de vida, da mercantilização da própria vida (até o limite do corpo). Esta forma do *habitar* contemporâneo implica, por consequência, em uma forma de *ser e pensar* que é mediada pelo fetiche da mercadoria¹.

¹ «Contudo, o que há de tão notável nas crises não é tanto a ampla reconfiguração da paisagem física, mas as mudanças drásticas no modo de pensar e entender, nas instituições e ideologias dominantes, nos processos, alianças e subjetividades políticas, nas tecnologias e formas organizacionais, nas relações sociais, nos costumes e preferências culturais que permeiam a vida cotidiana» (Harvey, 2016, 9). Um «ser, habitar e pensar» (Heidegger, 2001) que está preso no interior do estranhamento da propriedade e da mercadoria (Marx, 2004. Mészáros, 2006). Como chegar à verdade se o próprio pensamento está cativo? (Hegel, 2008).

A crise dá sinais. É um movimento contraditório. Por um lado, permite o ajuste nas relações de produção e reprodução. A assim chamada «reestruturação capitalista contemporânea». Deste modo, a positividade da crise de agora, a produção das condições de sobrevivência do capital, emerge como uma questão da crise seguinte. Ela é um ajuste burguês que protela e reproduz o capital jogando seus limites e barreiras para frente, a partir de suas contradições internas. Estende e intensifica as condições de sua eclosão. De uma nova eclosão. Portanto, estabelece-se, com mais clareza, a contradição interna à reprodução, cuja solução de hoje implicará em uma nova crise de amanhã². Neste sentido, a falta de uma inovação teórica, de uma estratégia política de resistência, bem como de alternativas econômicas, conduz ao aprofundamento das práticas mistificadoras existentes, do receituário neoliberal. A ausência de perspectiva, obcecada pela «fórmula mágica» do direito, como direito ao endividamento, para o consumo e para a produção, obriga o reconhecimento de outras saídas. Neste sentido, a predominância de uma «visão fabril», a centralidade da contradição entre capital e trabalho no interior da produção, na linha de montagem, conduz ao campo cego as coalizões e conflitos ambientados no espaço urbano: imobiliário, metropolitano. A insistência nas

«Não são apenas as elites capitalistas e seus seguidores intelectuais e acadêmicos que parecem incapazes de romper radicalmente com o passado ou definir uma saída viável para a lamuriosa crise de baixo crescimento, estagnação, alta taxa de desemprego e perda de soberania estatal para o poder dos credores privados. As forças de esquerda tradicional (partidos políticos e sindicatos) são nitidamente incapazes de configurar uma posição sólida ao poder do capital. Há trinta anos elas são derrotadas pelos ataques ideológicos e políticos da direita, enquanto o socialismo democrático é desacreditado. O colapso estigmatizado do comunismo realmente existente e a “morte do marxismo” depois de 1989 pioraram ainda mais a situação. Hoje, o que resta da esquerda radical atua amplamente fora dos canais de oposição institucionais ou organizados, com a esperança de que as ações em pequena escala e o ativismo local possam contribuir para alguma alternativa satisfatória em grande escala» (Harvey, 2016, 11-12).

antigas estratégias, ainda que necessárias – mas não mais suficientes – bloqueia alternativas à hegemonia do capital fictício e da espoliação. Há de se reconhecer a derrota das lutas tradicionais, da dissolução das formas e instituições, de representação e de ação.

A «centralidade da fábrica» choca-se com o movimento histórico da desindustrialização, acentuado a partir dos anos 1980, em decorrência da automação, do desenvolvimento tecnológico e, notadamente, a partir da *capitalização fictícia*. Isso tende a desempregar trabalhos formais e usar trabalhos informais. Neste desemprego, aponta-se para a extensão da jornada de trabalho à totalidade da vida, acentuando a espoliação e, paralelamente, a hegemonia das rendas, fruto das propriedades monopolizadas que se realiza em detrimento da produção³. Em um campo ampliado, a «chantagem», o domínio dos Estados nacionais pelo mundo financeiro, se dá pela propriedade dos

títulos de dívida pública. Emitidos em períodos anteriores, como meio de dar sobrevivência à reprodução através da absorção de excedentes em algum investimento lucrativo ou rentável, retorna como uma bomba relógio que ameaça qualquer desvio de rota. Bancos centrais nas mãos invisíveis das propriedades financeiras.

² «Com efeito, a saída de uma crise contém em si as sementes das crises que virão. O desfecho da financeirização global hiperendividada e cada vez mais desregulamentada que começou nos anos 1980 como um modo de resolver conflitos trabalhistas (facilitando a mobilidade e dispersão geográfica) foi a falência do banco de investimentos Lehman Brothers em 15 de dezembro de 2008» (Harvey, 2016, 10).

³ «Se o surto atual de inovação aponta em alguma direção é na de um aumento da importância da renda extraída de direitos de propriedade intelectual no que se refere ao capital. Mas, se todos tentassem viver de renda e ninguém investisse na fabricação de nada, certamente o capitalismo se encaminharia para uma crise totalmente diferente» (Harvey, 2016, 11).

Evidentemente, neste ajuste espaço-temporal, há parcelas da sociedade que vão perder com a expansão e intensificação do desmonte, da dissolução. Elas são e serão despossuídas, extraídas, espoliadas, para que o capital tenha uma sobrevida, para que ele sobreviva. («Ele»? Reflexo da «alienação total»: sujeitos e objetos invertidos). Neste sentido, os elementos contraditórios, que se chocam em uma crise, são manifestados pelas tensões entre trabalho, vida e natureza; entre produção, reprodução e consciência. Atuam na organização e reorganização destes tempos e espaços. Fronteiras que são demarcadas e acentuadas entre os limites da propriedade, em suas diversas formas, tangíveis e intangíveis, e sua apropriação não-limitada, espaços contínuos e diversificados, tempos livres e auto organizados. Momentos possíveis de uma reapropriação dessas tensões. O movimento «global», que tende ao homogêneo e abstrato, choca-se com as heterogeneidades parciais, imediatas e concretas, em sua realização, em seu enraizamento⁴.

Mas, por outro lado, nesta dissolução, fissuras são abertas e elas têm que ser arrombadas «a pé-de-cabra» pela luta social! Invadidas e ocupadas a fim de garantir outros possíveis para a história. Fissuras que deixam passar a luz de um novo caminho (antes que eles se fechem novamente, cimentando a abertura por mais um longo período de tempo). A resistência à espoliação imobiliária, urbana e financeira, que constitui outros objetos de luta. A crise, portanto, movimenta elementos em contradição e nesta contradição situam-se o ajuste do capital e os possíveis de sua superação. Uma luta! Uma visão dialética da crise baseada na sua abertura histórica. Os «bons» e «maus» que se realizam destruindo-se, conservando-se ou se recriando. Neste sentido, a visão dogmática que relega ao campo cego uma das pontas dos termos em contradição, anula, aniquila, atenua a possibilidade de superação⁵.

Se é necessário compreender o sentido da reestruturação do capital contemporâneo, também é necessário vislumbrar novos campos de ação política decorrentes: a potência positiva da crise. A abertura para as transformações individuais e sociais iluminada pela exaustão das lutas e objetos de lutas incorporados pela reprodução do capital. O desfazer-se das «ilusões urbanísticas», o iluminar-se de «campos cegos». O explicitar-se da *alienação*, do automatismo, da não ou da falsa consciência. Da limitação de uma determinada prática. Choque dos termos em contradição. Neste sentido, a crise é um estado de alerta: tanto pode imobilizar quanto mobilizar a ação. Por outro lado, como é um campo de forças em aberto, pode não ser resolvida, pode ser «simplesmente» reproduzida ou atenuada, degradando os termos em oposição. Amorna sismos muito agitados, *calientes*, prolongando, por vezes, dores e sofrimentos não

⁴ «Diferentes grupos de uma população (por exemplo, homens e mulheres) ou diferentes indivíduos podem sentir contradições semelhantes e reagir a elas de maneiras diferentes. Há um forte elemento subjetivo quando se trata de definir e sentir o poder das contradições. O que é inimaginável para uma pessoa pode não significar nada para outra. Mas, embora as razões possam ser variáveis e as condições possam ser diferentes, contradições latentes podem intensificar de repente e gerar crises violentas» (Harvey, 2016, 16).

⁵ «As contradições do capital têm gerado inovações, e muitas delas têm melhorado a qualidade da vida cotidiana. Contradições, quando levam a uma crise do capital, produzem momentos de “destruição criativa”. É raro que o que se cria e o que se destrói seja predeterminado, e é raro que tudo que se cria seja ruim e tudo que era bom seja destruído. E é raro que as contradições sejam totalmente resolvidas» (Harvey, 2016, 17).

resolvidos. Um bálsamo ilusório. Explode, amorna, abafa. A questão passa a ser o reconhecimento (ou a construção?) de qual sujeito histórico vai (e como irá) conduzir a transformação apontada pela crise. Sujeito constituído pela experiência de resistência à espoliação, da dissolução das fronteiras do espaço e tempo da propriedade, meio da mercantilização da vida, engendrada no interior da expansão do domínio do fictício. A ação deste «sujeito privilegiado» deve se desviar da experiência contemporânea da metropolização, que reduz tudo (ou quase tudo) à mercadoria. Há o resíduo, o «antiproduto» produzido como o avesso (e em paralelo) a expansão das relações de produção e reprodução do capital. A tensão no sujeito. O «sujeito fissurado».

Neste sentido, mais que compreender o «mundo invertido» – tarefa nada fácil, aliás, provavelmente impossível – é necessário transformá-lo. Retirar as suas máscaras e colocá-lo de pé sobre o chão. Abrir as portas das fachadas luminosas que são edificadas como fantasmagoria, para compreender e agir para além de sua aparência. Qual é o valor socialmente produzido? De onde vem a produção de valor? Qual o seu sentido, sua verdade? Na expansão das relações capitalistas de produção o *preço* é a sua aparência, a face e a fachada da mercadoria. A pele que habitamos. A produção do valor é sua essência. Mas o que define o preço?⁶ Contradição entre a realidade e ficção, entre essência e aparência: como prática social, o «valor» do dinheiro é real, é reproduzido por todos. Mas não é verdadeiro, não é a realização do espírito e das potencialidades humanas. O objeto se relaciona como sujeito. O sujeito se relaciona como objeto. Nós reproduzimos as mistificações e não sabemos as reais condições de produção do «valor», da estrutura e da infraestrutura que as fachadas da mercadoria cobrem, comunicam, criam. A arquitetura do espetáculo. A crise é, portanto, o despertar de uma consciência alienada (ainda que seja um despertar efêmero, pontual e, *ojalá*, possível). A fachada transparece ao apagar da luz que nos ofusca! Penumbra que antecede um acontecimento extraordinário⁷, por vezes doloroso, que desobscurece a fissura. A ação. Quais são as forças contraditórias que impulsionam o motor do capitalismo? Para além da crítica ao fetichismo, necessária, mas não suficiente, deve-se pôr luz naquilo que o mobiliza, em si e para si, para intentar imobilizá-lo.

⁶ «Os supermercados estão cheios de signos e disfarces fetichistas. (...). As mercadorias aparecem nos supermercados como que por magia, já com um preço marcado, para que consumidores que têm dinheiro possam satisfazer seus desejos e necessidades, dependendo de quanto tiverem no bolso. (...). A contradição entre realidade e aparência gerada é, de longe, a contradição mais geral e disseminada que temos que enfrentar quando tentamos resolver as contradições mais específicas do capital. O fetiche entendido dessa maneira não é uma crença absurda, uma simples ilusão ou uma sala de espelhos (apesar de muitas vezes parecer). A questão, na verdade, é que o dinheiro pode ser usado para comprar mercadorias e que podemos viver sem muitas preocupações, a não ser a respeito de quanto dinheiro temos e quanto conseguimos comprar com ele no supermercado» (Harvey, 2016, 18-19).

⁷ «Em geral, só quando acontece alguma coisa excepcional – as prateleiras dos supermercados aparecem vazias, os preços sobem vertiginosamente, o dinheiro que temos no bolso se desvaloriza (ou a luz não acende) – é que fazemos perguntas mais amplas e mais importantes sobre por que e como as coisas acontecem “lá fora”, atrás das portas e plataformas de descarga do supermercado, que podem afetar tão drasticamente a vida e o sustento diário» (Harvey, 2016, 19).

2° _ CRESCIMENTO (I) MOBILIÁRIO EXPONENCIAL

A contradição básica colocada no crescimento exponencial do capital é a (im)possibilidade de sua realização. É necessário para a reprodução capitalista o crescimento e a acumulação: mais valor centralizado, excedente, que deve ser realizado, reinvestido e gerar ainda mais valor. Neste sentido, constitui-se um crescimento composto, ou uma curva exponencial de crescimento, com a finalidade de garantir sua «reprodução-sem-fim». Se esta contradição já é inerente à produção em si, aumento da força produtiva, tendência à baixa da taxa de lucro, ela é potencializada pelos juros e pelas dívidas: incidindo sobre si mesmos, o montante devido cresce exponencialmente ao longo do tempo, superando, inclusive, o valor real retido como motivo de sua aquisição. A acumulação crescente se dá em paralelo à estagnação (ou mesmo redução) da produção real de valor, na medida em que parcelas crescentes de excedente produzido são capturados para o serviço da dívida. Para uma valorização na cobertura fictícia do edifício do capitalismo, enquanto o *rez de chaussée* da fábrica deve acentuar a exploração. Assim, de onde sairá o recurso para «honrar» dívidas, contraídas no presente, se está cada vez mais impossibilitado de produção de valor no futuro? O *gap* entre o crescimento exponencial dos juros e a decrescente produção real de valor é preenchido pela dilapidação do valor pretérito e pelo aprisionamento do valor futuro. Uma acumulação, portanto, que se reproduz por espoliação.

De modo mais abrangente, o crescente endividamento dos Estados, encarcerados nas obrigações da dívida pública, promove a «solução única» de cortes de gastos sociais e a abertura de suas funções à expansão da exploração econômica pelo mercado. A agenda da flexibilização (relações de trabalho, mobilidade financeira) do neoliberalismo que centraliza capital – e renda – ao mesmo tempo que acentua a precarização da reprodução da força de trabalho. Movimento acentuado a partir dos anos 1970, que promove a redução (extração) das conquistas sociais e o deslocamento de seus recursos para a ficção financeira. O «*T.I.N.A-turn*». Contudo, como uma «contradição perigosa» (Harvey, 2016, 207), o crescimento exponencial é a autoconstrução de uma barreira interna à reprodução do capital. Por um lado, o excedente de capital sem ser absorvido (crescimento exponencial), desvaloriza-se. Por outro lado, o encarceramento do Estado em dívidas públicas, que obriga cortes em políticas e garantias sociais, além da flexibilização das relações de trabalho, dilapida as condições de reprodução da força de trabalho. Também a desvalorizando. Os excedentes de ambos os lados, pautados pelo fictício, não se realizam.

Como se absorve (se reproduz e se amplia) estes excedentes sem um equivalente real de «produção exponencial»? Algo que consiga fantasmagoricamente deslocar-se e descolar-se da decrescente produção imediata de valor, separando-se dela, e, elasticamente, capitalizar de modo fictício. Isso se dá pelo descolamento do *preço* com relação ao *valor* de títulos de propriedade negociados como equivalentes de capital. O excedente financeiro é investido na própria esfera financeira, desdobrando a ficção em «n» partes, jogando o problema de sua realização para o futuro. Mas, também, por outro lado, na absorção através da produção do espaço, em especial pelo imbricamento incorporação e infraestrutura. O preço do produto imobiliário, constituído pela «realidade do valor» e pela «ficção do preço» estende-se de modo fictício, como meio de satisfação de necessidades e desejos arbitrados pela reprodução do capital: necessidades e desejos especiais que asseguram rendas, monopólio. Mas como há de se realizar esta

ficção? Se não há uma produção de valor correspondente no presente, há de se lançar mão à captura do já realizado e ao endividamento futuro, protelando (e não resolvendo) a contradição entre o crescimento exponencial dos juros e a decrescente produção de valor. Tensão que é acentuada na medida em que há

«Tomemos como normal uma taxa de crescimento de 3%. Essa é a taxa de crescimento que permite que a maioria dos capitalistas, ou talvez todos, tenham uma taxa de retorno positiva sobre o capital. Manter uma taxa de crescimento satisfatória hoje em dia significa encontrar oportunidades de investimento lucrativo para quase US\$ 2 trilhões adicionais, em comparação com os “meros” US\$ 6 bilhões necessários em 1970. Por volta de 2030, quando as estimativas sugerem que a economia global será de mais de US\$ 96 trilhões, serão necessárias oportunidades de investimento lucrativo de mais ou menos US\$ 3 trilhões. Depois os números se tornam astronômicos. É como se estivéssemos no vigésimo primeiro quadrado do tabuleiro de xadrez e não pudéssemos sair dele. E, no ponto em que estamos agora, essa não parece ser uma trajetória de crescimento possível. Se pensarmos em termos materiais, para manter a taxa composta de acumulação de capital, a enorme expansão em estrutura física, urbanização, força de trabalho, consumo e capacidade de produção ocorrida desde a década de 1970 até hoje teria de ser insignificante em comparação com a próxima geração» (Harvey, 2016, 213).

um crescente de «excedente inútil» – para além do exército industrial de reserva – de trabalhadores e moradores, em função de que seu emprego em processos produtivos reais tende a decrescer em paralelo à decrescente produção de valor. A tragédia infernal do século XXI: a reprodução diabólica das profecias malthusianas da fome, da pobreza, das epidemias e das guerras, da experiência histórica do século XIX. Mas uma reprodução que não se resume às guerras imperialistas entre nações, Estados. Mas sim uma *guerra* que se realiza no interior da metrópole, no interior da reprodução social, que vê na generalização do urbano (e virtualmente da *sociedade urbana*) o lugar das disputas e conflitos. A luta pelo direito ao *habitar* em oposição ao direito do *habitat* criado. Sociedade urbana e emergência da metropolização.

A sobrevida do capital de crescimento exponencial, pautado pela ficção imobiliária e financeira – um rentismo patrimonialista (i)mobiliário – encontra na dilapidação de produtos (e obras) pretéritos e nos lançamentos futuros os meios de sua resolução: a espoliação do trabalho, a extração da natureza e a expropriação do próprio capital

produtivo. A acumulação por espoliação, portanto, deve explorar ao máximo a força de trabalho, aumentando sua jornada, flexibilizando as relações trabalhistas, reduzindo salários; espoliando o trabalhador, cobrando alto preço pelo acesso aos bens imóveis precários, às baixas condições urbanas (serviços, mobilidade, infraestrutura), o endividamento exponencial e de longo prazo do consumidor. Extensão da espoliação como campo de reprodução. A extração da natureza, que promove desastres ambientais sem chance de retorno, sendo possível a inviabilização da reprodução da vida. Estes danos, ainda que irreversíveis, são compensados por formas de securitização, de compensações financeiras, por negociações de títulos que reproduzem o crescimento exponencial (Chesnais&Serfati, 2013; Greco, 2015).

O impasse criado no interior das relações capitalistas de produção e reprodução, engendra uma exacerbação da dimensão financeira, que, ao invés de resolver sua contradição interna, a necessidade de produção de valor contínua e exponencial, joga para o futuro a «absorção fictícia do excedente fictício», criados por si mesmo. Os limites exteriores a esta acumulação, a dilapidação do trabalho, da natureza e da produção, só conseguirá se colocar como uma barreira se conseguirem romper o ciclo vicioso por meio da luta política ou pelo estancamento do movimento do motor do capital. A produção de moeda, o dinheiro fiduciário, o descolamento de qualquer lastro de valor social. Os Estados nacionais produzem papeis que circulam como equivalente de valor. O «girar em falso» da mercadoria dinheiro, portanto, a intangibilidade da «produção», emitida pelo Estado-finanças, contribui com um processo inflacionário em função do excesso de dinheiro que não se absorve em meios de produção ou reprodução.

Há, portanto, uma destruição do valor excedente, uma desvalorização dos ativos. Isso, no particular da diferenciação da metrópole⁸, acentua a busca por situações espaciais mais promissoras, de criação do excedente, na elasticidade entre *preço* e *valor* do produto imobiliário imbricado ao financeiro. Buscam satisfazer necessidades e desejos tangíveis e intangíveis, com a aparência de «social», mas funcionais à

«Há uma forma do capital que permite a acumulação sem limites: a forma-dinheiro. Isso acontece apenas porque a forma-dinheiro não se prende a nenhuma limitação física, como aquelas impostas pela mercadoria-dinheiro (o dinheiro metálico, como ouro e prata, que originalmente deu representação física à imaterialidade do trabalho social e cuja oferta global é amplamente fixa). O dinheiro fiduciário emitido pelo Estado pode ser criado sem limites. Hoje, a expansão da oferta monetária se realiza numa mistura de atividade privada e ação estatal (via o nexo Estado-financeiras constituídos por ministérios da Fazenda e bancos centrais). Nos Estados Unidos, quando o Federal Reserve se envolve na flexibilização quantitativa, simplesmente cria tanto dinheiro e liquidez quanto quer. Acrescentar alguns zeros à quantidade de dinheiro em circulação não é problema. O perigo, evidentemente, é que o resultado será uma crise inflacionária. Isso não está acontecendo porque o Federal Reserve tapou grande parte do buraco deixado no sistema bancário quando a confiança entre os bancos privados se perdeu e os empréstimos interbancários (que alavancaram a gigantesca criação de dinheiro no sistema bancário) colapsaram em 2008. A inflação não está no horizonte também por um segundo motivo: a organização sindical tem poder quase nulo (dadas as reservas disponíveis de trabalho descartável) para aumentar os salários e pressionar os preços (embora as lutas de classes na China tenham aumentado marginalmente o custo de mão de obra no país)» (Harvey, 2016, 216-217).

reprodução do capital. Quanto mais extensivo e intensivo o crescimento, maior o campo de absorção e capitalização do excedente. Em contraposição, relegam-se ao abandono, à obsolescência, à deterioração, áreas onde esta incorporação (corporificação) não seja mais possível, onde o *gap* de renda, sua *capitalização*, encontra resistência (social, técnica, jurídica). Ou onde não há uma demanda capaz de realizar os preços de monopólio. O crescimento desigual da (des)valorização relega o «mico» da obsolescência a determinadas frações da sociedade, que «absorvem o prejuízo», ao pagar pela degradação, pela deterioração. Pela dissolução. Enquanto frações beneficiadas centralizam o espólio da destruição, do «abandono», ao absorver excedentes de capital que circulam globalmente através de plataformas de valorização (i)mobiliária. Há, portanto, um duplo movimento: de um lado, a escassez decorrente da centralização de propriedades, que confere a monopolização da capitalização de rendas, como privatização do produto social ou de sua desposseção; por outro lado, a expansão da mercantilização de produtos e obras antes «bens comuns», a natureza, as políticas sociais, o urbano.

⁸ «O capital não consiste apenas em produção e circulação de valor. Ele é também destruição e desvalorização de capital. Certa proporção de capital é destruída no curso normal de sua circulação, à medida que se tornam disponíveis maquinaria e capital fixo novos e mais baratos. Em geral, grandes crises se caracterizam por uma destruição criativa, o que significa desvalorização em massa de mercadorias, equipamentos e instalações produtivas, dinheiro e trabalho. Sempre há desvalorização quando novas instalações substituem antigas antes do fim de sua vida útil, ou itens mais caros são substituídos por outros mais baratos em virtude das mudanças tecnológicas. A rápida desindustrialização dos distritos industriais nas décadas de 1970 e 1980, tanto na América do Norte quanto na Europa, é um exemplo óbvio. Em tempos de crise, guerras ou desastres naturais, a desvalorização pode ser gigantesca. Na década de 1930 e na Segunda Guerra Mundial, as perdas foram consideráveis. Estimativas do FMI sugerem que a perda líquida global em 2008, durante a crise financeira, chegou quase ao valor de um ano inteiro de produção de bens e serviços em todo o mundo. Mas essas perdas, por maiores que tenham sido, causaram apenas uma breve interrupção na trajetória do crescimento exponencial. Em todo o caso, assim como o valor das propriedades imobiliárias se recuperou, em especial nos Estados Unidos e Reino Unido, onde a crise foi mais forte, outros ativos também se recuperaram (embora, como sempre, estejam agora nas mãos dos ricos, contribuindo para uma redistribuição regressiva maciça de riquezas que, na ausência de intervenções revolucionárias, sempre ocorre nos períodos de crise)» (Harvey, 2016, 217-218).

Outros meios de absorção do excedente são experimentados. Ou a obsolescência cada vez maior das mercadorias, que implica em uma mais rápida substituição (dando um fôlego à produção industrial), ou a incorporação de um teto fictício de preço, que descolado do piso real de valor, absorve excedentes fictícios sem equivalente da produção real. A «imaterialidade» da ficção, se expressa na «imaterialidade» das formas de satisfação de necessidades e desejos devotados a mercadoria fantasmagórica. Políticas culturais, consumo de entretenimento, pagamento de preços de monopólio (por produtos banais ou equivalentes ao geral), a fetichização de «produtos intangíveis», a capitalização de saberes, de patentes, de imagens – enfim, uma gama crescente de mistificações – que acentua o papel central da renda absoluta (decorrência da propriedade nessas várias manifestações) na absorção e ampliação do valor socialmente produzido. Da renda e das classes sociais patrimonialistas. Isso implica, por outro lado, na constituição de um novo modo de vida, o *habitar* subsumido à tirania do *habitat*, cativo e interessado na existência mistificada da mercadoria.

A construção do *habitat* é o objeto dos planos urbanos. Não um conjunto edificado para a satisfação das necessidades e desejos da vida, mas para as necessidades e desejos do crescimento exponencial. Ele visa garantir a monopolização de uma produção imobiliária (incorporação e infraestrutura) que privatiza o adicional de produção e de propriedade em áreas cuja deterioração ou obsolescência se estabelecem na diferenciação da metrópole. Sua viabilidade econômica determina as formas de construção e de uso. Contudo, este crescimento «sem fim» da construção, a atividade da produção, expropria as formas de uso e de troca existentes, substituindo-as, reduzindo-as, às pressuposições de capitalização. À passividade da propriedade. Desposseção como meio de acumulação. Por outro lado, quanto maior for o salto fictício da mercadora, a mistificação do espetáculo, maior será o adicional de preço. A estratégia para tal deslocamento-descolamento consiste em criar «produtos» que satisfaçam necessidades e desejos diferenciados e, ao mesmo tempo, que se apropriam da especificidade espacial da área em questão. O concreto em vias de abstração. A realização da operação encontra na elevação do preço do terreno, como decorrência de todo o processo produtivo e de incorporação (as contrapartidas), o meio de captura do excedente capitalizado. Isso, a partir da instrumentalização do Estado que assegura, a um só tempo, a realidade do financiamento e a monopolização de seu produto.

A acumulação por espoliação avança conforme dismantela as relações socioespaciais existentes. Transformando a propriedade (i)mobiliária no «real» objeto de produção. Isso amplia a possibilidade de absorção do capital excedente e permite, por meio da instrumentalização do espaço – da renda – uma sobrevida ao capital. Não só a renda imobiliária, decorrente da propriedade de terrenos e edifícios, mas também aquelas que decorrem do endividamento, dos juros, e das diversas formas de patentes (saberes, entretenimentos, consumo de espetáculos). Neste sentido, como totalidade, o «trabalho humano» e seu ambiente reflexo, marcham em direção a submissão total à não-verdade da ficção. A produção do mundo invertido. Segunda natureza antiurbana e anti-humana. Alienação esta que obscurece, ao menos momentaneamente, a produção dos resíduos e dos avessos paralelos. Fissuras localizadas fora do foco da luz, no campo cego. Se são outras as estratégias de reprodução do capital, outras serão as estratégias de luta contra o capitalismo.

3° _ O CAMPO CEGO E AS ILUSÕES URBANÍSTICAS

O objeto de análise não pode se restringir apenas à manifestação do *real*, ao movimento histórico que é engendrado e percebido a partir de uma gênese e de modificações subsequentes. Uma lógica interna que afirma o «ser» do movimento, a definição precisa de suas fronteiras. Esta *definição* obscurece o «outro», as contradições, os possíveis. Assim, o atual – visto exclusivamente a partir das concepções do atual – é definido pelos seus modos de produção já constituídos, já configurados, precisos na medida em que lógicos (imóveis, mortos, como expressão do não-movimento do pensamento). A precisão descarta desvios e contradições, dúvidas e incertezas, concebidos como «irracionalidades», como paradoxos do movimento. A *crise* manifesta a limitação desta delimitação «precisa». Indica que as concepções de uma determinada «razão» têm limites, encontram barreiras. E põe o atual em movimento. A superação da crise, portanto, é um campo em disputa. Por um lado, mesmo que seja resultante das contradições internas da reprodução do capital, ela amplia o campo de reprodução do capitalismo. Dissolução, despossessão, extração, espoliação, como fronteiras infernais do crescimento exponencial. O girar em falso do fictício (i)mobiliário. Por outro lado, explicita o não-movimento, a «finitude da razão», que dissolve as fronteiras reais da prática e do pensamento. Neste sentido, o objeto de análise é também um *objeto virtual*, que orienta a concepção sobre o atual e ilumina os possíveis da abertura da história.

«O futuro iluminou o passado, o virtual permitiu examinar e situar o realizado. É a cidade industrial, ou melhor, o estilhamento da cidade pré-industrial e pré-capitalista sob impacto da indústria e do capitalismo, que permite compreender suas condições, seus antecedentes, a saber, a cidade comercial; esta, por sua vez, permite apreender a cidade política à qual se superpôs. (...). Um duplo movimento impõe-se ao conhecimento, desde que existem tempo e historicidade: *regressivo* (do virtual ao atual, do atual ao passado) e *progressivo* (do superado e do *finito* ao movimento que declara esse *fim*, que anuncia e faz nascer algo novo)» (Lefebvre, 1999a, 31).

Possíveis que ainda se conservam como impossíveis, mas que já se manifestam, ainda como um fenômeno, e cujo recorte do atual, em si, não o explica: a clareza da definição de suas fronteiras ofusca transições, degenerescências, dissoluções. A clareza constrói um campo cego. Iluminá-los é assegurar-se dos possíveis de construção.

«Entre os campos, que não são aprazíveis, mas campos de forças e de conflitos, existem *campos cegos*. Não somente obscuros, incertos, mal explorados, mas cegos no sentido em que há, na retina, um ponto cego, centro da visão e, contudo, sua negação. Paradoxos. O olho não se vê. Ele

necessita de um espelho. O ponto central da visão não se vê, nem sabe que é cego. Esses paradoxos não se estendem ao pensamento, à consciência, ao conhecimento? Assim, ontem, entre o rural e o industrial; hoje, entre o industrial e o urbano, não existe *campo* que não se vê? Em que consiste tal cegueira? No fato de olharmos atentamente o campo novo – o urbano –, vendo-o, porém, com olhos, com conceitos, formados pela prática e teoria da industrialização, com um pensamento analítico fragmentário e especializado no curso desse período industrial, logo, *redutor* da realidade em formação. Desde então, não vemos essa realidade. Opomo-nos a ela, a afastamos, a combatemos; impedimo-la de nascer e de se desenvolver» (Lefebvre, 1999a, 35-36).

Contudo, apreendemos o «urbano» através das concepções daquilo que deseja engendrar o urbano. O *plano*. Ele afirma organizar a sociedade, liberando-a de suas contradições e paradoxos (crises, degradações, abandonos), a partir da organização do espaço. Assim, seus elementos formais, frutos de trabalho, como praças, ruas, largos, *boulevards*, moradias, comércios, serviços, formas e conexões diferenciadas, sistemas e subsistemas, por si só, engendrariam o campo de realização da *imponderabilidade da vida*, da multiplicidade de encontros, de concepções, de narrativas. A especificação

de tempos e espaços para cada «atividade humana», de produção e reprodução, lazer, cultura, solidão, é refletida por um objeto que lhe dá «realidade», existência e materialidade. Enfeitiçadas pelos seus signos, nossas ações e concepções significativas reduzem ao fetichismo da forma concebida. Sua lógica interna, mesmo que refletida à luz da experiência histórica, destaca da concretude das relações sociais no espaço, da *práxis*, os elementos ordenadores que seriam capazes de dar corpo às concepções abstratas do

«A cegueira, o não-ver e o não-saber, implicam uma ideologia. Os campos cegos instalam-se na representação. Há, de início, a *apresentação* dos fatos e do conjunto de fatos, os modos de percebê-los e de agrupá-los. Em seguida, há a *re-presentation*, a interpretação dos fatos. Entre esses dois momentos, e em cada um deles, intervêm conhecimentos, mal-entendidos. O cegante (os conhecimentos que se adotam dogmaticamente) e o cegado (o desconhecido) são complementares na cegueira» (Lefebvre, 1999a, 36).

pensamento. Prescrevem fragmentos e hierarquias, meios e resultados, como se fosse uma linha de montagem: tempos e espaços estabelecidos por formas concebidas. O *habitar*, assim, decorreria natural e mecanicamente do *habitat*, como manifestação real de uma ideia pura, de um conceito abstrato.

«Tudo torna-se calculável e previsível, quantificável e determinável. Tudo deve integrar-se numa ordem (aparente e fictícia) fortalecida pelas coações. Tudo, salvo um resíduo de

desordem e liberdade, às vezes tolerado, às vezes perseguido com uma terrível fúria repressora. Trata-se, então, do período no qual a “história” se precipita, pondo a nu as particularidades e aniquilando quem ou o que tinha privilégio ou eminência, tanto obras como pessoas. Trata-se de uma época de guerras e revoluções que abortam no momento em que parecem culminar no culto do Estado, no fetichismo da produção, coroamento, ele próprio, do fetichismo do dinheiro e da mercadoria» (Lefebvre, 1999a, 41).

Contudo, nesta forma de pensamento, o espaço de relações sociais é reduzido à lógica da produção formal deste espaço. Aos seus produtos, materiais e tangíveis. O «desejo» de ser urbano é iluminado pelo pragmatismo de como ele se produz, por uma concepção daquilo que o antecede, o *industrial*. Mas é um industrial em crise, reduzido à sua lógica, e que tenta definir e precisar o racional e o irracional do urbano à luz de seu não-movimento. O «plano urbano», que se põe como «realidade do urbano», o supõe, mas permanece no campo da ilusão na medida em que pressupõe a produção a partir da concepção do produto a se produzir. Para o plano, a *produção* é o momento «mal-visto» e «mal-dito», que há de constituir a ideia de urbanidade por meio da «vulgaridade» da construção, das relações de trabalho, materiais, técnicas e emprego de energias. Contudo, a produção é a sua realidade. Ainda que seja uma realidade invertida. Na «verdade», é a produção que produz o plano urbano, coagindo o «fazer cidade» às formas funcionais de produção. Aos sistemas e subsistemas, à homogeneização e a especificação *a priori* de tempos e espaços análogos ao industrial, apresentados e representados no «urbano». No entanto, como mais uma camada ilusória, a realidade da produção é (novamente) invertida pela «realidade» da *propriedade*. Sua estrutura interna é definida pelo modo como realiza as pressuposições da propriedade. Sua centralização, a capitalização da renda, definindo os modos de produzir e de ser da urbanidade.

Assim, aquela primeira ilusão elementar, pautada sobre a fetichização do construído, que inverte o sinal da construção de relações sociais e espaciais, é acentuada por uma ilusão que se situa no campo crítico da passagem da «indústria» para o «urbano». Que, apesar da materialidade das relações, a «produção» é pautada pelo intangível do fictício. A propriedade não pode ser mais compreendida como uma propriedade determinada de um lote, terreno ou edifício, mas como a *propriedade do espaço* em garantir rendimentos econômicos da monopolização superiores aos do trabalho. Apesar da existência da

propriedade depender da produção (e esta ganhar realidade no *produto*), sua passividade ante à produção real de valor, ela se desloca e se descola «existindo» por si só, dançando sobre nossas cabeças. A saturação da produção encontra-se com a não-saturação da propriedade, um campo em expansão. Absorve e capitaliza o excedente sem a mediação do valor, sem a mediação do trabalho.

A propriedade é a aparição do antiurbano, o fetiche como corpo da mercadoria. Ela se forma como a razão-irracional da produção, como barreira interna (posta à luz pela fábrica), como «direito usurário» em oposição ao «direito usuário» da produção, impedindo seu «livre-desenvolvimento». Ela acentua a mercantilização da vida, a redução do *habitar* às formas do *habitat* aprisionadas pela mistificação de seu «valor fictício». A mercantilização como realidade, totalizada pela propriedade, obscurece a necessidade de desmercantilização. Esta, por sua vez, aparece como uma contradição, um paradoxo. Como não-razão de existência fora do mundo (invertido) da mercadoria. A propriedade, apesar de material – produto de relações históricas que engendra espaços e relações sociais, *apreciação e depreciação* – é intangível. Uma bruma enfeitada que define quem, como, quando e onde se vive.

Neste sentido se estabelece um *campo crítico* no transpor-de-fronteiras, de planos, de produção, de propriedade, de pensamento. Que ganha «verdade» no ato da passagem. Desta passagem. O «urbano» se apresenta como uma forma social de produção de espaço e de relações sociais que se realiza no metabolismo com a natureza e cuja «verdade» escapa virtualmente do aprisionamento da mercadoria. Porém, ao invés de se intentar definir «o urbano», encarcera-lo no interior de fronteiras precisas (e mortas) de conhecimento (saberes parcelares), afirmando o que «o urbano é», deve-se aproximar dele a partir daquilo que o «urbano não é», ou, por consequência, daquilo que «não é o urbano»: o «fenômeno antiurbano» que se manifesta no predomínio do fictício sobre «a verdade» do trabalho, na dialética

«O que se constitui é um espaço-tempo renovado, topologia distinta do espaço-tempo agrário (cíclico; que justapõe as particularidades locais), como do espaço-tempo industrial (que tende para a homogeneidade, para a unidade racional e planificada das coações). O espaço-tempo urbano, desde que não seja mais definido pela racionalidade industrial – por seu projeto de homogeneidade –, aparece como *diferencial*: cada lugar e cada momento não tendo existência senão num conjunto, pelos contrastes e oposições que o vinculam aos outros lugares e momentos, distinguindo-os. Esse espaço-tempo se define por propriedades *unitárias* (globais: constitutivas de conjuntos, de grupos em torno de um *centro*, de centralidades diversas e específicas), assim como por propriedades *duais*. Por exemplo: a rua é uma *ruptura-sutura*» (Lefebvre, 1999a, 42).

negativa (Adorno, 2009) da metropolização que relega ao *impossível* o *possível* da sociedade urbana.

O antiurbano da metropolização é aproximado por níveis imbricados, sucessivos e simultâneos. Os planos urbanos, à despeito do nome, são apresentados como a realidade de sua constituição. Uma representação do ausente. Mas os possíveis são realizados como impossíveis, formas, funções e estruturas, que explicitam a negação da «cidade» (e do campo, e da natureza). Movimento engendrado pela industrialização, que projeta sobre o espaço sua lógica interna, sua linearidade funcional, o zoneamento, a especificação, a lógica. Por outro lado, o tempo-espaço do

urbano pressupõe encontros e desencontros, conflitos, constituição de relações sociais espelhadas e refletidas pelas *relações espaciais*. Neste sentido, os planos, concebendo as relações a partir da funcionalidade dos produtos e serviços à reprodução da mercadoria, fictícia, vela o desenvolvimento das possibilidades humanas. Conserva-se sob uma *ilusão* de que a satisfação das necessidades e desejos de reprodução do capital são suficientes para a satisfação de necessidades e desejos de reprodução da vida.

As *ilusões urbanísticas*, portanto, são instrumentalizadas como meio de controle sobre a reprodução social (o espetáculo, as imagens, o poder simbólico). Têm como finalidade o «crescimento exponencial» da produção e reprodução capitalista imobiliária e financeira, um fim em si mesmo. Ilusões, por um lado, em função do descarte de problemas ambientais concretos, a deterioração de alguns edifícios de grande porte, a deterioração das relações de exploração da força de trabalho e da espoliação do trabalhador. A deterioração do ambiente, da natureza humana e de seu espaço refletido, em função da acumulação capitalista «antiurbana». A solução do «problema da habitação» (Engels, 1975) é resumida e reduzida pelo «déficit habitacional» entendido como demanda e oportunidade para uma nova construção. Assim, a reflexão sobre o «habitar contemporâneo», possível resultante da experiência vivida à luz da contemporaneidade, as formas de percepção e concepção, orienta-se pelo *habitat* provido pelo mercado.

Como *centralidade* do pensamento, a «solução pelo mercado» acentua a particularização das políticas públicas, que excluem populações vulneráveis incapazes de dar corpo à mercadoria. Os «corpos abjetos» (Rui, 2014), de um lado, e a fantasmagoria corpórea da mercadoria, de outro. Reificação e fetichismo acentuadas pela incapacidade do Estado em agir como agente mediador. Cativo da dívida pública, todo seu esforço em sanear «a crise» acentua as condições de seu aprisionamento. E é de se espantar com a «revelação» do consenso criado em torno das parcerias público privada, da agenda neoliberal, do «beco sem saída» da habitação pelo mercado! O «*T.I.N.A turn*». Esta constituição, sendo uma «fronteira infernal» de expansão da reprodução do capital, destrói o Estado (e a «coisa pública») além de reforçar a necessidade de se abrir ainda mais a fronteira de expansão. A instrumentalização das ilusões urbanísticas, do espaço, do Estado, das vivências, percepções e concepções. Reprodução do capital, concentração monopolista, em detrimento da reprodução da vida. Assim, a verdade do «protagonismo da arquitetura e urbanismo» é sua instrumentalização para a instrumentalização do espaço (e do Estado).

A *propriedade* situa-se no *campo cego* da acumulação. Sob predomínio de processos espoliativos, desvia-se da centralidade da visão fabril, reconhecida como «canteiro-desenho», técnica e exploração da força de trabalho. A *espoliação* dinamiza a privatização do produto socialmente produzido. Capitalização da renda, da propriedade (i)mobiliária. O complexo imobiliário financeiro, seu caráter rentista patrimonial, revela a retomada de um poder de classe e de frações de classe, que sobrevivem às custas da dilapidação do resto da sociedade. O *preço que se paga* não vale o acesso ao ambiente construído. Qual habitar está se construindo? Como se está canalizando as potencialidades humanas, o devir humano no interior da metrópole diferenciada? “É a parte que te cabe neste latifúndio!”: o produto imobiliário diferenciado e funcional à reprodução capitalista, acumulação por espoliação, rentismo, propriedade. «Disfuncional» à reprodução da vida, ao uso comum. Fenômeno antiurbano.

FECHAMENTO

O que vimos até aqui – através da centralidade das crises e contradições, do crescimento (i)mobiliário exponencial e do campo cego e as ilusões urbanísticas – é a força da *alienação* ao nível da totalidade. Como relação que se estabelece aos aspectos *imediatos*, da técnica e da estruturação institucional dos planos urbanos, bem como aos aspectos *globais*, da reestruturação imobiliária e financeira orientada pelo predomínio do fictício na acumulação capitalista contemporânea, o nível da totalidade, como consciência (ou tomada de consciência) figura-se como condição fundamental. Os meios de vida e de reprodução social, e no particular da produção do espaço metropolitano, dominados pela fantasmagoria do *econômico*, nos conduz a um «estilo de vida» submetido à ficção do capital. O *ambiente*, o metabolismo socioespacial, é constituído para dar corpo ao poder de classe patrimonialista.

No particular da arquitetura e do urbanismo, aprisiona-se a concepção de formas de construir (de ser e de habitar), reduzindo a fruição cotidiana à fruição da mercadoria. Relega-se ao *impossível* a imaginação de formas espaciais que dinamizem os encontros, a imponderabilidade das atividades humanas, bem como a construção do ser. O devir da sociedade urbana. A *crise*, como uma oportunidade de revisão das condições que a engendraram, reduz-se às alternativas que protelam sua eclosão, lançando para frente uma nova possibilidade ainda mais acentuada. A reprodução capitalista, assim, ganha uma sobrevida. Constitui outras formas de crescimento exponencial, mas que, cada vez mais, submete a reprodução social às formas econômicas. Nos planos, submetidos por esta lógica invertida, são concebidos produtos e meios de produção que corporificam esta expansão.

Na reestruturação metropolitana, a contribuição da arquitetura e urbanismo, portanto, desiste de conceber alternativas. De imaginar o outro, o novo. Porém, esta «desistência» não se figura como tal, aos nossos olhos, pois estes são seduzidos pelas *ilusões* de que a proposição técnica e forma torna-se suficiente para a construção do devir. Relegada ao campo cego, a rentabilidade da propriedade monopolizada segue livremente, dinamizada e acentuada, enquanto a vida, as relações cotidianas de trabalho e não trabalho, são acentuadamente espoliadas. Meio de acumulação capitalista.

C|_2.cc

PROPRIEDADES DA LUZ

2.1 PROPRIEDADE E A RACIONALIDADE ECONÔMICA

Nesta parte do trabalho analisa-se a centralidade da propriedade na constituição do produto imobiliário e da estruturação urbana. Inicialmente aproxima-se do modo como elas se manifestam, interpretadas por um conjunto de *derivas* realizadas pelo autor com a finalidade de se reconhecer formas de interação entre o conjunto social e o espaço. Fronteiras implícitas, fronteiras tácitas. Em seguida, analisa-se modos de distribuição destas propriedades, através da consulta aos cadastros públicos de IPTU. Busca-se compreender a relação entre a tipologia construída, formas de uso e ocupação, estado de conservação do edifício e sua relação com a centralização-dispersão de proprietários. Na parte final, à luz do «Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária», realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), integrante do consórcio da Concessão Urbanística Nova Luz, analisa-se a racionalidade da formação do preço do produto imobiliário. Sua construção e expectativas de ganhos econômicos decorrentes da capitalização da renda, associando a *mistificação*, que dá corpo ao *preço* do imóvel ou terreno, à necessidade de mobilização de recursos municipais por meio do «patrocínio público».

1º _ DERIVAS

Foram realizadas algumas incursões sobre o território da Região da Luz, orientandas para o reconhecimento, o diálogo, a representação, o registro das questões relativas à distribuição do produto imobiliário, ao espaço urbano e formas de interação com o conjunto social diverso. Suas épocas, formas, características, estado, uso e ocupação, predominâncias de usos, de tipologias, de espaços. A *deriva* parte de um «projeto» inicial de percurso, um recorte territorial, um predomínio de ocupação, uma problemática urbana (ver «Mapa das derivas» ao final do capítulo). Uma concepção *a priori* do que deve ser analisado. Porém, durante sua jornada, é deixar se perder na cidade, recebendo os estímulos que a interação entre o conjunto social e o espaço vão trazendo, como vão sendo percebidos, reconhecidos e interpretados, apontando outros caminhos, desvios. Não é uma leitura que esgota todas as possibilidades, mas coloca em relação as questões analisadas pela pesquisa, pelo pesquisador, com a presença imediata do e no espaço. As derivas são registradas em um caderno de campo, que formam o contexto da posterior da escrita, bem como o mapeamento do percurso em planta cartográfica, acompanhada por um conjunto de fotografias. Elas serão aqui expostas a partir da data de cada uma das derivas e o texto decorrente composto à época de sua realização.

08.10.2015

Novamente às derivas. Uma percepção do espaço repleta de dúvidas. Perguntas. Questionamentos. Olhos atentos às formas de ocupação e apropriação do espaço que indicariam limites e fronteiras às leituras mais conceituais das questões urbanas, campos cegos, iluminando formas de habitar em sua harmonia ou conflito com o espaço socialmente produzido, concebido pelas instituições estatais em sua relação quase imediata com o «mercado». As *derivas* reintroduzem à pesquisa a leitura do espaço social, leitura que é dominada por algumas das mesmas dúvidas de outro momento de pesquisa realizados pelo autor,

de como, de quanto e o de que se lê (Petrella, 2012: 23, 156-157). Porém, agora, muda-se o *lugar*. Este espaço, a Região da Luz, é conhecido, reconhecido. O que há de novo a se revelar?

Neste primeiro dia o percurso inicia-se na Vila Buarque, segue pelo Largo do Arouche e aproxima-se da «região» da pesquisa, indeterminada como um recorte espacial preciso, pelos limites do Projeto Nova Luz: na esquina da Avenida Duque de Caxias com a São João (Figura 1: fotos 01 e 02): “por que o plano define este perímetro?”, “o que faz dele uma unidade em si e diferente de seu entorno?”. Seguindo pela Duque de Caxias em direção à Luz, é impossível afirmar uma diferença entre ambos os lados da avenida, como se ela se constituísse como uma fronteira: tanto à leste, limite do perímetro do Projeto Nova Luz¹, quanto à oeste, há a ocupação predominante de serviços automotivos, autopeças, áudio, equipamentos, dispostos nos térreos dos edifícios. De ambos os lados a justaposição de construções de épocas distintas, formas arquitetônicas diferenciadas, variando quanto à verticalização e densidade. Acima do chão predominam as habitações. É evidente o contraste das alturas dos edifícios, da incompletude da construção imobiliária, da presença das empenas cegas que ficaram à espera de uma finalização. Este contraste também se realiza na dimensão dos lotes, as testadas dos edifícios: alguns mínimos, de 5 a 6 metros de largura, outros ampliados pelo remembramento, pela centralização de propriedades. A combinação entre as diferentes alturas e larguras não se dá de modo linear: há a presença e justaposição de todos os tipos construídos nos diversos momentos históricos

No caminhar, o que rompe essa «homogeneidade heterogênea» são notadamente as avenidas transversais de maior porte: Barão de Limeira e Rio Branco: vias originadas de alargamentos viários herdados da urbanização dos anos 1940, orientada pela e para as questões rodoviárias (Plano de Avenidas). Na aproximação da Rio Branco, pode-se ver a praça Princesa Isabel em primeiro plano e a Estação Júlio Prestes ao longe. A esquina é «coroadada» por uma viatura da polícia militar. Na iminência de rever o já visto, propõe-se um desvio: atravessar a praça e chegar aos Campos Elíseos por uma rua de menor porte. Ao entrar na praça ela se mostra grande, ampla e sem grades. Há uma grande área pavimentada ao pé da escultura que a simboliza. Adiante, alguns caminhos, que na realidade nada conectam, protegidos por sombras que se estendem ao gramado. Estas situações são desfrutadas pelos poucos habitantes locais: sem-teto, usuários do *crack*, e outros, talvez punks em função de sua fisionomia, que conscientemente buscam um outro modo de vida. É um espaço que confere algum conforto, tanto àquele que vive, quanto àquele que percebe o espaço. Na proximidade ao terminal de ônibus de mesmo nome há a travessia de pedestres. Do outro lado da Rio Branco, a Rua Helvétia, porta de entrada do Campos Elíseos neste dia.

¹ Ver Mapa 08 em «Mapas da Luz».

Ao atravessar, a primeira constatação é o *mix* de usos, posto de gasolina, grandes terrenos vazios utilizados como estacionamento de carros e ônibus de viagens, um pequeno casario habitacional de dois a três pavimentos, provavelmente coabitado por diversas famílias, formando cortiços, bem como pequenos ambientes comerciais em alguns de seus térreos, mercearias e botequins que amparam a cotidianidade destes moradores. Há apenas um edifício mais elevado, seis pavimentos mais o térreo, onde se localiza um equipamento municipal de assistência social. Esta quadra da Helvétia, entre a Rio Branco e a Alameda Barão de Piracicaba, assemelha-se aos loteamentos populares da periferia, construídos por uma produção doméstica e «marginal»². Difere dos «loteamentos periféricos» apenas pelos resquícios da preexistência do casario eclético dos fins do século XIX, que são entremeados por uma abundante construção genérica mais recente. Contudo, é na esquina com a Barão de Piracicaba que as questões são exacerbadas: de um lado o imenso terreno vazio, decorrente da desapropriação e demolição da antiga rodoviária da Luz, que foi desativada, abandonada, posteriormente transformada no

«A desativação da estação rodoviária em Campos Elíseos criou uma expectativa quanto ao futuro uso do prédio e da própria região, por comerciantes e moradores (...). Enquanto não era definido um novo uso para o prédio, muitos mendigos (sic) se instalaram sob as marquises da rodoviária e da praça Júlio Prestes, gerando reclamações dos moradores que alegavam o aumento da criminalidade na área. (...). Em 1988, é instalado um *shopping Center* no prédio da antiga rodoviária, gerando uma valorização no local. Entretanto, outros fatores atuavam em contraposição a esta perspectiva de revalorização da área, como a constituição da chamada “Cracolândia” e a favela do Moinho na década de 1990. (...). A ampla divulgação pela imprensa revela esse aspecto, criando uma imagem de absoluta degradação desse espaço, reivindicando a intervenção do Estado para sua requalificação – revalorização. (...). Muitos usuários do crack acabam sendo confundidos com moradores de rua e catadores de papel na área devido às precárias condições em que vivem. Em geral, estes últimos não são usuários da droga e são moradores da própria área. Além das “pensões”, moram em grande número na favela do Moinho (Branquinho, 2007, 104-105).

shopping fashion-Luz e demolida para utilizar o terreno para a Escola de Dança não construída (Figura 1: fotos 03 e 04).

De outro, a presença massiva das polícias militar e metropolitana. Mais à frente, a população «gigantesca» de usuários de *crack*, concentrados na quadra da Alameda Dino Bueno, a oeste da Helvétia. Eles tomam a totalidade das calçadas e do asfalto. Movimentam-se, conversam, debatem, disputam. Sob os olhos dos agentes de saúde, tanto municipal (Braços Abertos), quanto estadual (Recomeço). Estes últimos, são fortes, uniformizados, assemelham-se a policiais.

Pergunto-lhes sobre a ocupação dos usuários no espaço. Eles são claros: é dia e noite, cerca de mil pessoas. “E você, quem é? O que faz aqui?”. Resposta laudatória “arquiteto, urbanista, pesquisador...”. Seguindo adiante, face à face, as unidades das duas assistências sociais, do município e do estado. Mais terrenos vazios, vazios criados por demolições recentes. Um ou outro estacionamento. Contudo, os terrenos

² A «marginalidade» é sempre posta entre aspas dado que sua aparente condição periférica de exceção é, na verdade, constituinte de nosso processo histórico de desenvolvimento social, econômico e, porque não, urbano (Kowarick, 1977; Oliveira, 2003). A funcionalidade à reprodução do capital não se dá somente no momento da *produção*, através do rebaixamento do salário e exploração do trabalho, uma visão do espaço imbricado à indústria, mas na própria *reprodução*, uma visão espacial do urbano onde a espoliação imobiliária, necessária para o assentamento desta população «periférica» em uma região central, dá outras condições de acumulação capitalista, não imediatamente relacionados ao trabalho, à *produção*, mas com relação às formas de uso e distribuição da *propriedade*.

vazios, cercados, se preservam, como aquele que seria destinado à Escola de Dança: são «espaço em branco»³ aguardando a definição de uma nova ocupação. Há de haver.

Na Alameda Cleveland, virando-se à esquerda (em direção à Barra Funda), segue-se em paralelo às edificações da Estação Júlio Prestes, que definem os limites do trem. Os usos do outro lado da alameda se restringem a estacionamentos, a pequenos estabelecimentos fabris e a uma escola estadual⁴. Em comparação às quadras anteriores, a presença de usuários e de circulantes, é muito menor. O espaço beira o vazio. Adiante e novamente contornando à esquerda, ao entrar na Alameda Glete, outra configuração espacial parece se formar, como uma nova «isotopia»⁵: alguns pequenos restaurantes, ou bares, e a presença de edifícios da Porto Seguro. Esta alameda parece demarcar uma fronteira que divide à leste a «periferia-centro» das ocupações de cortiços, pequenos comércios e usuários de *crack*, e à oeste edifícios e serviços da seguradora, além dos usos que amparam seus funcionários, acionistas e clientes. Seguindo em direção ao Liceu Coração de Jesus, o largo à sua frente, de mesmo nome, demarca a fronteira de ocupação do *fluxo*, nome dado ao que se identifica como «cracolândia». É fluxo pois os usuários (e traficantes?) não se fixam em um determinado lugar, eles se movem. O largo, que anteriormente amparava o Liceu, hoje é cercado e apropriado pela Polícia Militar. Contornando-o, no limite do fluxo, novamente a alta densidade de ocupação do espaço público. Muitos pombos, papéis, pessoas amontoadas, deitadas, sentadas, circulando. Não é uma imagem fácil e a percepção envolve cheiros, desde os sintéticos aos orgânicos, além dos sons, ruídos. Qual o lugar deste grupo social? À «margem», resíduos? Além das instituições públicas de assistência social e de segurança, abundantes na área, nota-se marcas de intervenções de artistas ativistas, grupos que ensejam a tomada de consciência, inclusive espacial, por uma estética política (ou uma política estética), como área em disputa.

Seguindo pela Barão de Piracicaba, em direção à Barra Funda, ladeando o Liceu, a forma urbana se transforma novamente. Se não bastasse a imensa construção deste edifício escolar, que atinge a totalidade da quadra com seu gabarito rigoroso e o ritmo das aberturas homogêneas, nos moldes do neoclássico, começam a aparecer com maior frequência os imóveis da Porto Seguro, escritórios, teatro, oficinas automotivas, instituições de ensino (Figura 2: foto 05). As calçadas foram uniformizadas, alternando o piso inter-travado de concreto com uma arborização recente. Infraestruturas, postes, mobiliário urbano dispostos de uma maneira rigorosa, clara, limpa. A condição é de um *international style* no interior dos *Champs-Élysées* da região da Luz: edifícios espelhados, formalmente expressivos,

³ Título da reportagem da revista do jornal Folha de São Paulo sobre o terreno da Escola de Dança, que foi posteriormente destinado à PPP Casa Paulista. Esta reportagem parece ter sido realizada para amparar a construção ideológica deste desvio: a estratégia de «revitalização urbana» descolando-se da «cultura» para o «social». Ver Revista São Paulo, 2015.

⁴ Escola Estadual João Kopke, posteriormente ocupada pelos estudantes que resistem ao processo de expropriação do bem comum empreendido pela «reorganização da educação» do Governo do Estado de São Paulo.

⁵ «Em cada nível definem-se *isotopias*: espaços políticos, religiosos, cultural, comercial, etc. Em relação a essas isotopias, os outros níveis se descobrem como sendo *heterotopias*. Entretanto, em cada nível são descobertas oposições espaciais que entram nessa relação: isotopia-heterotopia» (Lefebvre, 1981, 61).

dedicados a usos culturais (Figura 2: fotos 06 e 07), a funcionários e seus crachás pendurados nos pescoços, além de um policiamento privado, de homens uniformizados, mas de um modo *light*. Nos intervalos, alguns persistentes ocupantes de «outros tempos». Habitações, pequenos galpões de depósito. Outros edifícios de maior porte, negócios.

Chegando-se à Alameda Ribeiro da Silva, a esquina é marcada por uma bela ruína do palacete do Barão de Piracicaba (Figura 2: foto 08), de um lado, e pelo teatro da Porto Seguro (inaugurado em 29 de abril de 2015), de outro. Percorre-se sua extensão até encontrar o muro da ferrovia novamente na Alameda Cleveland. Até aí, a presença de habitações, edifícios variados e o comércio cotidiano de apoio. Um bairro do centro expandido. Esta alameda parece marcar o limite da atuação imobiliária da seguradora nesta região dos Campos Elíseos, notadamente até a proximidade da linha férrea. Mas ao retornar pela alameda, em direção à Avenida Rio Branco, aparecem os maiores edifícios da empresa, inclusive uma grande *concessionária de automóveis*. De qualquer modo, nota-se a extensão e intensidade imobiliária na

«... a Companhia Porto Seguro, com atuação significativa no processo de revitalização de Campos Elíseos. (...) A crescente reestruturação produtiva que a cidade de São Paulo vem passando nas últimas décadas, com uma tendência à desconcentração industrial para outras regiões e o aumento da terceirização (...). Em relação ao setor de seguros, a própria evolução econômica vem ampliando a atuação deste segmento, mas também se pode apontar como uma das principais causas o aumento da insegurança que, por sua vez, desenvolve o mercado específico de segurança privada» (Branquinho, 2007, 168-169). «Em 1974, a empresa compra na avenida Rio Branco o terreno para a instalação de sua nova sede, dando início à construção do edifício neste mesmo ano. Dois anos depois é transferida a matriz da empresa para a avenida Rio Branco, 1498, quando já havia adquirido as concessionárias de automóveis Guaporé e Central Veículos. Pode-se apontar entre os motivos que levaram a companhia a retornar à região centra: o valor da terra mais baixo do que na avenida Paulista, que permitiu a aquisição de um extenso terreno para construir uma sede própria, e a infraestrutura local. (...) Em 2004, a Porto Seguros abre seu capital, passando a negociar suas ações no “Novo Mercado” da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), destinado às empresas que seguem as regulamentações da “governança corporativa” indicando a tendência à financeirização do capital, seja atuando no mercado de ações, de fundos de investimento ou como empresa financiadora» (Branquinho, 2007, 169-171).

região de uma instituição que baseia seus rendimentos no mobiliário, nos seguros, no mundo das finanças: capitais fictícios e capitais bem reais. Atravessando a Rio Branco, embora ainda Campos Elíseos, começa a se figurar um espaço de transição: ainda alguns palacetes, galpões industriais ou comerciais e edifícios habitacionais mais recentes e mais altos. Esta região é demarcada como «utilidade pública» no programa PPP Casa Paulista⁶, que visa produzir milhares de unidades habitacionais (His e Hmp), equipamentos e infraestruturas públicas a partir da parceria público-privada. A transição se realiza até a chegada à Barão de Limeira, larga via herdada dos tempos de Prestes Maia. Atravesso mais esta fronteira, onde predomina a tipologia de edifícios residenciais relativamente altos entremeados de construções mais baixas, mas ainda predominantemente habitacionais (salvo algumas exceções comerciais que amparam a cotidianidade destes moradores). Posteriormente, como que distraído pela fadiga da caminhada, chego à Santa Cecília. Região vivida cotidianamente, mas que ainda não se figura como objeto de derivas.

⁶ Ver Mapa 09 em «Mapas da Luz».

Figura 1: foto 1: Avenida São João; foto 2: Avenida Duque de Caxias a partir da São João; fotos 3 e 4: vazio decorrente da demolição da antiga rodoviária da Luz. Fotos do autor.

2. PROPRIEDADES DA LUZ _

Figura 2: foto 5: Edifício do Liceu a partir das intervenções imobiliárias e urbanas da Porto Seguro; fotos 6 e 7: Intervenções imobiliárias e urbanas da Porto Seguro; foto 8: Palacete Barão de Piracicaba, remanescente «cafeeiro» na era da reestruturação imobiliária e urbana do financeiro. Fotos do autor.

14.10.2015

O percurso inicia atravessando o Largo do Arouche em direção à Avenida Vieira de Carvalho. Em uma das esquinas está a Rua Vitória, um importante eixo que cruza a Santa Ifigênia em direção à Luz: primeiro a Avenida São João, depois a Barão de Limeira e mais à frente a Rio Branco, apenas para citar as vias maiores. Mais para frente vai chegar à General Couto de Magalhães, bem na divisa com o distrito da Luz. Ela é estreita já na primeira quadra do percurso, caracterizada por ser uma situação mais ligada à dinâmica do Largo, com suas casas noturnas, lançamento imobiliário (predominantemente os estúdios, nossa versão contemporânea das quitinetes). Ao aproximar-se da São João, avenida larga, a estreiteza da Vitória se abre. Horizonte que é acentuado pelos altos edifícios modernos e pela confluência da São João com a Avenida Barão de Limeira, na Praça Júlio Mesquita. Há um claro «desenho de cidade». Em redor desta, existem também alguns edifícios ecléticos mais baixos, de 6 pavimentos mais o térreo comercial. A atmosfera é a do centro expandido, em torno da dinâmica da São João, com muitas pessoas circulando, transporte público passando, o barulho e a intensidade dos automóveis.

Contudo, ao seguir adiante, parece se estar atravessando uma nova fronteira: o espaço que se descortina é diferente. Volta a ser estreito. Começam a aparecer edificações mais baixas, que junto às modernas, cujos térreos deixam de ser ocupados por restaurantes e mercearias, e passam a contar com autopeças, serviços de elétrica. Usos não tão amenos. Um pouco adiante, na esquina com a Rua Conselheiro Nébias, há um grande edifício, 9 pavimentos mais o térreo, bastante deteriorado: muita pichação, janelas quebradas que são fechadas com tapume, roupas penduradas para fora (ausência de uma lavanderia adequada?), falta de acabamentos que expõem suas brutas alvenarias. Ele é um grande cortiço (Figura 3: foto 09). No térreo, sob sua marquise, portas e janelas foram fechadas com blocos de cimento. Tentativa vã de conter sua ocupação. Abandono?⁷ O fato é que sob esta marquise, concentram-se pessoas sentadas, deitadas. Um habitar improvisado sobre papelões. Moradores de rua? Usuários de drogas? O aspecto incomoda e os edifícios em volta parecem lhes dar as costas: o botequim da frente, se abre para a Conselheiro Nébias; o edifício ao lado, tem um estacionamento em seu térreo; um pouco mais adiante, mais dois estacionamentos que não animam a rua. Situação meio desoladora acentuada pelo fato de, ao menos neste momento, não ter muitas pessoas passando. Seguindo, aproximando-se da Rua Guaianases, voltam a ter edifícios residenciais altos. Agora o comércio basicamente gira em torno de autopeças, borracharia, materiais elétricos. A atmosfera dessas oficinas automotivas e estacionamentos, remete a uma «condição industrial», ou «não-urbana», funcional. Sem amenidades. Eles estão lá para amparar outros espaços. Não são em si para si. Condição esta que pouco se altera até atravessar a Rio Branco.

Do lado de lá é quando isso se altera, pois há um maior movimento de automóveis, consumidores e vendedores. Lojas de equipamentos de iluminação, áudio, elétrica, informática: a aproximação com a Rua

⁷ Como se verá mais adiante, este edifício pertence ao Hotel Pão de Açúcar, que passa por processo judicial de falência tendo sido abandonado e imobilizado enquanto o processo corre.

Santa Ifigênia é evidente. Aqui também se dá a mesma mistura descrita anteriormente do casario eclético, convertido em galerias comerciais (subdivididas, sublocadas⁸); edifícios modernos mais altos, habitações e comércio no térreo; alguns baixos, com 2 pavimentos, onde a vida das calçadas parece não se reproduzir em seus pavimentos superiores (são depósitos?). As «galerias comerciais» são abundantes. Entre elas, acessos discretos a edifícios e estacionamentos. Dada a especificidade deste trecho da rua, pareceu ser interessante contornar a quadra, para observar uma maior extensão. Virando-se à esquerda na Rua Santa Ifigênia, em direção aos Campos Elíseos, é possível ver ao longe a torre do Colégio Sagrado Coração de Jesus. A movimentação como a relatada acentua. Há pouco espaço para a circulação de pedestres, com a venda dos ambulantes nas calçadas (que insistentemente convidam para entrar nas lojas), carros, carga e descarga. Muitas luzes, equipamentos, câmaras, *softwares*, *hardwares*. Uma infinidade de produtos e de pessoas. O acima do rés-do-chão quase passa despercebido (janelas fechadas, será que estão vazios?). Edifícios de 1 pavimento, de 4 a 5 pavimentos, antigos, mais novos, entremeados de torres modernas mais altas. E a predominância de galerias comerciais.

Virando à esquerda, na Rua dos Gusmões, a movimentação reduz. Lembra a quadra anterior da Vitória, mas é ainda um pouco mais vazia. Há menos lojas, mais motocicletas estacionadas e grandes estacionamentos: um descoberto em frente a outro, sob um grande prédio de 3 pavimentos. Estes, aliás, aparentemente vazios, assim como suas lojas. Novamente virando à esquerda, agora na Rio Branco, contorna-se o estacionamento descoberto: é um grande terreno vazio (Figura 3: fotos 10 e 11). Depois, mais um sob um edifício de 3 pavimentos e logo na esquina, da Rua Vitória, um prédio sobre um restaurante. Segue-se nesta quadra, novamente, até a Santa Ifigênia. A partir de agora, o percurso segue por esta rua, mas em direção oposta, para a Avenida Ipiranga. Há uma sucessão de «palacetes», casas de 2 pavimentos ecléticas e edifícios de diversos pavimentos, concreto armado, embasamento comercial. Sem levar em consideração do que há em cima, os térreos são homogeneamente ocupados por galerias. Umas maiores, outras menores (Figura 4: fotos 13 e 14). Na esquina com a próxima rua, a Aurora, há dois belos palacetes: à esquerda o Helvetia, à direita o Lellis (Figura 4: fotos 15 e 16). Seus andares superiores são ocupados. Uns próprios e outros alugados⁹. Atravessando a Aurora, passa a predominar edifícios mais novos, modernos, sem que, contudo, haja uma alteração significativa no térreo. O percurso segue até a próxima rua, a dos Timbirás. Virando nela à esquerda (em direção à Luz), a movimentação da Santa Ifigênia reduz. Aparecem as mesmas motocicletas estacionadas e vão se rarefazendo as lojas e galerias¹⁰.

⁸ Fato constatável dado que estes edifícios são de propriedade de uma única pessoa (física, em sua maioria, jurídica, às vezes).

⁹ O Palacete Helvetia é de propriedade de uma única pessoa, tanto as lojas do térreo quanto os pavimentos superiores: ambos alugados. Já o Lellis, há uma maior difusão de proprietários, ainda que permaneça alguma centralização.

¹⁰ No andar da pesquisa, deparei-me com o fato de a região sediar a sede da Federação de Motoclube de São Paulo. Curioso o desviar do caráter de ocupação: antes, uma condição de aventureiros que seguem pelas estradas mundo à fora, agora, *motoboy*s que servem à dinâmica delirante da metrópole paulista à dentro.

Figura 3: foto 9: Hotel Pão de Açúcar deixado em estado de abandono em função de disputas judiciais; foto 10: Aglomeração de motocicletas; foto 11: Vazios imobiliários (estacionamento em frente ao edifício desocupado); foto 12: Vazio da demolição Nova Luz. Fotos do autor.

2. PROPRIEDADES DA LUZ _

Figura 4: fotos 13 e 14: Rua Santa Ifigênia com a justaposição de edificações historicamente heterogêneas, mas sob a homogeneidade do uso; fotos 15 e 16: Esquina das Rua Santa Ifigênia a Aurora, onde se localizam os palacetes Helvetia e Lellis. Fotos do autor.

Na quadra seguinte, dois grandes equipamentos públicos: à direita o Poupatempo e à esquerda o Centro Paula Souza (Figura 5: fotos 17 e 18), construído sobre um vazio realizado após a demolição de toda uma quadra, atividade integrante da «atração» dos empresários para o Programa Nova Luz.

Contorna-se este edifício. Na esquina oposta, marcada pelo encontro das ruas Aurora, Triunfo e Washington Luís a sensação que dá é de se estar saindo da Santa Ifigênia. Ao seguir pela Washington Luís, em direção à Cásper Líbero, há um padrão de ocupação diferente, com hotéis, restaurantes, estacionamentos e alguns estabelecimentos fechados. O conjunto edificado nem é tão diferente, mas parece ter uma relação de uso mais direta com o centro expandido, avenidas Ipiranga e Cásper Líbero, do que com a dinâmica comercial e habitacional das quadras anteriores. Esta avenida, que tem ares de uma Vieira de Carvalho, dadas as dimensões das ruas e calçadas, a presença de uma abundante arborização, demarca uma espécie de «fronteira». Para além, sentido Tiradentes, é outra coisa que acontece: muitos estacionamentos (de diversos tipos), alguns restaurantes e uma recente «movimentação imobiliária», dado pela presença de novas construções na altura da Rua Brigadeiro Tobias (Figura 5: fotos 19 e 20). Neste ponto grandes torres, habitação e escritório (Ministério da Fazenda) anunciam uma outra passagem: a aproximação com a Avenida Tiradentes: conexão metropolitana próxima à região. A dificuldade agora é fazer sua travessia. Ao longe se avista o casario da região em torno da Paula Souza. Muitos carros passam nos dois sentidos (Figura 6: fotos 21 e 22). A travessia é feita pelo túnel do Metrô.

O outro lado é outra coisa. Uma região da Luz sem o *glamour* dos equipamentos culturais. É dominada por um comércio intenso e especializado. Artefatos de cozinha (a famosa Rua Paula Souza!). Por que difere da rua Santa Ifigênia, que é também comercial e especializada? Em termos morfológicos, quase não há edifícios mais altos. Há um predomínio de um casario eclético. Os assuntos das lojas são mais «domésticos»: tecidos, vestuário, equipamentos de cozinha. Não se vê vendedores ambulantes como na Santa Ifigênia: homens jovens que buscam avidamente por possíveis clientes. Parece ser um espaço mais ameno, mais «feminino», mesmo com a intensa movimentação. Quadras adiante, o casario eclético vai se escasseando. A paisagem passa a ser marcada por um conjunto edificado «vulgar», sem grandes pretensões (Figura 6: foto 23). Mais à frente, vira-se à direita na Rua Barão de Duprat, cujo declive acentuado, em direção à várzea, faz-se perceber. Entremeados aos prédios e galpões, começam a aparecer vilas: casas ladeadas em um sistema viário estreito e local. O percurso chega até a Avenida Senador Queirós, parece ter desviado em demasia do assunto da *deriva*. É um outro lugar do outro lugar. Retorna-se. O destino agora é percorrer esta rua em direção aos trilhos do trem.

Ao atravessar a Paula Souza, chega-se à Rua Antônio Pais. Ela tem a mesma aparência das últimas quadras percorridas, mas sem a pujança do comércio. Aparenta ser uma rua «vulgar», comum. Predominam estacionamentos, alguns galpões com jeito de pequenas indústrias. Alguns fechados, placas de «aluga-se». Um ou outro edifício habitacional discreto. Poucas pessoas na rua. É bastante silenciosa. O vazio acentuando conforme se aproxima do muro da linha do trem. Chegada à Rua Mauá. O problema agora passa a ser a travessia da ferrovia. À direita, em direção à Rua da Cantareira, de um lado o extenso muro, do outro, galpões fechados, edifícios residenciais discretos, algumas empresas. A movimentação de automóveis e pessoas é ainda menor. Na calçada do muro, indícios de ocupações temporárias: fuligem de

fogueira na parede, papelões, amontoado de lixo e sujeira (Figura 6: foto 24). Espaço utilizado residualmente. No momento da passagem, ao meio da tarde de uma quarta-feira, muitos automóveis estacionados. Dá a impressão de se estacionar ali e pegar o metrô na Luz, trabalhar na Paula Souza ou arredores, mesmo nessas empresas. Na Rua da Cantareira, virando-se à esquerda, há uma passagem sob os trilhos. Esta rua não é exatamente agradável de se caminhar: calçadas estreitas e uma grande movimentação de caminhões, ônibus, automóveis. Não se deixa esquecer a proximidade da Avenida do Estado, ao Mercado Municipal, à zona cerealista. Na primeira oportunidade de se afastar da Cantareira, viro à esquerda, entrando na Rua dos Clérigos, depois à direita na São Lázaro. Sua atmosfera é muito diferente! Lembra a dos bairros periféricos da Zona Leste, Penha, Vila Maria, ou uma pequena cidade de interior, mas com algumas construções «mais antigas», pequenos galpões industriais, manufatura (há uma fabriqueta de produção de queijo fresco, de portas abertas, exposta ao desfrute do pesquisador). Neste caminho, apesar de bem vazio e silencioso, é possível perceber falas em castelhano de poucos transeuntes. Fala e feições que permitem a intuição de que lá habitam imigrantes latino-americanos (peruanos, bolivianos?). Há casas, há vilas. Um certo isolamento das grandes vias urbanas de mobilidade e das áreas comerciais que estão efetivamente muito próximas. Com exceção das construções de tijolos da linha férrea, as demais são bem discretas, como que obscurecidas pelas luzes reluzentes dos monumentos, do patrimônio histórico e artístico, da escala metropolitana logo ao redor. Um refúgio.

Esta atmosfera se transforma quando chega a rua São Caetano. Volta a ser movimentada. Rua mais larga, repleta de manequins de noiva, máquinas de costura, lãs, linhas, tecidos em geral. Bancos, habitações, restaurantes. Ao fundo, como em uma perspectiva neoclássica que acentua monumentos urbanos, a antiga entrada Pinacoteca do Estado de São Paulo, seu alpendre (Figura 7: foto 25). Na rua, o ambiente não se altera muito: a mesma mescla de edificações, períodos, tamanhos, e a predominância comercial no térreo. A diferença reside na intensidade: mais amena que as situações anteriores. A não ser pelo destaque na paisagem de torres habitacionais construídas na rua ao lado (a 25 de Janeiro). Tratam-se de empreendimentos de His e Hmp, decorrentes dos estudos em torno das Zeis da região central, o PRIH-Luz. Edifícios altos que «pousaram» sem muitas mediações sobre uma situação urbana. A São Caetano chega na Tiradentes, que dá acesso à Rua 25 de Janeiro à esquerda. Esta parte do percurso contorna o conjunto construído em torno da Paróquia São Cristóvão até chegar às torres: tão altas quanto desinteressantes (Figura 7: foto 26). A lógica financeira de sua incorporação não deve ter deixado espaço para maiores especulações sobre o *habitar operário contemporâneo* na área central. Tratam-se de condomínios fechados, cópias em (nem tão) miniaturas dos condomínios fechados das elites. Forma de viver, habitar, mediado pela instrumentalização do Estado e pelo endividamento dos moradores.

Neste momento, o tempo do percurso implica em um cansaço físico. Mas há o desejo de voltar à Santa Ifigênia e participar da «ocupação do Largo General Osório», evento promovido por grupos de atuação local (Teatro Pessoal do Farol e Amarelinho) e pela Prefeitura de São Paulo, por jovens profissionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). A «ocupação» visava discutir e transformar este largo em uma praça para o uso de conjunto de moradores. Para tanto, foi necessário atravessar a Tiradentes, agora sobre a Passarela das Noivas e «desembocar» na Brigadeiro Tobias, em

frente ao Metrô Luz. Há uma grande «praça» construída em decorrência das demolições e da construção da estação. Atravessando-a, chega-se à Cásper Líbero. Uma grande quadra repleta de edifícios residenciais altos. Muitos estacionamentos de miolo de quadra e alguns exemplares de arquitetura eclética entremeados¹¹. Segue-se à direita, na Washington Luís e, à direita novamente, na Rua Gal. Couto de Magalhães. Aqui, diferentemente da Cásper Líbero, aparentemente concentram-se imóveis vazios, deteriorados, subutilizados. Há poucas pessoas no momento. Mais adiante, uma quebrada à esquerda, na Rua dos Protestantes. De um lado o casario bastante deteriorado: depósitos, garagens, habitações precárias. Do outro lado uma das duas quadras integralmente demolidas pela Prefeitura de São Paulo – à exceção de um único edifício tombado que se transformou em sua propriedade – que permanecem vazias, com aparência de abandono, apesar de serem utilizadas como estacionamento de viaturas da Guarda Civil Metropolitana (Figura 3: foto 12). A quadra seguinte revela outras habitações, hotéis e, na esquina com a Mauá, edifícios habitacionais muito altos (Figura 5: foto 20). Estes se viram para a linha do trem, «dando as costas» às demais edificações da Rua dos Protestantes.

É na Rua Mauá que volta a ter uma maior movimentação de pessoas e veículos, predominantemente circulando. Metrô e trem de um lado, habitações, comércio e serviços de outro. No meio do caminho o Largo General Osório. Um triângulo vazio delimitado por um banco de alvenaria em suas três arestas e no interior algumas palmeiras. O largo é ponto de taxi, ponto de ônibus e ponto de encontro de sem-teto e usuários de drogas ao entardecer, à noite. Faz frente à Escola de música Tom Jobim, ao Hotel Piratininga, muito usado por comerciantes do interior de São Paulo e do Brasil que vêm em busca das mercadorias ofertadas na José Paulino. Além do Teatro e dos Ateliês do Amarelinho (Figuras 27 e 28), na esquina das Ruas do Triunfo e do General Osório.

A proposta da discussão era a constituição de um espaço público através da ocupação do Largo. Imaginava-se formas de autogestão que incluíssem todas as possibilidades de uso e apropriação realizáveis pelo conjunto de moradores da região. Sem restrição: moradores de rua, profissionais do sexo, usuários de drogas, de teatros, de escolas de música, de comércios, de calçadas. A proposta dos jovens da Prefeitura é estabelecer um diálogo com os moradores. Alguns deles passam, param, olham o desenho. Os técnicos, fora de seus gabinetes, perguntam: “você quer uma balança ou uma gangorra?”. A imaginação desses jovens profissionais da Secretaria é um tanto quanto enquadrada pelas células da planilha de custos, de fornecedores e de serviços. Nada pode ser proposto além desta racionalidade imediata e já constituída, que altere a estrutura de produção mais simples possível, que não dependa de um diálogo intersecretarial. Não se deve alterar a estratégia de se ter mais impacto por menor custo. Triste visão tecnocrática. Contudo, durante essas consultas rápidas «aos moradores», vão chegando diversas pessoas. Param, ouvem. Aproximam-se. Uma delas diz: “moro na Rua do Triunfo, um

¹¹ Em pesquisa das propriedades, a forma de sua distribuição (a se ver mais adiante), pôde-se observar que apesar da aparente diversidade das formas edificadas (e não edificadas) as propriedades são bastante centralizadas, os estacionamentos são quase todos de uma mesma só pessoa física, que atua, portanto, monopolisticamente sobre os vazios destinados aos estacionamentos interiores à quadra.

apartamento alugado”. Diz só circular a pé, trabalhar por perto e usar todos os equipamentos culturais e espaços públicos da região. Ela deseja o Largo para suas filhas, no retorno da escola.

Outro sujeito se aproxima, parece estar levemente embriagado, pergunto: “onde você mora?”, “moro em todos os lugares: em todos e em nenhum”. O personagem se apresenta como Darci Guerreiro. É um homem bastante magro, esquelético, aparenta ter em torno dos 50 anos. Faltam-lhe alguns dentes. É usuário de *crack*. O fluxo¹² é para ele uma constatação de que algo não deu certo. Ele sugere que sua vida pregressa é insuportável para a realidade do presente. Uma espécie de remorso ou arrependimento. Articula sua fala rápida e meio balbuciada, misturando termos, gestos e expressões do discurso policial, sua representação, à fala do «marginal», do «malandro», daquele que circula por esse grupo social e sabe de suas normas, de suas regras, de suas leis. Opera com elas. “Quero morrer em cima de uma moto veloz!”. Gesto de empunhar uma arma de fogo, do soco, do abraço no ente querido. Tudo se mistura na concepção do que deve ser este espaço apropriado. Público? Noção esta que fica meio sem lugar.

08.12.2015

Esta deriva inicia-se no café da Pinacoteca do Estado, nas bordas do Jardim da Luz. Encontro marcado com mais dois pesquisadores¹³. Há, no início, uma breve conversa. Apresentamos ao geógrafo francês algumas das questões da área: a política cultural em associação aos negócios urbanos (nos moldes da pesquisa de Kara-José, 2007) e as mais recentes iniciativas de reestruturação urbana pretendida à luz da Concessão Urbanística, das parcerias público-privadas, da provisão de habitações e sua relação com o patrimônio histórico concentrado na área. Saímos da Pinacoteca e fomos em direção à Santa Ifigênia pela Praça da Luz, entre a praça e a estação de Metrô. Aproximamos pela Rua Mauá, cruzamos a Rua dos Protestantes, o antigo DOPS e o Largo General Osório, a Rua do Triunfo, dos Andradas. No percurso da Avenida Duque de Caxias, de um lado o espaço de caráter monumental, a estação Júlio Prestes, a praça de mesmo nome, e o grande vazio da demolição. Do outro, a mescla de edifícios habitacionais de diferentes tempos, ornamentos e alturas. Nos seus térreos, comércios, bares, lanchonetes. Entramos na Santa Ifigênia pela rua que lhe dá o nome. Suas duas esquinas, coroadas por construções ecléticas de dois pavimentos, marcam a transição de uso da Duque de Caxias para a do comércio especializado. A intensidade do comércio eletroeletrônico ainda não se realiza na primeira quadra: alguns térreos fechados, um estacionamento e o grande edifício deteriorado que se mostra na paisagem. Ele situa-se na esquina das ruas Santa Ifigênia e General Osório. O Francês se assusta com sua condição: alvenarias expostas, pertences nas janelas e varandas. Intensidade decorrente de uma ocupação precária e a sobreposição quase caótica de usos, formas e períodos.

¹² Como se denomina a concentração de usuários de *crack* no espaço, que varia e se move. Já estive em torno do que hoje é o Museu da Energia, na Alameda Cleveland, deslocou-se para a Rua do Triunfo e imediações, voltou para a Cleveland em frente ao terreno que foi um dia destinado à construção da Sala de Dança. Agora concentra-se na Alameda Dino Bueno, entre o Largo do Coração de Jesus e a Rua Helvétia.

¹³ Daniela Motisuke, arquiteta e urbanista, e Philippe Gervais-Lambony geógrafo.

Figura 5: foto 17: Edifício Paula Souza, projeto dos arquitetos Francisco Spadoni e Pedro Taddei, que abriga uma escola técnica; foto 18: Vista da esquina oposta ao edifício Paula Souza, com a justaposição de formas edificadas e usos comerciais; foto 19: Novo edifício em construção na área que se beneficia da proximidade a grandes vias de circulação, como a Avenida Tiradentes; foto 20: Justaposição de diferentes tipologias e gabaritos no espaço. Fotos do autor.

2. PROPRIEDADES DA LUZ _

Figura 6: fotos 21 e 22: Vistas da Avenida Tiradentes antes da travessia; foto 23: Edifício aparentemente tomado pelo uso de depósito, iluminando sua condição de «servidor» das áreas comerciais do térreo; foto 24: Rua Mauá, à direita o muro da ferrovia que corta a região da Luz. Fotos do autor.

O Edifício Júlia Cristianini¹⁴, também conhecido como «Edifício Sarajevo», dado seu aspecto de resultado de guerra, condensa a imagem de deterioração da área: apesar das galerias comerciais em seu térreo e em sua frente, dinâmicas, densas, sua imagem se associa à necessidade de «revitalização» da área. Contornamos a quadra e visávamos chegar ao *fluxo*. Em outros momentos da pesquisa, quando me aproximava da área de concentração de usuários, sempre hesitava em atravessá-la. Neste dia, imaginei, que com a presença de mais dois pesquisadores, poderia ter êxito na travessia.

Atravessamos a Duque de Caxias e seguimos pela Barão de Piracicaba. À Direita é apresentada como um grande vazio: a demolição e o «terreno em branco» (Figuras 03 e 04). À esquerda, casario baixo, cortiços e pequenos comércios. Pessoas nas janelas, sentadas na calçada. Ao chegar na esquina da Rua Helvétia, o mesmo intenso policiamento e presença de agentes de saúde e de usuários. Os pesquisadores se impressionam com tal intensidade. Seguimos adiante, em direção à concentração dos imóveis da Porto Seguro (Figuras 05 a 08). Interessa-lhes observar a possível conexão entre o imobiliário e o financeiro. «*Le mélange!*», espaços do *international style* em redor da seguradora e as fronteiras estabelecidas com os usuários de *crack*, os moradores de cortiço, os trabalhadores formais ou não. Ao retornarmos, aproximamos do fluxo. Sugeri-lhes de atravessarmos. Mas mais uma vez não tive êxito. Fiquei me questionando por que essa nossa recusa (não só deles, minha também): há um receio da possibilidade de violência, embora os relatos digam que, ao menos à luz do dia, ela não é realizada; há um aspecto de repulsa, pela forma como seus «corpos abjetos» (Rui, 2014) nos são apresentados, ou como os percebemos; a deterioração física e espacial é apreendida multisensorialmente. Há o desconforto de se confrontar com a possibilidade de seu uso, reificando este conjunto de pessoas, percebendo-os como objetos de investidas comerciais, o comércio da droga, de investidas policiais, a repressão e violência, de investidas sanitárias, a submissão de seus corpos e vontades às respectivas técnicas, estratégias e políticas. De investidas imobiliárias, seu uso e abuso nos meios de *apreciação* e *depreciação* do produto imobiliário. E também, talvez, por trata-los como corpos objetos de pesquisa.

23.01.2016

Uma deriva com um propósito específico: participar do evento realizado no Largo General Osório, intitulado «construção colaborativa de Centro Aberto na General Osório!», organizado pela coordenação do *Direito à Cidade*, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e agentes locais, artistas que intervêm no espaço da Luz e Santa Ifigênia. A ideia é construir um espaço público de lazer no largo. Saídos do gabinete, os funcionários propõem a pintura da rua. Dispõem de uma mesa onde se joga pingue-pongue. Espalham-se algumas cadeiras de praia para interagir com a comunidade. O intuito é fazer um *projeto colaborativo*, expressão que substitui a «antiquada» participação, ou o participativo, «dá muito mais trabalho, exige muito mais tempo». Esse termo vem acompanhado de uma família de

¹⁴ Como se verá mais adiante, boa parte de suas unidades concentram-se nas mãos da falecida Júlia Cristianini. Estas figuram-se como objetos de disputas judiciais, de espólio, além da má gestão do condomínio (atravessadores, desvios de recursos). A manutenção edilícia é bastante precária, ainda que haja diversos proprietários e locatários que conferem renda.

expressões mais «atuais», tais como *agregar, aderir, emponderar, pactuar* etc. Como que saído do receituário de *best practices* associam-se ao enquadramento que as planilhas de obras e serviços permitem fornecer para a criatividade urbanística. Para além da visão um tanto quanto pueril e tecnocrática da «participação popular», que se limita a «consultar o povo», se «ele» prefere balanço ou gangorra, “o que você gostaria que tivesse nesta praça?”. O evento atrai pessoas, moradores ou usuários da região, que se interessam pelas transformações urbanas que vêm ocorrendo nesta área e que buscam uma articulação para o debate.

Dentre esses personagens, houve o encontro com «duas formas de conhecimento»: uma historiadora, que pesquisa as transformações culturais ocorridas em torno da indústria do cinema, que existiu na área, e uma assistente social, moradora da área, que trabalhou na Cohab nos idos da gestão da Luiza Erundina. A conversa se inicia em torno das possibilidades de agilização da desapropriação de imóveis, trazidas pelos novos instrumentos jurídicos, em nível federal a MP 700, e em nível municipal o decreto que a regulamenta, PIU (Plano de Intervenção Urbana). Esta versão *petista* da concessão urbanística, ou da desapropriação urbanística realizável pelo poder do ente privado, agiliza a exploração econômica do produto imobiliário sem os entraves jurídicos da transferência da propriedade. Parece poder conseguir realizar aquilo que as gestões Serra-Kassab (este último, aliás, Ministro das Cidades e um dos proponentes da MP 700 no governo de Dilma Rousseff) não conseguiram fazer. Deste modo, mostrou-se necessário a rearticulação dos agentes locais, moradores, trabalhadores, usuários, fóruns, movimentos, para poder fazer novamente uma resistência à aparente expropriação que se coloca no horizonte. A conversa seguiu em função da necessidade de rearticulação desses grupos e movimentos sociais existentes na região, além de se pensar em meios de intervenção política, tais como mesas de discussão e seminários, o reconhecimento e a tomada de instâncias de participação.

Em seguida o assunto da conversa se desloca em torno dos vazios construídos a partir das demolições de imóveis (o que sustenta esses vazios que o Estado produziu?) e as relações escusas entre o poder público, Estado e Município, com a organização do tráfico (ou o PCC). O grande vazio herdado pela não construção da Sala de Dança, posteriormente cedido gratuitamente à construção das unidades da PPP Casa Paulista, emoldura a concentração de usuários de crack. A organização desta «cracolândia», que se dá em função do consumo da droga, evidentemente, se dá por meio da compra e do pagamento dos usuários aos traficantes (lideranças locais do PCC, segundo os estudos e observações das personagens) e, por sua vez, do pagamento por parte destes traficantes à Polícia Militar, como meio de se ter a autorização do uso do espaço para a venda. Uma renda. Uma localização ou ponto comercial exclusivo! Caso esse acordo se rompa, esses traficantes podem ser presos e o pagamento por sua soltura é mais elevado do que a «renda pela autorização». Como já observado em derivas anteriores, a presença de policiais militares e de guardas metropolitanos é intensiva. A presença de uma quantidade enorme de pessoas consumindo drogas em um pequeno perímetro é notória: não há consumo se não há o fornecimento. Não é de se estranhar este «esquema» exposto na conversa. Inclusive, com o relato da existência de câmeras de vigilância, da Guarda Civil Metropolitana e das polícias Civil e Militares, que controlam constantemente a área, sendo possível a identificação dos fornecedores e consumidores.

Figura 7: fotos 25: Rua São Caetano e Pinacoteca do Estado ao fundo; foto 26: Rua 25 de Janeiro com a implantação *face-à-face* das indiferenciadas His e Hmp; fotos 27 e 28: Vistas a partir do Largo General Osório: o Amarelinho e Estação Júlio Prestes mais antigo Dops. Fotos do autor.

Figura 8: fotos 29 a 32: Dissolução da Luz, refração, reflexão e obscurecimento. Fotos do autor.

Assim funciona a máquina de crescimento baseado na expansão do consumo. Termos que remetem aparentemente a uma dinâmica macroeconômica, nacional ou global, mas que aqui realiza, concretamente, uma dinâmica social da área. Esta condição aponta para uma caracterização, ainda que inicial, deste grupo social tido como «marginal» (e o termo sempre utilizado entre aspas) que ampara, pela via do ilegal, o acesso monopolizado a negócios extraordinários.

A DISTRIBUIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E BARREIRAS JURÍDICAS

Campo de expansão da marcha de financeirização da cidade, as intervenções na Região da Luz encontram uma estrutura de distribuição de propriedades. Aqui serão observados alguns de seus tipos e formas de dispersão ou centralização que, por sua vez, relacionam-se às diferentes tipologias imobiliárias, quanto à padrões de uso e ocupação, porte das edificações, estado de conservação. Também, seu tempo histórico, o período de construção. Um dado relevante: quanto mais antiga a construção, maior a possibilidade da existência de imbróglis jurídicos a ela associada. Esta aproximação se deu a partir da consulta a cadastros do IPTU de alguns imóveis¹⁵, disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo. Estes cadastros, além das informações de uso predominante, área construída, organização ou não em condomínio, regularidade, indicam a quem pertence a propriedade do imóvel.

Esta pesquisa amostral não seguiu um padrão *a priori*. Predominantemente concentrada no Distrito de Santa Ifigênia, foi se buscando compreender a forma de distribuição da propriedade. Foram elegidas algumas quadras com a presença de algum imóvel significativo, sejam edifícios altos deteriorados, claramente ocupados informalmente (grandes cortiços), áreas de concentração comercial, edifícios ecléticos subdivididos ou transformados com relação ao seu uso original, áreas menos densa, com a presença de estacionamentos, edificações mais baixas (áreas privilegiadas para a Renovação Urbana mapeadas, por exemplo, na Concessão Urbanística Nova Luz, cf. Mapa 11 em «Mapas da Luz»). Alguns desses imóveis são uma única matrícula de propriedade. Outros, averbados em diversas frações, são de propriedade de uma única pessoa ou empresa. Outros ainda, contudo, dispersos e fragmentados nas e mãos de várias pessoas. Há a ainda a incidência de alguns proprietários que se repetem aleatoriamente.

Neste sentido, a amostragem partiu de uma certa estratégia de pesquisa e foi escolhendo de modo relativamente aleatório as unidades imobiliárias a se averiguar. Não pretende, portanto, esgotar a análise. Mesmo correndo o risco de imprecisões estatísticas quantitativas, pôde-se observar, qualitativamente, algumas recorrências ou padrões. Em alguns casos especiais, notadamente os edifícios de grande porte, deteriorados e ocupados informalmente, se fez uma rápida pesquisa sobre quais seriam os entraves

¹⁵ Consultar: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx. Em um evento de apresentação do PIU, realizado pela Escola da Cidade (auditório da Aliança Francesa) o secretário do Desenvolvimento Urbano – SMDU, Fernando de Mello Franco, mencionou a polêmica em torno da liberação ao público dos dados de propriedade dos imóveis de toda a cidade de São Paulo. Polêmica esta que ensejou inclusive um ataque de *rackers* ao sistema, obrigando a municipalidade a «tirá-lo do ar» por algum momento. A que se deve tanta polêmica?

jurídicos relacionados¹⁶: consultando o nome do proprietário ou proprietária na *internet*, chegou-se aos sítios eletrônicos que expõe as tramitações jurídicas em torno da propriedade. Por fim, outras formas de análise que poderiam ter sido empregadas. Uma, seria a de reconstituir historicamente a titularidade da propriedade de alguma edificação significativa, consultando Cartórios de Registro de Imóveis. Deste modo poderia iluminar historicamente o processo de transmissão da respectiva propriedade, seus períodos e disputas. Outro, seria uma pesquisa qualitativa e histórica com relação ao processo de urbanização mais amplo. Há uma recorrência de nomes de famílias que podem ser identificadas às migrações e imigrações predominantes de cada época. Sob um viés familiar, étnico, cultural, nacional, poderiam ser relacionadas essas recorrências aos processos de urbanização e de constituição dos principais usos do espaço. Essas formas ficarão para um outro momento.

Antes de recorrermos à análise, caberia ainda fazer uma observação à título de problematização, quanto à ideia de «abandono» da área. Ideia correlata ao esvaziamento urbano, a ausência de vida que, por sua vez, motivam o discurso da «revitalização», empregado tanto pelos planos urbanos, pesquisas acadêmicas, quanto naturalizado socialmente a partir das discussões expressas pelas mídias e pela sociedade e geral. Salvo alguns casos onde realmente parecem estar abandonados, edifícios de proprietários há tempos falecidos, de empresas falidas e em disputa judicial, a grande maioria das unidades imobiliárias não está

¹⁶ «A prefeitura de São Paulo está envidando grandes esforços para concretizar a implantação do Projeto Nova Luz, que é a reurbanização de uma área de 269,3 mil metros quadrados localizada nas adjacências da Estação da Luz, até então totalmente degradada e apelidada de Cracolândia. A base do projeto é um programa de incentivos fiscais para quem promover investimentos na região (...). Tais incentivos consistem em reduções de impostos, como IPTU, ITBI e ISS nas operações praticadas no local, bem como a concessão de Certificados de Incentivos ao Desenvolvimento, que permitirão que parte dos investimentos sejam utilizados para quitar impostos. A iniciativa da Prefeitura é elogiável. Vai permitir que se estabeleçam novas moradias, repartições públicas, comércio e serviços, trazendo revitalização, segurança, geração de empregos e desenvolvimento imobiliário em uma região já dotada de infraestrutura de transportes e equipamentos urbanos. (...). No entanto, na prática, há dificuldade de se avançar com o projeto. As empresas privadas hesitam em investir na área. (...). A reurbanização precisa de uma arrancada inicial, que convença a população e o empresário de que a transformação ocorrerá como um todo, pois nenhum investidor pretende se arriscar sozinho. Neste sentido, a Prefeitura deu um importante passo, ao promover a desapropriação das áreas onde construirá a sede da Prodam e da Subprefeitura da Sé. (...). A revitalização da área depende de vultosos investimentos do mercado imobiliário, pois envolve a aquisição dos prédios para construção de novos edifícios e a recuperação de outros. Ao deixar para que outros negociassem diretamente com os proprietários dos antigos imóveis, a Prefeitura não considerou a *imensa dificuldade de se realizar aquisições pulverizadas de centenas de pequenos apartamentos, com documentação muitas vezes irregular, dependendo da abertura de inventário, usucapião, cancelamento de penhoras, reintegração de posse etc.* Com a declaração de utilidade pública agora expandida para toda área do projeto, em maio deste ano, a Prefeitura tratou de abrir caminho para a solução, propiciando que todos os imóveis sejam desapropriados, judicialmente ou por acordo. Um possível entrave ao projeto ainda é a grande quantidade de bens tombados, sem regramento sobre o que pode ser construído no entorno. Seria de grande valia que os órgãos competentes do Estado e do município estabeleçam (sic) regras uniformes e objetivas sobre as eventuais restrições de construção na área envoltória. Isso permitiria ao empreendedor adquirir imóveis conhecendo suas limitações, afastando riscos que futuramente paralisariam os projetos». Rodrigo Bicalho em «O que falta para que o projeto Nova Luz decole» (OESP, 18 de novembro de 2007, *grifos meus*). A presença de incentivos fiscais, «trazendo revitalização». População como meio de realizar o produto e empresários como meio de realizar a produção, risco público e sucesso privado, desapropriação e disputas judiciais como entrave. O desbloqueio das propriedades fragmentadas e sua eventual centralização. Eis o meio de se garantir «vultosos investimentos imobiliário».

abandonada. Elas são *próprias* às pessoas que detêm seus títulos de propriedade e, de um modo ou de outro, estão presentes no espaço. Se não imediatamente, ao menos controlam à distância. A relação entre o «estado de abandono» de alguma das edificações e a condição mais geral de deterioração física e social da região é que devem ser analisados. Principalmente à luz das possibilidades de extração econômica, rendas imobiliárias e exploração da força de trabalho, que esta relação pode permitir e sua contradição com o avanço dos Planos Urbanos constituídos a partir da parceria público-privada, do imbricamento incorporação infraestrutura e da relação entre o capital imobiliário e financeiro, analisados mais adiante.

«O consórcio vencedor terá de recuperar um território submetido, por décadas, a um intenso processo de obsolescência física, funcional e econômica; de estrutura fundiária complexa (escrituras condominiais, espólios, propriedades imobiliárias pulverizadas e falta de terrenos vazios para a construção de novos edifícios empresariais) e zoneamento restritivo que limita as possibilidades de verticalização. A região também sofre de inadequação do padrão das edificações (edifícios antigos e inadaptáveis aos requisitos técnicos atuais); de degeneração ambiental e paisagística; de proliferação de moradias precárias em edifícios deteriorados - cenário ideal para a violência e a miséria». Eduardo Della Manna, Secovi-SP em «O desafio da Nova Luz» (OESP, 01 de agosto de 2010). Questão fundiária como a questão central. Além da obsolescência decorrente da diferenciação da metrópole. Depois o autor passa a discorrer sobre o empreendedorismo, para dar saídas ao conjunto.

2° _ FORMAS DE DISTRIBUIÇÃO DA PROPRIEDADE

Foram analisadas 648 unidades imobiliárias (a partir dos dados abertos do IPTU, composto pelas informações públicas do Setor Quadra Lote, SQL), distribuídas em 14 quadras, predominantemente localizadas no Distrito de Santa Ifigênia, mas com algumas realizadas no distrito de Campos Elíseos. A partir destes dados, formulou-se uma planilha que contém as informações de endereço, uma caracterização quanto à edificação: tipologia, altura, estado de conservação, área do terreno, área construída, usos predominantes. Além informação de quem são seus respectivos proprietários. Cada uma destas 648 unidades imobiliárias é correspondida a um proprietário, seja pessoa física ou jurídica. Os primeiros resultados são o seguinte:

- A. 404 UNIDADES (62,35%) CORRESPONDEM A UM ÚNICO PROPRIETÁRIO;
- B. 179 UNIDADES (27,62%) CORRESPONDEM A PROPRIETÁRIOS QUE POSSUEM ENTRE 2 E 5 UNIDADES IMOBILIÁRIAS, UMA PEQUENA CENTRALIZAÇÃO DESTAS UNIDADES;
- C. 11 UNIDADES (1,70%) CORRESPONDEM A UMA ÚNICA PROPRIETÁRIA QUE POSSUI ESTAS 11 UNIDADES, UMA MÉDIA CENTRALIZAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIA;
- D. 54 UNIDADES (8,33%) CORRESPONDEM A DOIS PROPRIETÁRIOS COM MAIS DE 10 UNIDADES, UMA GRANDE CENTRALIZAÇÃO;

Pode-se perceber a partir destes primeiros dados que a grande maioria das unidades se encontra dispersa na figura de um único proprietário (a); que há uma expressiva quantidade de pequena centralização (b); e cerca de 10% das unidades centralizadas em uma única pessoa física ou jurídica: «Jacqueline Jeanne Louisette Gianella» (c), «Julia Cristianini» e Prefeitura do Município de São Paulo (d). No caso de

«Jacqueline Gianella», o edifício de 7 pavimentos mais lojas no térreo (Ed. Jacqueline Gianella), está localizada à Rua Guaianases, 195, unidades habitacionais, e 181, 187 e 201, unidades comerciais no térreo (S.8-Q.79)¹⁷. Este edifício apresenta mais outros seis proprietários¹⁸, portanto, com transmissão da propriedade. Há menção a um processo de despejo por inadimplência da proprietária¹⁹. No caso de «Julia Cristianini», o edifício de 13 pavimentos mais lojas no térreo (Ed. Julia Cristianini, de 1946, também conhecido como «Edifício Sarajevo» em função de seu aspecto altamente degradado), está localizado na esquina da Rua Santa Ifigênia com General Osório (S.8-Q.59). Apresenta diversas propriedades individuais de pessoa física, além daquelas em nome de Júlia, mas também de pessoa jurídica, como a administradora do Condomínio (Condomínio Edifício Julia Cristianini) e a CDHU (a que serve?).

«O edifício tem mais de mil habitantes em 243 apartamentos. Os maiores, com 45 m², são alugados por até R\$ 800 e vendidos por cerca de R\$ 90 mil. Como roubos e furtos são frequentes, muitos têm grades na porta. (...). Ivonderli Cardoso, 48 anos, colocou a proteção depois que notou tentativa de arrombamento. “Eu gosto de morar aqui, mas não temos segurança”. Para ela, “a estrutura é boa, mas falta tudo”. Diz ter medo dos fios elétricos e do único elevador que funciona. Funciona mal. A reportagem ficou presa ali. (...). Moradores reclamam que a síndica, Sandra Cristina da Conceição, não presta contas e que o prédio vai mal porque o dinheiro não é usado em reformas. Ela diz que há muitos inadimplentes. (...). Ela foi condenada, em uma ação penal na Justiça, a pagar multa e a prestar serviços comunitários por apropriação indébita do dinheiro do condomínio”. <http://www.agora.uol.com.br/saopaulo/ult10103u941429.shtml> (acesso em 28/01/2016).

As unidades imobiliárias de Julia Cristianini é objeto de espólio por parte de seus herdeiros:

«Processo 0125869-52.2009.8.26.0100 (583.00.2009.125869) - Procedimento Sumário - Despesas Condominiais - Condomínio Edifício Julia Cristianini - Miguel Elias e outros - Esclareça o Escrevente responsável pelo cumprimento do feito por qual razão os dados da subscritora da contestação oferecida pelos réus Miguel Elias e Espólio de Olga Calil Elias não foram cadastrados no sistema tempestivamente». http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/301478395/andamento-do-processo-n-0125869-5220098260100-28-01-2016-do-tjsp?ref=topic_feed (Acesso em 28/01/2016).

«Processo 0230832-48.2008.8.26.0100 (583.00.2008.230832) - Procedimento Sumário - Adjudicação Compulsória - Luiz Escarmanhani - Espólio de Julia Cristianini - Carlos Eduardo da Silveira Picone - Olivo Felipe - Vistos. Recebo o recurso de apelação a fls. 216/222, nos efeitos suspensivo e devolutivo. Vista à parte contrária, para oferecimento de contrarrazões, no prazo legal. Após, remetam-se os autos à Egrégia Instância Superior. Int. - Adv: Armando Sanchez (OAB 21825/SP), Camila Santos Cury (OAB 276969/SP), Denise De Cassia Zilio (OAB 90949/SP), Welesson Jose Reuters De Freitas (OAB 160641/SP), Emerson Luis De Oliveira Reis (OAB 171273/SP)». http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/189074472/andamento-do-processo-n-0230832-4820088260100-18-05-2015-do-tjsp?ref=topic_feed (Acesso em 28/01/2016).

¹⁷ Setor e Quadra, que compõem o SQL, o IPTU. Base de dados da pesquisa.

¹⁸ Sempre com relação à amostragem da pesquisa.

¹⁹ «Processo 1031452-46.2016.8.26.0100 - Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento - Jaqueline Jeanne Louissette Gianella - Rosália Sisaya Perez. (http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/320376210/andamento-do-processo-n-1031452-4620168260100-despejo-por-falta-de-pagamento-cumulado-com-cobranca-inadimplemento-04-04-2016-do-tjsp?ref=topic_feed).

As propriedades da Prefeitura, mencionadas acima, situam-se em duas quadras. Uma delas (S.8-Q.67), entre as Ruas do Triunfo, Gal. Osório, dos Andradas e dos Gusmões, tem uma ocupação pouco adensada e com aspecto degradado. Há a presença de cortiços e pequenas favelas situadas no interior de lotes vazios. A Prefeitura não é proprietária exclusiva das unidades da quadra, também distribuída entre unidades habitacionais, comerciais ou sede de empresas. A outra quadra (S.8-Q.77), situada entre as Ruas dos Gusmões, dos Protestantes e Gal. Couto de Magalhães foi quase totalmente demolida para dar «início» ao Projeto Nova Luz, com a exceção de um único edifício, de 7 pavimentos, que foi protegido pelo patrimônio histórico. Este foi, durante o período de desenvolvimento do plano, utilizado como sede de Comunicação da Concessionária com a Sociedade (como visto anteriormente em «1.1 A racionalidade imediata dos planos»), apenas no pavimento térreo. Hoje, uma parte da quadra é utilizada como estacionamento de viaturas da Guarda Civil Metropolitana (entre o edifício protegido e a rua Mauá) e a outra permanece vazia.

Outras observações são necessárias a se fazer. A primeira delas é que 17 edifícios de grande porte, entre 4 e 18 pavimentos, não são subdivididos em frações ideais menores, que corresponderiam a cada uma das unidades habitacionais ou comerciais. Dentre estes 17 edifícios, representados por uma única matrícula²⁰ 10 deles são a única propriedade física ou jurídica (a), 6 deles, correspondem a uma pequena centralização (b), e 1 é o edifício da Prefeitura acima mencionado. Outro dado, que não pode ser analisado para além da possibilidade da aparência, refere-se às propriedades distribuídas entre as mesmas famílias. Esta observação parte exclusivamente da reiterada aparição de alguns dos sobrenomes. Isso pode indicar que as propriedades de origem familiar, embora tenham sido relativamente distribuídas, o fazem reiterado a centralização. Foram reconhecidas 109 unidades imobiliárias (16,82%) que apresentam a reincidência de sobrenome.

Das 648 unidades imobiliárias analisadas 527 (81,32%) é de propriedade de pessoa física e 121 (18,68%) de pessoa jurídica. Dentre estas, situam-se as propriedades das instituições públicas²¹, 30 unidades (4,62%) distribuídas entre Prefeitura Municipal e Governo do Estado, 5 grandes unidades da Porto Seguro, 2 do Liceu Coração de Jesus e 1 do SESC (Bom Retiro), no distrito de Campos Elíseos. As demais unidades de pessoa jurídica se distribuem em empresas comerciais, administradoras imobiliárias Bancos, Igrejas, Postos de Gasolina e uma série de empresas vinculadas à Indústria Audiovisual, bastante atuante na Região durante os anos 1970, concentradas na Rua do Triunfo.

Uma leitura qualitativa possível desta forma de distribuição da propriedade permitiu a elaboração de «níveis de propriedade». Elas agrupam características que associam sua forma de distribuição com aspectos formais do produto imobiliário: as dimensões de seus lotes, gabarito dos edifícios, épocas

²⁰ Há casos de um mesmo edifício que com subdivisões entre as unidades comerciais, mas não nas unidades habitacionais.

²¹ Os grandes edifícios públicos, notadamente os da Região da Luz, como escolas, assistência social, infraestruturas de transporte, edifícios culturais e espaços públicos não constam deste universo de análise. Figuram neste universo as unidades que estão diretamente misturadas ao conjunto edificado, compartilhando quadras e mesmo edifícios.

históricas, aspectos construtivos, sejam os banais, sejam os de alguma significação patrimonial ou histórica, aparente estado de conservação ou degradação, usos. Estas leituras foram auxiliadas pelas *derivas* realizadas pelo autor. Posteriormente, estes «níveis de propriedade» foram confrontados com as proposições da Concessão Urbana Nova Luz, que demarcava lotes e imóveis «a manter, ou preservar», «a renovar» (demolição e novas construções) e «a intervir». A «condição de propriedade» no primeiro caso, não corresponde, de modo linear e preciso, à «condição de produção» do segundo.

O «Nível 1» é caracterizado por grande edifício (acima de 8 pavimentos) muito deteriorados e com uma ocupação de cortiço. Eles são, segundo a análise da propriedade das unidades imobiliárias, de um único proprietário, ou com excessiva centralização. Por sua vez, há a presença de alguma disputa judicial, tal como o caso do «Edifício Sarajevo» em processo de espólio (inclusive com uma má gestão condominial), acima exposto, e o edifício do Hotel Pão de Açúcar, localizado na esquina das Ruas Vitória e Conselheiro Nébias. Neste caso há uma disputa judicial em função da falência, leis trabalhistas e processo de desapropriação por utilidade pública:

Processo: AI 752692 SP.
Relator(a): Min. Gilmar Mendes
Julgamento: 06/10/2011
Publicação: DJe-199 Divulgado 14/10/2011 Publico 17/10/2011
Parte(s): Sindicato dos trabalhadores em hotéis, apart-hotéis, motéis, flats, pensões, hospedarias, pousadas, restaurantes, churrascarias, cantinas, pizzarias, bares, lanchonetes, sorveterias, confeitarias, docerias, buffets, fast-foods e assemelhados de São Paulo e região – SINTHORESP.
Rita de Cássia Barbosa Lopes Vivas e outro
Hotel Pão de Açúcar S/A
João Eduardo Cruz Cavalcanti e outro(a/s)
(<http://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22879657/agravo-de-instrumento-ai-752692-sp-stf>)

Fóruns Centrais, Fórum Hely Lopes, 14ª Vara da Fazenda Pública
Juízo de direito da 14ª Vara de Fazenda Pública. Juiz(a) de direito Fernão Borba Franco; Escrivã(o) judicial Fábio Luiz Puysegur. Edital de Intimação de advogados. Relação Nº 0095/2015.
Processo 0029079-11.2013.8.26.0053 - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941 - Hotel Pão de Açúcar S/A - Antônio Augusto Moreira Guerra - Cuida-se de ação de desapropriação ajuizada por COHAB-SP em face do Hotel Pão de Açúcar SA. Parte legítima para compor o pólo passivo é o proprietário tabular, ou seja, Hotel Pão de Açúcar SA. Discussão a respeito do domínio não pode haver neste processo, embora, instalada demanda a respeito, possa haver retenção do valor da indenização, eventualmente. Deixo de determinar a remoção de peças e documentos dos autos, para deixar registrada a discussão entre as partes a esse respeito. De resto, não havendo, neste processo, dúvida objetiva acerca do domínio, não há nada, atualmente, que impeça eventual levantamento. O perito nomeado apresentou laudo prévio. Assim, fixo provisoriamente o valor da indenização em R\$ 5.075.000,00, em valores de janeiro de 2015, a cujo depósito condiciono eventual imissão na posse do imóvel pela autora. O imóvel encontra-se ocupado por terceiros. Isso, em princípio, não justifica a intervenção do Ministério Público neste processo, embora deva ser cientificado de eventual desocupação, para imissão na posse da autora. Manifeste a autora interesse na imissão na posse, efetuando, se o caso, o depósito complementar, em quinze dias.
(http://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/193807422/andamento-do-processo-n-0029079-1120138260053-desapropriacao-desapropriacao-por-utilidade-publica-dl-3365-1941-01-06-2015-do-tjsp?ref=topic_feed).

Estes grandes edifícios, embora deteriorados, são anotados no Plano Urbanístico Específico (PUE) do Nova Luz como «a manter». Em função da sua impossibilidade de potencial construtivo adicional, é deixado de fora pelo plano, embora haja a necessidade de adequação para fins de moradia. Outro caso emblemático é o da ocupação da Rua Mauá, edifício de 6 pavimentos, dividido em dois blocos, ocupado por movimento de moradia. É um cortiço bastante adensado. Contudo, no mesmo plano, ele é indicado para sua total demolição, cujo vazio daria lugar a um «centro de entretenimento».

«O prédio da rua Mauá, 340, localizado no centro de São Paulo, está abandonado há 20 anos. Os proprietários Mendel Zyngier, Sara Zyngier e Abram Sznifer devem para o cofre público mais de R\$ 2 milhões de IPTU, segundo os coordenadores da Frente de Luta por Moradia (FLM). “Pela lei, os moradores da Mauá já teriam direito a usucapião do imóvel, mas os proprietários, uma semana antes de completar os cinco anos, entraram com mandado de reintegração de posse”, explica o coordenador da FLM, Osmar Silva Borges. Segundo a advogada dos moradores, Rosângela Riveli Cardoso, o juiz considera essa ocupação “ilegal, clandestina e violenta”. Rosângela esclarece que quando foi concedida a liminar, ela conseguiu entrar com um processo de mandado de segurança para cassar a ordem judicial, mas acentua que o juiz fez uma jogada jurídica que acabou com a possibilidade de seu recurso. “Esse foi o processo mais rápido da história do poder judiciário. O juiz não olhou um documento. Eu não sei o que está envolvido nisso, só sei que em 20 anos de experiência em advocacia eu nunca tinha visto uma situação dessas. Eu já vi juízes violarem a lei, mas não com essa rapidez”, conclui a advogada. Os representantes do Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) expressaram sua vontade de continuar no prédio, pois vêm tentando junto com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), uma saída em que o edifício fosse considerado como Habitação de Interesse Social (HIS). Alguns dos representantes ainda explicitaram o descaso do proprietário do imóvel, que deixou o mesmo sem destino durante muitos anos antes da primeira ocupação (encerrada por meio de uma reintegração) e que depois deixou o imóvel em desuso por mais quatro anos, violando a função social da propriedade. De acordo com a coordenadora geral do Movimento Sem-Teto por Reforma Urbana (MSTRU) Antônia Ferreira, o imóvel, além de estar 20 anos abandonado, não pode ser reintegrado por não ter cumprido a função social. “A gente sempre pergunta por qual razão esse prédio estava vazio há tanto tempo, e por que as pessoas não podem morar nele, sendo que estão cumprindo a função social [...] A partir do momento que você tem uma propriedade e deixa ela vazia, você não é mais dono”, defende». Em «Ocupação Mauá resiste: Abandonado há 20 anos, prédio da rua Mauá no centro de São Paulo é local de moradia de 273 famílias há cinco anos». (<https://www.brasildefato.com.br/node/9727/>).

O «Nível 2» é caracterizado por edifícios antigos, palacetes ecléticos protegidos pelo patrimônio histórico, onde há uma pequena redundância de proprietários junto com certa distribuição. Em alguns deles, como o Palacete Lellis (1920), localizado na esquina das Ruas Santa Ifigênia e Aurora, apresentam uma subdivisão das unidades superiores, para uso habitacional, e lojas no térreo. Outros, como o Palacete Helvétia (1923), localizado na esquina da frente do Palacete Lellis, é ocupado integralmente por unidades comerciais. As lojas no térreo tendem a ser de um único proprietário, fragmentado em pequenos boxes, e sublocadas («encorticação comercial») com a necessidade de execução de condomínio: aparentemente contrato informal de sublocação. No Nova Luz, estes edifícios são anotados como «a preservar» ou «a intervir».

«Localizado na esquina das ruas Santa Ifigênia e Aurora, o Palacete Helvetia foi inaugurado em 1923. Tal qual seu vizinho, o Palacete Lellis, ele é oriundo da época áurea da região da Luz, quando os hotéis mais luxuosos e bem frequentados da cidade ficavam por ali. Por muitos anos o prédio foi hotel nos andares

superiores e no nível térreo sempre houve destinação comercial. Um dos hotéis que por muitos anos funcionou no palacete foi o Hotel Luanda. (...). A charmosa região da Luz aos poucos foi se modificando. Com o crescimento da cidade no decorrer do século 20 e a diversificação dos transportes, o bairro foi deixando de ser interessante como área residencial e hoteleira passando a ganhar cada vez mais uma conotação de bairro de comércio. Contudo, a transformação da região não foi totalmente tranquila e pontos de deterioração começaram a surgir no bairro, especialmente com a popularização da extinta rodoviária que ficava na Avenida Duque de Caxias. Por todas as ruas surgiam edifícios abandonados, cortiços e também um aumento na criminalidade. A região começou a desvalorizar. Em 1986, o então Prefeito Jânio Quadros tinha um plano polêmico para região. Revitalizar a área não através da recuperação de imóveis históricos, mas com a demolição dele para dar lugar a novos e modernos espigões e chegou até a convidar o arquiteto Oscar Niemeyer para planejar a “Nova Luz”. Porém os planos do prefeito de destruir a história do bairro foi impedida por uma resolução do CONDEPHAAT, que em 17 de março de 1986 tombou 47 imóveis no Campos Elíseos e 106 na região de Santa Ifigênia. O estudo já vinha desde 1982». Em «Palacete Helvetia» (<http://www.saopauloantiga.com.br/palacete-helvetia/>).

O patrimônio histórico atuou na defesa contra sua demolição, propostos por planos urbanos dos anos 1970, ao estabelecer graus de intervenção nesses edifícios. Isso pode ter contribuído com as formas pelas quais as transformações do espaço se constituíram com relação ao uso. No caso dos palacetes da Rua Santa Ifigênia, sua subdivisão em unidades comerciais menores, sublocadas, e nas situações onde o comércio não é tão pujante, deixados em estado de abandono. No decorrer do processo histórico, contudo, esses graus de intervenção se alteram, adaptando-se às demandas colocadas pelos planos urbanísticos e as formas de mobilização do conjunto edificado e da propriedade. Estes, passíveis de intervenção, são anotados como «a intervir» ou mesmo «a renovar» pelo Nova Luz. O patrimônio, portanto, se inscreve como mais um agente na reestruturação do espaço, reduzindo as possibilidades de transformação que se relaciona aos direitos da propriedade (exploração de renda ou a possibilidade de demolição) ou às formas de produção (demolição e monopolização da propriedade e potencial construtivo adicional na figura do consórcio promotor do plano).

«Conforme consta do processo 24.507/86, o Egrégio Colegiado do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT, em sua sessão Ordinária de 24/03/86, Ata no. 708, de acordo com as atribuições previstas no Decreto 13.426, de 16 de março de 1979 e no Decreto 20.955, de 1o. de junho de 1983; deliberou o tombamento do traçado urbano e de um conjunto de imóveis situados na área do Bairro de Santa Efigênia no Município de São Paulo: “o traçado urbano e o conjunto de imóveis tombados em 1986”. O tombamento da área do Bairro de Santa Efigênia, feito pelo CONDEPHAAT em 1986, foi abrangido pelo polígono compreendido pela interseção dos eixos das seguintes vias: Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Largo General Osório, Rua Mauá, Rua Brigadeiro Tobias, Viaduto Santa Efigênia, Rua Brigadeiro Tobias, Praça Pedro Lessa, Praça do Correio e Avenida São João. No item I da referida decisão de tombamento consta o seguinte:

I. O presente tombamento aplica-se aos seguintes elementos existentes no interior do polígono acima descrito: a) O atual traçado urbano; b) O conjunto de imóveis listados a seguir: 1. Rua Mauá, nos. 438, 440, 442 e 446; esq. com a Av. Cásper Líbero, n.ºs. 651, (...). (Tombado no Programa Monumenta); 2. Rua Mauá, n.ºs. 486, (...); esq. com a Av. Cásper Líbero, no. 654. (Tombado no Programa Monumenta); 3. Rua Santa Efigênia, nos. 339, 345, 349, 355 e 361; esq. com Rua Aurora, nos. 242, 248 e 254. (Palacete Lellis)». (Segue uma lista com os imóveis e seus respectivos graus de proteção) «(...) Conforme item II do tombamento de 1986 foram estabelecidos dois graus diferenciados de proteção para os imóveis: a) Grau de Proteção 1 - (GP-1) - aplicável às edificações de alto interesse histórico, arquitetônico e ambiental, determinando que: 1. A preservação das edificações seja integral. 2. A utilização das edificações se dê por intermédio de funções

compatíveis. 3. Sejam aplicados métodos científicos em sua conservação e restauração. b) Grau de Proteção

2 - (GP-2) - aplicável às edificações nas quais se destacam, principalmente, os valores ambientais,

determinando que: 1. A preservação das edificações se aterá à conservação das fachadas, componentes

«O alto valor das obras e a desvalorização imobiliária da região são empecilhos para que surja iniciativas de reativação de prédios, explica o presidente do Secovi-SP, Cláudio Bernardes. “É preciso investir muito para recuperá-los, já que a maioria foi degradada ou tem fachadas históricas. O preço de venda acaba sendo menor que o de outras regiões”. (...). Segundo Bernardes, a maior parte dos imóveis fica abandonada por causa de problemas familiares ou de herança. Essa grande quantidade de imóveis ociosos também é reflexo do processo de urbanização do município». Em «Centro tem 22 mil imóveis vagos, o maior índice de desocupação» (OESP, 15 de dezembro de 2012). As «Fachadas Históricas», como menciona da reportagem, associada ao «abandono» e aos problemas de herança, fazem com que o investimento imobiliário na Região da Luz não se beneficie das vantagens realizadas em outras regiões da metrópole. À luz do investidor, não há interesse imediato no investimento. À luz do proprietário, «abandona-se» o imóvel, mas continua a extrair renda esperando por uma valorização imobiliária. Só se terão as condições gerais necessárias a partir da instrumentalização do Estado e do espaço.

arquitetônicos externos e cobertura. 2. As edificações poderão sofrer alterações internas desde que respeitando o disposto no item anterior».

«De acordo com o que dispõe o artigo 142 do Decreto 13.426, de 16.03.79, notificamos a todos os interessados que o Colegiado do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – *em sua sessão ordinária de 29 de junho de 2009, Ata nº 1537, deliberou, pela revisão da decisão de tombamento, devidamente publicada no Diário Oficial do Estado de 27 de março de 1986*, passando, os efeitos do estudo de tombamento a incidir sobre os imóveis elencados na presente publicação» [Segue uma lista das novas definições]. «Ficam excluídos do estudo de tombamento do Bairro de Santa Ifigênia tratado no Processo 24.507/86, todos os demais imóveis que constaram da notificação de tombamento, publicado no D.O. de 27.03.1986 e que não constam na presente publicação, sendo que esta lista será oportunamente publicada. Fica excluído também o traçado urbano definido na referida notificação. Nos termos do parágrafo único do já citado artigo 142 e do artigo 146 do mesmo Decreto, a deliberação ordenando o tombamento ou a abertura do processo de tombamento assegura, desde logo, a preservação do bem até decisão final da autoridade

competente, ficando, portanto, vedada qualquer intervenção que possa vir a descaracterizar os bens referidos, sujeitando qualquer intervenção à prévia autorização do CONDEPHAAT, além de poder ser punido o descumprimento do acima disposto com as sanções penais previstas no artigo 63 da Lei Federal nº 9605, de 12.12.1998. Com vistas à regularização dos procedimentos processuais, notifique-se os proprietários dos imóveis sobre a existência do processo de estudo de tombamento de nº 24.507/86, estabelecendo o prazo de 15 dias para apresentação de eventual contestação, conforme disposto no artigo 143 do já citado Decreto Estadual, contados a partir do recebimento da notificação» (*grifos meus*).

O «Nível 3» é caracterizado por grandes edifícios modernos, altos, com grande distribuição de proprietários (salvo exceções aparentes, trazidas pela amostra). Os térreos com unidades comerciais tendem a ter uma maior centralização proprietários (aparentemente quando se trata de pessoa jurídica, há uma maior regularidade, dado a notação «normal», em oposição à necessidade de condomínio, do cadastro SQL do IPTU). Mas, o mesmo também ocorre, de modo menos recorrente, com as unidades habitacionais dispostas em condomínio. Estes edifícios são constantemente anotados como «a manter» pelo Projeto Urbanístico Específico do Nova Luz.

O «Nível 4» é caracterizado por pequenos edifícios, térreos a dois pavimentos, sem valor histórico ou amplamente descaracterizados. Eles são de propriedade individual ou apresentam uma pequena centralização. São as unidades mais anotadas como «a renovar» no Plano Nova Luz.

Neste sentido, os «entraves jurídicos da propriedade» e o «potencial adicional de produção» figuram-se como os elementos estruturadores da expansão dos planos urbanos. Os *entraves*, constituídos historicamente à luz de uma visão patrimonialista do espaço, impingem barreiras bem como a busca de instrumentos que permitam sua superação, mobilizando o imobiliário. O *potencial*, virtualidade à luz da diferenciação da metrópole, a obsolescência e o novo produto, pode se realizar ao superar as barreiras impostas pela propriedade.

«São Paulo é uma cidade que não consegue se renovar. (...). Os eixos históricos do centro, símbolos da riqueza cafeeira do início do século passado e desenvolvimento trazido pela industrialização, entraram em decadência sem que o poder público fosse capaz de pôr em marcha projetos eficazes de recuperação e de atualização urbana. Regiões como o bairro da Luz (...) foram desvalorizadas pelo tráfego intenso e entregues a camelôs e marginais, tornando-se cada vez mais difíceis de se recuperar. (...). Há décadas a administração municipal tenta recuperar o centro da cidade, mas os resultados são muito tímidos. A cada governo, novos projetos são elaborados, novos instrumentos legais entram em vigor e grandes planos urbanísticos animam a iniciativa privada. O mais recente, o projeto Nova Luz, conseguiu a adesão de dois consórcios de empreiteiras dispostas a reformar a região, e mais de 60 empresas demonstraram interesse em se instalar ali para criar um polo tecnológico no coração de São Paulo. O projeto, lançado no governo Marta Suplicy, recebeu prioridade na administração Serra/Kassab. Decreto publicado em 2005 tornou a

Destaca-se que a «resistência» à implantação dos planos, suas barreiras, não se restringem à luta popular, necessária, mas não suficiente. Inclusive, o objeto da luta popular situa-se no interior desta expansão, não se põe totalmente contra ela: acentua a mistificação da propriedade privada e dá realidade, como demanda, à incorporação imobiliária, à construção, ao produto imobiliário e aos financiamentos. O «direito à moradia» se atenua no papel «civilizatório» do mercado, ainda que «regulado pelo Estado» (que Estado? Instrumento do capital hegemônico). A resistência também se situa «exterior» à expansão, isto é, os aspectos jurídicos relacionados à propriedade e suas formas de transferência. Neste sentido, a marcha do capital deve empreender uma (des)regulamentação que propulsione a máquina do crescimento, destravando a propriedade, mobilizando-a, associando-a à flexibilização financeira. Outra questão, decorrente, é que a mobilização da propriedade permite a extração de renda. Acumulação de capital, portanto, não diretamente relacionada à exploração da força de trabalho, mas sim à espoliação do trabalhador. Desviando-se da centralidade da produção, espaço contaminado pela «visão fabril», para a propriedade, tanto sua existência quanto resistência figuram-se como os «verdadeiros» objetos de disputa na produção do espaço.

área de utilidade pública *oficializando a desapropriação de imóveis nos quarteirões que formam a Cracolândia e, outro, assegurou benefícios fiscais para as companhias que se instalassem na região.* (...). O mais importante, no entanto, não foi feito. As *desapropriações*, necessárias para que as empresas invistam em novos empreendimentos, não avançam nos 218 mil metros quadrados. (...). Segundo a Empresa Municipal de Urbanismo, nesse polígono há 700 lotes e mais de 3 mil proprietários que, em grande parte, não aceitam o preço proposto. Outra parcela significativa *não tem a documentação necessária para o processo de desapropriação.* (...). Em entrevista, Paulo Mello, o diretor de contrato da Odebrecht, afirmou que a Prefeitura ainda não sabe o que quer. “Estamos interessados no projeto, mas uma coisa eles precisam entender: das empresas não conseguirão filantropia, nós estamos interessados no negócio”, afirmou. Ubirajara Spessotto, diretor da Cyrela, (...) foi ainda mais claro: “Se a Prefeitura acha que as empresas vão se envolver com milhares de *proprietários de imóveis problemáticos*, é bom tirar o cavalo da chuva”. Em “A Cracolândia emperrada» (OESP, 18 de agosto de 2007, *grifos meus*).

A constituição da propriedade mostra uma complexa distribuição ao longo do território, apresentando várias formas de centralização-dispersão de proprietários, bem como suas relações aos usos predominantes e estado de conservação dos imóveis. Essa relação também se

complexifica nas formas e épocas dos edifícios: patrimônio histórico, modernos, sem característica arquitetônica relevante; altos, médios, baixos, lotes estreitos, grandes lotes. Deste modo, esta complexidade reduz a importância dada, como se unívocos, de determinados personagens, agentes ou instituições, tanto no que diz respeito aos «ataques» do capital imobiliário financeiro, quanto às

«resistências» dos possivelmente expropriados. Esta complexidade relativiza os poderes parciais: do Estado com sua jurisprudência e planos, dos investidores, dos proprietários locais. Acentua, por outro lado, como a propriedade é determinante nas relações de produção do espaço, construção e aluguel, formal ou informal. Quer dizer, isso até pelo menos agora: as medidas que vêm sendo instauradas visam superar essas barreiras, resistências, atritos. Uma formação de um novo patamar de produção do espaço, que coloca bem à sua frente, como barreira a se transpor, as relações características do patrimonialismo da sociedade brasileira. Há nisso um viés revolucionário? Superação de impasses historicamente constituídos? Esta fronteira de produção, como plataforma de valorização imobiliária, de origem global, vai pressionando até as estruturas sociais mais arraigadas. Há de se ver se isso confere.

As propriedades da Luz são reveladas quando um feixe de luz atravessa um prisma, cuja refração projeta a diversidade de agentes sociais, suas colorações e intensidades.

3° _ CONSTRUÇÃO DO PREÇO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO

Aqui se analisa a formação do preço do produto imobiliário, baseado no «Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária», realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), integrante do consórcio contratado para a elaboração dos planos urbanísticos específicos e estudos complementares da Concessão Urbanística do Nova Luz. A viabilidade econômica em geral do plano consiste no levantamento da totalidade de custos de produção e na pressuposição do valor adicional (preço) do produzido, constituinte da expectativa de lucratividade e rentabilidade do empreendimento. Os custos de produção se referem à aquisição de terrenos, demolição das construções, desenvolvimento de projetos, processos de aprovação, construção das unidades imobiliárias e infraestruturas, incorporação e venda. A pressuposição do valor adicional do produzido relaciona o produto imobiliário proposto pelo plano, à luz da especificidade da Santa Ifigênia em comparação a outras regiões da metrópole, que poderiam indicar condições similares de realização do produto imobiliário. A especificidade da Santa Ifigênia, por sua vez, é relacionada à expectativa de inovação imobiliária e urbana propostas pelas diretrizes do plano, que expressaria sua «vocalização». Neste sentido, o conjunto de análise

A especificidade monopolizável da área, sua vocalização e o «prêmio de imagem» do comércio de Santa Ifigênia, transformado, traduzido, em polo tecnológico, *call center*. A história dos planos e suas estratégias fictícias à luz da diferenciação da metrópole. A espera da segurança, policial e de investimento, e o Estado-instrumento como o agente que absorve os riscos desta realização. Instrumentalização do Estado e uma apropriação privilegiada (monopolizada) das condições gerais, dado pelo programa e pelos incentivos fiscais (estes, responsáveis por uma diminuição da receita e, consecutivamente, produtores do Estado sem recursos, «sem alternativa», *“there is no alternative”* do receituário neoliberal). Outros agentes imediatos são «convidados» a ocupar o espaço, as empresas que situam entre o grande capital imobiliário e financeiro, em parceria com o Estado-instrumento, e os atuais proprietários imobiliários, os comerciantes.

científicas pretende assegurar que o empreendimento consiga realizar sua *aposta* de valorização, pressuposta na diferenciação da metrópole.

«Está no gabinete da Secretaria de Estado de Ciência e Tecnologia um projeto que pretende transformar o entorno da Estação da Luz e da Sala São Paulo em um polo tecnológico. Batizado de São Paulo Digital, o estudo do Instituto de Tecnologia de Software (ITS) de São Paulo foi entregue ao governo no dia 5 e prevê ferramentas semelhantes ao do pacote de incentivos anunciado anteontem pelo prefeito José Serra (PSDB) e enviado à Câmara Municipal». Em «Entidade propõe polo digital na Cracolândia» (OESP, 16 de setembro de 2005). «A proposta é que seja um polo de desenvolvimento econômico, social e cultural no centro de São Paulo. Mas por enquanto só há escombros. Lançado há três anos, o Projeto Nova Luz - que revitalizaria a Cracolândia - ainda

engatinha. O eixo da proposta é que empresas de tecnologia da informação, cultura, call center e publicidade se mudem para uma área de 362 mil m², atraídos por incentivos fiscais, e gerem 25 mil empregos. (...). O presidente da BRQ, Benjamim Quadros, investiu R\$ 2,5 milhões na região. Mas só pretende se mudar quando a revitalização estiver adiantada». Em «Nova Luz só conta até agora com 2 empresas» (OESP, 7 de agosto de 2008).

Contudo, a «racionalidade da formação do preço do produto imobiliário» ilumina uma dupla «irracionalidade», do «mundo invertido da propriedade». Por um lado, o processo analítico e científico de análise, notadamente sobre a descrição dos custos necessários à produção do edifício, é completado por pressuposições subjetivas que dariam as condições de realização da valorização pressuposta, a comercialização das unidades imobiliárias. O «prêmio de imagem»²², as «amenidades urbanas»²³, a «vocação», seriam essas aproximações mistificadas no interior da racionalidade da ciência. Como que querendo prever o futuro, e realiza-lo, o «irracional» germina no interior do «racional». Por outro lado, a despeito de toda a produção, de unidades imobiliárias e de infraestruturas, o real objeto e finalidade do empreendimento é a produção de *propriedades*. É a partir delas que se pode apropriar a valorização adicional pretendida pela produção do edifício. Seus títulos imobiliários incorporam a valorização como se fossem títulos mobiliários, funcionando como se de fato fossem capitais.

A cientificidade e a mistificação da pressuposição do valor adicional, realizável na diferenciação de propriedades da metrópole, aponta, ainda, a característica deste processo de pressuposição do valor. Sendo a propriedade da terra aquela que consegue apropriar a valorização adicional, sua expectativa de valorização se dá de modo invertido: excluindo-se do preço final de mercado a totalidade de custos decorrentes de produção, é que a «valorização» da propriedade aparece. Isso consiste em um «método involutivo», como o utilizado na elaboração do estudo de viabilidade. É um método de aferição do preço, inclusive definido pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, a NBR 14653-2, que «consiste em determinar o preço de um terreno considerando um aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado vigente» (FGV²⁴, 2011, 6). A «involução» e a finalidade da produção concentram-se na abstração de títulos imobiliários que funcionam como se fossem valores mobiliários. Por fim, para assegurar realidade para a pressuposição, o estudo de viabilidade ainda pode «indicar o montante necessário do patrocínio da PMSP para que a Concessão Urbanística seja viável do ponto de vista econômico e financeiro» (p.11). Nele se revela toda a agilidade do ente privado, que é baseada na captação privilegiada de fundos do ente público.

²² «Entende-se por prêmio de imagem o adicional de valor que é dado aos imóveis em uma certa região em comparação com outras com as mesmas amenidades e tipologia de imóveis». (Referência no Estudo original da FGV).

²³ «Amenidades são um conjunto de características específicas de uma localidade com contribuição positiva ou negativa para a satisfação dos indivíduos que habitam essa localidade e, normalmente, dizem respeito a características naturais, como áreas verdes, praias (onde for o caso), etc., assim como os bens gerados pela atividade humana, como oferta de entretenimento, segurança, serviços, etc. (Referência no Estudo original da FGV).

²⁴ O referido «Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária» realizado pela FGV em 2011, de onde sairão as respectivas citações.

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_EVEMSF.pdf

A VIABILIDADE ECONÔMICA

A remuneração da concessionária deveria vir da exploração da produção das unidades imobiliárias, transformadas à luz do plano. Aqui, excluem-se a exploração direta ou indireta das áreas públicas, «pois tornariam o projeto da Concessão Urbanística muito mais complexo, agregando outros fatores que poderiam afetar a área, os comerciantes ou até os moradores, o que traria incertezas ao processo e ao papel da concessionária» (p.12). Ao fugir das polêmicas do campo da produção, que poderiam acentuar a resistência à implantação do plano, concentram-se na lógica de mercado como se esta fosse livre de contradições. As atividades exclusivas ao desenvolvimento imobiliário aparecem como um processo «natural» de desenvolvimento da metrópole: compra de terrenos e venda de imóveis.

«Este modelo tem em si implícito o conceito de que o valor do terreno captura os ganhos gerados com a incorporação e desenvolvimento imobiliário. O modelo utiliza o método involutivo para estimar o valor do terreno. Este método parte de um empreendimento paradigma a ser realizado no terreno, seguindo as diretrizes de cada quadra definidas no PUE, e calcula o valor possível a ser atribuído a ele, de forma a tornar o empreendimento economicamente viável. Desta forma, a geração de valor decorrente da transformação da região e do uso do potencial construtivo desejável para a área é capturada no preço do terreno. O modelo, portanto, considera como receita o valor de venda do terreno, adotando a simplificação (para efeito da avaliação econômica e financeira) de que a concessionária obtenha suas receitas com a venda dos terrenos. A esta modelagem e simplificação

denominamos “receita estimada da concessionária”». (p.12-13).

«Para garantir lucro da concessionária, cidade precisará gastar R\$ 355 milhões. Antes um projeto que seria tocado e bancado inteiramente pela iniciativa privada, o Nova Luz já está ficando caro para a Prefeitura de São Paulo». Em «Nova Luz: Prefeitura já admite pagar 1/3 da obra» (OESP, 12 de agosto de 2011). «Desapropriação e demolição dos imóveis da cracolândia devem custar R\$ 1,1 bilhão - desse total, até R\$ 621 milhões sairão dos cofres públicos». Em «Nova Luz: Kassab vai arcar com metade do custo» (OESP, 13 de abril de 2011). O *Patrocínio Público* dá realidade às pressuposições do plano. A «concessão urbanística», meio de agilizar a desapropriação de áreas de constituição fundiária é complexa, foi encubada na gestão de Marta Suplicy a partir do secretário de desenvolvimento urbano Jorge Wilhelm e seu assistente jurídico Paulo Lomar. Contudo, é na gestão de Gilberto Kassab que se aprova finalmente a concessão urbanística: “uma tragédia!”. Ironicamente, este mesmo Gilberto Kassab, enquanto Ministro das Cidades, é um dos proponentes da MP700, que agiliza o processo de desapropriação de imóveis decretados como «utilidade pública» (a alegada utilidade pública para agilizar interesses privados: haja dialética!), medida provisória que foi proposta pela então presidente Dilma Rousseff, mas não virou lei. Isso ilumina que os antagonismos partidários são realmente uma farsa! (Para parafrasear Hegel e Marx no quando das repetições históricas).

À luz destas receitas, que variam de acordo com a pressuposição do mercado, cenário «base» e «otimista», calcula-se o montante de *patrocínio público* necessário: montante de R\$ 355 milhões, no primeiro caso, e «na ordem de» (expressão no original) R\$ 241 milhões, no segundo. Esta receita, por sua vez, não deveria ser abalada pela contrapartida de execução de infraestruturas e espaços públicos, cujos custos de produção não gerariam receitas à concessionária. O estudo, ainda, pretende atuar no interesse do ente privado em investir na operação, mostrando as possibilidades de retorno financeiro do investimento bem como a segurança da aplicação dada a presença do ente público.

«Os dados considerados neste trabalho foram analisados em dois cenários distintos: um deles, definido como cenário base, considera o prêmio de imagem atual da região para os imóveis não residenciais; o outro, definido como cenário alternativo, considera uma melhoria do prêmio de imagem dos imóveis não residenciais. Além disso, no que diz respeito aos imóveis residenciais, além da valorização direta obtida pela instalação de amenidades na área, há uma melhoria da imagem da região nos dois cenários (a área passaria a ser vista como semelhante em

valor às áreas da Bela Vista e Consolação). Ou seja, diante do conjunto de investimentos e intervenções que serão realizadas pela futura concessionária, espera-se que ocorra uma melhoria significativa daquele espaço urbano e, provavelmente, uma melhoria da qualidade de vida na região» (p.14).

O PRÊMIO DE IMAGEM DA NOVA LUZ É PARECER SER UMA BELA VISTA, UMA CONSOLAÇÃO.

«Região fechou 2010 com 12 mil pessoas a mais, após 3 décadas de perdas; motivos incluem baixo preço de imóveis e transporte fácil. (...). O estudo abrange as moradias em Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé. (...). “Primeiramente ^(FT), houve uma saída de população de alta renda por volta da década de 50. E, depois, houve investimentos desastrosos do poder público, como a construção do Minhocão, na década de 70, que desvalorizou imóveis”, disse professor Eduardo Nobre, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU USP). “A

Este «repovoamento» é também apontado pelo trabalho de Beatriz Kara-José (2010), ainda que este crescimento não seja homogêneo no que tange aos grupos sociais, suas rendas, bem como aos determinados locais de cada distrito. O baixo preço imobiliário, em função da degradação ou de obsolescência (decorrente da provisão de novos produtos imobiliários em outras regiões da metrópole, tais como a Avenida Paulista dos escritórios e serviços, nos anos 1950), se associa à «construção da imagem» do centro, como expressão da urbanidade, repleto de serviços, equipamentos e infraestrutura. O «prêmio de imagem», para aproximar os interessados nesta valorização espetacular (FVG), baseia-se numa nova forma da mercadoria, mistificação e o espetáculo (Debord, 1997).

reocupação da área central resulta de um conjunto de fatores, na avaliação do secretário de Habitação. Um deles seria o baixo preço de imóveis”. Em «Depois de 30 anos, centro de SP volta a ganhar população» (OESP, 28 de abril de 2011).

O estudo de viabilidade foi estruturado nos seguintes itens, que seguiremos em paralelo com a finalidade de análise:

1. «Panorama geral das condições econômico-financeiras, apresentando a metodologia geral empregada nas análises do mercado imobiliário, o comportamento do mercado imobiliário de São Paulo de 2000 a 2010, a evolução desse mercado em áreas selecionadas e o posicionamento da Nova Luz no cenário global da cidade e ainda as estimativas de valores dos imóveis residenciais e não residenciais e de valorização imobiliária que serão empregados no modelo de análise de viabilidade econômico-financeira do projeto Nova Luz».
2. «Áreas a Adquirir e é quando se apresenta estimativas dos custos de aquisição dos imóveis na região».
3. «Quantificar as Intervenções a Implantar definidas para a região, incluindo remodelagem de infraestrutura e implantação de áreas verdes, equipamentos públicos e medidas mitigadoras e programas socioambientais contidas no EIA-RIMA».
4. «Estimativas de Receitas, descreve e quantifica as receitas operacionais estimadas da Concessão Urbanística, especialmente a estimativa da receita da concessionária obtida através do método involutivo».
5. «Despesas gerais de implantação, que correspondem aos gastos gerais a serem incorridos pela concessionária para viabilizar a implantação do projeto urbanístico específico».
6. «Condições gerais para a implantação do projeto e é quando se apresenta os resultados obtidos da análise de viabilidade econômica e financeira da concessão» (p.16-17).

O item 1, «panorama geral das condições econômico-financeiras», visa estimar os valores dos negócios em potencial do Nova Luz. Simula valores dos produtos habitacionais e não habitacionais estudados à luz da valorização imobiliária na cidade de São Paulo. Situa, portanto, o Distrito de Santa Ifigênia no interior da diferenciação da metrópole, buscando apreender o efeito das condições gerais, das «amenidades urbanas», que assegurariam um «prêmio de imagem» negativo (depreciação) ou positivo (apreciação) para a realização do negócio. Utiliza a base de dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda.) de lançamentos residenciais e não residenciais para «estimar os preços dos

imóveis no mercado imobiliário de São Paulo», além de suas características e «atributos²⁵», a “influência da proximidade de amenidades e bens públicos sobre o valor²⁶” (p.18), cuja localização é vinda da base de dados do Cebrap (Centro Brasileiro de Análise e Planejamento). Localiza os lançamentos imobiliários recentes a partir das licenças de construção dadas pela Prefeitura de São Paulo, compreendendo a tendência de localização em relação à característica do produto imobiliário. Com isso se estabelece um *preço médio* de mercado, formando um «hipotético empreendimento compatível» utilizado como

No original utiliza-se a expressão «valor». Aqui adotamos *preço*, na medida em que o produto imobiliário é composto tanto pela *produção*, exploração da força de trabalho que extrai *valor*, quanto pela *propriedade*, pela ausência de exploração da força de trabalho: apesar de não ter *valor*, tem um *preço* um equivalente. Como se verá mais adiante, o *preço* do terreno ou edifício é dado pela expectativa de valorização de um capital investido, aumento semelhante a outro ramo de produção. Constitui-se como uma *renda*, em função de permitir a acumulação de capital sem a mediação da exploração da força de trabalho.

referência de análise. Estima os preços potenciais de mercado, a partir dos cenários «real» e «otimista», relacionados ao «prêmio de imagem» e às «amenidades urbanas» para o cálculo das receitas. Por fim, estima a valorização (apreciação) ao longo do tempo de concessão, para calcular as receitas ao longo do período da Concessão Urbanística.

O «imóvel hipotético» é concebido à luz do preço médio por metro quadrado relacionado a «características objetivas», seus «atributos», a proximidade às «amenidades» e a relação «espaço e tempo». O preço por metro quadrado da unidade no mercado apresenta uma variação,

desde o momento da oferta do imóvel e ao longo de sua depreciação no tempo. Os atributos referem-se aos usos e equipamentos complementares à unidade imobiliária propriamente dita, tais como presença de garagens, espaços comuns, instalações. E a proximidade de infraestruturas públicas, bem como serviços e comércios. O preço do metro quadrado seria dado pela seguinte equação:

²⁵ Para os lançamentos residenciais, «as variáveis que compõem o grupo de atributos do imóvel são: (i) logaritmo natural da metragem do imóvel; (ii) número de dormitórios; (iii) número de garagens; (iv) número de elevadores; (v) existência de cobertura; (vi) número de blocos; (vii) número de unidades por andar; (viii) número de andares; (ix) relação entre área construída e área privativa; (x) relação entre área do terreno e área privativa» (p.22). Para os não residenciais, «(i) logaritmo natural da metragem do imóvel; (ii) número de copas; (iii) número de lavabos; (iv) existência de vagas de garagem; (v) número de elevadores; (vi) número de coberturas; (vii) número de conjuntos por andar; (viii) número de andares; (ix) relação entre área construída e área privativa; (x) relação entre área do terreno e área privativa. As variáveis que compõem o grupo espaço-tempo empregadas para estimar o preço por m2 dos imóveis não residenciais na cidade de São Paulo são (i) o mês de lançamento e (ii) a localização – CEP de 5 dígitos. As variáveis que compõem o grupo de proximidade a amenidades e bens públicos são as mesmas da análise dos preços residenciais» (p.23).

²⁶ «As variáveis que compõem o grupo de proximidade a amenidades e bens públicos são: (i) comércio automotivo; (ii) posto de combustível; (iii) padarias; (iv) açougue, verduras e frutas; (v) comércio de vestuário e tecidos; (vi) farmácias; (vii) hipermercados; (viii) supermercados; (ix) vendas e lojas de conveniência; (x) bares e restaurantes; (xi) hotel; (xii) hotel com menos de 3 estrelas; (xiii) correios; (xiv) vídeo locadoras; (xv) serviços para empresas - categoria 1; (xvi) serviços para empresas categoria 2; (xvii) cinemas; (xviii) teatros; (xix) serviços pessoais; (xx) agência bancária; (xxi) ensino fundamental; (xxii) ensino médio; (xxiii) ensino superior; (xxiv) hospitais; (xxv) posto de saúde; (xxvi) estacionamento; (xxvii) Metro. Para todas as variáveis, exceto Metro, foi considerado valor “um” no caso de haver a amenidade no CEP do imóvel, ou “zero”, no caso de não haver. A proximidade ao Metro foi medida em termos de logaritmo natural da distância em metros da estação mais próxima». Segue nota no original: «Serviços da categoria 1 são: escritórios de advocacia; assessorias e consultorias; e escritórios de engenharia e arquitetura. Serviços da categoria 2 são: informática, propaganda e marketing; terceirização» (p.22).

$$P_{IT} = \alpha_{IT} + \beta.X_{IT} + \lambda.Z_{IT} + \mu_{IT}$$

Onde (P) é o preço por metro quadrado do imóvel «i» no instante «t» (it); a variação temporal (t) implica na degradação, depreciação e obsolescência do produto imobiliário (i) na diferenciação da metrópole; (α) parcela do preço associada ao local do imóvel e ao período de oferta, (X) é o conjunto de atributos, sendo (β) sua variação temporal; (Z) é o conjunto de variáveis relativas à proximidade com «amenidades» ou «condições gerais», sendo (λ) sua variação temporal e; (μ) «é a parte do preço por metro quadrado do imóvel que *não pode ser prevista por fatores objetivos*» (p.21, *grifos meus*): a letra *mu* (μ) pode ser identificada ao aspecto mistificador da formação do preço, arbitrário e arbitrado: « α justificação!». As variáveis α , β e λ decorrem de análise comparativa que “explicam 96,2% das diferenças de preço de m² dos empreendimentos imobiliários residenciais da cidade de São Paulo lançados entre janeiro de 2000 e junho de 2010” (p.22-23). A partir da evolução histórica do preço por metro quadrado, ao longo do período analisado, se constitui um «imóvel padrão», hipotético. Genérico. No caso do mercado residencial, ele se caracteriza por ser de 68 m², 2 dormitórios, um banheiro, com garagem; em um edifício de 12 pavimentos, bloco único, 4 por unidades por andar. Localizado em um ponto médio da média dos lançamentos residenciais. No caso do mercado não residencial, o empreendimento hipotético é caracterizado como escritório de 48 m², com lavabo, duas vagas de garagem; em um edifício de 15 pavimentos, 3 elevadores, 4 unidades por andar.

Posteriormente analisa-se a evolução histórica do mercado imobiliário em São Paulo. No caso do MERCADO RESIDENCIAL, entre 2000 e 2010 manteve-se um ritmo médio de lançamento de 28,2 mil unidades por ano (297 mil ao longo do período). Segundo a análise, há uma acentuada queda nos lançamentos entre 2000 e 2001, justificada por ser o período de «acionamento de energia elétrica» (o «apagão» da era FHC). É só a partir de 2007 que há uma expansão dos lançamentos, associado, segundo a análise, à expansão do crédito no período. “Mesmo com a crise financeira internacional, o volume de unidades lançadas em 2009 superou o ritmo de 2000” (p.25). O «perfil econômico» desses imóveis lançados pode ser caracterizado de dois modos:

«De 2000 a 2006, há um movimento de *elitização* do mercado, em que cresce, em termos absolutos e relativos, o número de imóveis lançados com preço superior a R\$ 350 mil. Em 2006, esse padrão chega a representar 46,4% das unidades lançadas na cidade. O segundo movimento está diretamente associado à *ampliação do crédito para o financiamento habitacional*. De 2006 em diante, reduz-se de forma expressiva a participação de imóveis com preço superior a R\$ 350 mil e *cresce a faixa dos imóveis para a classe média*, com valores de lançamento entre R\$ 150 mil e R\$ 350 mil. Essa faixa, que representava 26,8% em 2006, atinge a participação de 49,3% em 2009»²⁷ (p.26-27, *grifos meus*).

²⁷ Como visto em «1.2 Constituição do complexo imobiliário financeiro», há um movimento de saturação do mercado «triplo A», predominantemente localizado no vetor sudoeste da cidade de São Paulo. A produção imobiliária passa a se estender para áreas do centro expandido, anteriormente ocupadas com baixa densidade, cuja reestruturação imobiliária e urbana provê o «condomínio de luxo» em uma «cópia em miniatura», média. Há neste movimento a profusão de condomínios fechados (cf. Tone, 2010). Com mais uma saturação à vista, formula-se a política de créditos, expandindo a «produção de mercado» para as fronteiras «sociais» da His e Hmp. Esta «evolução» aproxima a chegada aos planos urbanos do Séc. XXI, correndo na análise.

A partir da estrutura de financiamento imobiliário (crédito do SFH, Sistema Financeiro de habitação), imóveis com preços entre R\$ 50 mil e R\$ 100 mil, estariam acessíveis a famílias cujas rendas figuram-se entre 3 e 6 salários mínimos (faixa de renda atendida por His). Os de preços entre R\$ 100 mil e R\$ 150 mil, acessíveis a famílias de 6 a 10 salários (faixa de renda atendida por Hmp). No período analisado, 33% dos lançamentos imobiliários foram destinados a famílias de até 10 salários (há de se notar nesta conta a ausência da faixa exclusivamente relativa à His, estando misturada à Hmp) e 37% entre 10 e 20 salários. Com relação ao preço médio dos imóveis lançados no período, há uma elevação entre os anos 2000 e 2006, passando de R\$ 225 mil para R\$ 425 mil, o que demonstrando uma certa concentração em faixas de renda mais elevadas – associadas ao «pós-apagão» - e uma reversão entre 2006 e 2010, passando a um preço médio de R\$ 260 mil. Com o incremento de lançamentos imobiliários mais baratos, reduz-se o preço médio do produto imobiliário na cidade de São Paulo. Esta divisão temporal (2000-2006 e 2006-2010) também se relaciona à diferenciação da tipologia predominante.

«Nota-se, em primeiro lugar, uma diminuição expressiva dos empreendimentos com valor inferior a R\$ 100 mil na cidade de São Paulo, o que pode ter sido determinado pelo *aumento do preço dos terrenos*. Esse é um aspecto particularmente importante porque envolve o segmento mais crítico do mercado de habitações de interesse social. O outro movimento espelha o ressurgimento do mercado de renda média, este ligado ao retorno do crédito» (p.28, *grifos meus*). «Outro aspecto que chama a atenção é verticalização. Cai fortemente o número de moradias em casa lançados na cidade de São Paulo e cresce o número de lançamentos em edifícios com mais de 21 andares. Esse processo (...) também parece espelhar o encarecimento dos terrenos na cidade. O retorno do crédito para a classe média aponta para um movimento de aumento da área privativa dos imóveis novos, que haviam diminuído de tamanho de forma drástica nos anos 80 e 90 (...). Em contrapartida, diminui muito a oferta de imóveis de até 40 m²» (p.31).

Há no período, portanto, um movimento de aumento do preço médio dos imóveis, bem como outro de redução, relacionados aos padrões ofertados. Segundo a análise, o padrão ofertado, diferenciado em cada situação da metrópole, explica o duplo movimento (em detrimento de uma «valorização em geral», homogênea): “Por exemplo, de um ano para outro, o preço médio dos lançamentos pode cair porque houve uma redução nas ofertas de imóveis grandes em áreas valorizadas. Isso não significa dizer que o mercado imobiliário se desvalorizou. Este pode ter se valorizado, em parte ou no todo, mesmo caindo o preço médio. É o que aconteceu de 2006 para cá, um período de redução do preço médio dos imóveis no mercado paulistano” (p.31). A análise, portanto, se refina ao observar a variação do «imóvel típico», mencionado linhas acima. Aqui isola-se o «efeito do tempo» no preço do imóvel das condições concretas da diferenciação da tipologia dos imóveis ofertados. Nesta condição ideal-típica, apresenta-se uma variação do preço de R\$ 90 mil em 2000, para R\$ 300 mil em 2010, sendo que o “processo de valorização imobiliária foi mais intenso nos anos mais recentes, em que o preço cresceu 17,9% ao ano entre dezembro de 2006 e junho de 2010” (p.32). Ao comparar esta valorização imobiliária entre os anos 2000 e 2010, com o Índice Geral de Preços (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas, no mesmo período, pôde-se verificar que teve uma valorização intensa e real, de 2,8% ao ano, acima da inflação. Sendo que no período mais recente, entre 2006 e 2010, este índice sobe para 11,3% ao ano. Com relação à *localização*, indica-se uma «clara concentração de lançamentos em algumas regiões da cidade», em função, segundo o relatório, da facilidade de acesso e circulação, de disponibilidade de terrenos e com preços mais baixos.

«Exemplos dessas regiões são as zonas do Butantã, Pompéia, Campo Limpo, Tatuapé, Mooca, Vila Prudente, Itaquera, Vila Mariana, Ipiranga, Brooklin e Santo Amaro. Cerca de 30% de todas as unidades lançadas estão nessas áreas. Exceção é o Morumbi, onde há uma concentração forte de lançamentos (7,5% do total) e os terrenos têm preço relativamente elevado» (p.34).

No caso das áreas centrais, «de especial interesse para esse projeto», há poucos lançamentos durante o período²⁸ e esses lançamentos têm preços inferiores, cerca de 50%, se comparados à média de preços dos lançamentos. Apenas os distritos periféricos apresentam preços imobiliários menores aos da área central e em especial aos da região da Luz²⁹.

No caso do MERCADO NÃO RESIDENCIAL, entre 2000 e 2010 foram ofertadas 19,1 mil unidades³⁰, em uma média de 1,8 mil unidades por ano. Uma primeira análise dos dados indica que o ano de 2007 também marca uma distinção entre o período. Entre 2000 e 2006, foram lançadas em média 1,3 mil unidades por ano. Entre 2007 e 2010, 2,9 mil. “A crise financeira internacional não afetou os empreendimentos, que cresceram em 2009 com relação a 2008” (p.38). Cerca de 60% das unidades lançadas tem o preço entre R\$ 100 mil e R\$ 300 mil, predominando unidades de menores preços (ainda que haja alguns poucos empreendimentos com alto preço, “na casa de R\$ 525 mil”). Como no caso dos lançamentos residenciais, no período entre 2000 e 2003 os não residenciais são caracterizados como poucos e de unidades muito caras, de R\$ 800 mil para R\$ 1,6 milhão, indicando a concentração de negócios. Depois o preço regride e atinge a média de R\$ 360 mil no período entre 2007 e 2010. “Esse fato coincide com o movimento de recuperação dos negócios” (p.38). Porém, os lançamentos de grande preço médio se restringem a 30% do total do período, o que significa, segundo a análise, que há um aumento de unidades de menor preço (escritórios de médio e pequeno porte). Com relação à tipologia, há um expressivo aumento de empreendimentos com mais de 8 unidades por andar. Tal qual o mercado residencial, há uma expressiva verticalização das unidades não residenciais, predominando edifícios de 16 pavimentos e unidades de áreas inferior a 40m² ou entre 40 e 80m².

«Todos esses aspectos apontam para um mercado que cresceu com base em empreendimentos voltados para escritórios, consultórios e estabelecimentos não residenciais e porte pequeno e médio, em prédios mais adensados e mais altos, o que reduz o rateio dos custos de manutenção. Isso indica também uma tendência de substituição de casas por edifícios como local de trabalho, a qual está associada a aspectos de segurança pública (como no caso de residências), de melhoria das comodidades oferecidas em edifícios (garagens) e à redução de custos» (p.40).

²⁸ «As áreas da Luz e regiões próximas – Bom Retiro, Sé, Consolação, Santa Cecília e Barra Funda – somaram 9.405 lançamentos nesses dez anos, o que representa apenas 3,2% do total. A Luz registrou apenas 923 lançamentos residenciais, todos fora do perímetro da Nova Luz» (p.34).

²⁹ «Considerando o município como um todo, apenas 14 áreas têm valor inferior ao dos empreendimentos lançados na Luz nesses dez anos: Anhanguera, Morro Grande, Itaim Paulista, Guaianazes, Americanópolis, Sapopemba, São Miguel Paulista, Itaquera, Parque Edu Chaves, Parque Anhanguera, Perus, Interlagos, Jardim Aricanduva e Cangaíba. Vale notar que todas essas áreas são periféricas e concentram uma população de menor poder aquisitivo e um número grande de moradias irregulares e autoconstrução» (p.34).

³⁰ O relatório adiciona a este valor as unidades ofertadas em São Paulo e Barueri em função dos lançamentos desta cidade concorrer diretamente com os de São Paulo.

O padrão dos empreendimentos não residenciais está associado à redução do preço médio das unidades ofertadas. Assim como na análise dos lançamentos residenciais, constituiu-se um «imóvel padrão» não residencial, como relatado linhas acima. O preço médio deste imóvel típico passou de R\$ 125 mil em 2000 para R\$ 400 mil em 2010. Representa uma valorização de média de 12,4%. Se comparado ao IGP-DI, esta valorização líquida fica em 3,6% ao ano, índice superior à valorização residencial. Ao se afinar a análise, percebe-se que a valorização após 2008, “quando as taxas de crescimento econômico e a geração de empregos cresceram” (p.43), é ainda mais acentuada: 21,2% ao ano. “Isso indica uma demanda forte por locais de escritório, consultório, etc., concomitante ao processo de crescimento econômico na cidade de São Paulo, o que é fundamental no desenho de cenários para o futuro” (p.43-44). Com relação à *localização*, há uma concentração dos lançamentos no vetor sudoeste da cidade, na região da Avenida Paulista e em torno do Alphaville. Porém há uma gradativa migração para as áreas periféricas:

«Crescem os empreendimentos em Barueri, município com política de ISS bastante agressiva. Os empreendimentos da região da Berrini e Itaim migram para o Sul, ao longo do eixo da marginal. Surge uma nova área de empreendimentos não residenciais ao Norte do Rio Tietê, em Santana» (p.44-45).

As áreas centrais ainda apresentam um número reduzido de lançamentos³¹, sendo que a região da Luz não apresenta nenhuma unidade nova sequer. Se incorporados à análise, os distritos de Bela Vista e Liberdade, aumentando a estatística de lançamentos, pode-se constatar que o preço médio das unidades não residenciais lançadas na área central é inferior às regiões que concentram esses lançamentos: o preço médio da cidade é de R\$ 383 mil, as áreas de maior preço com a média entre R\$ 672 mil e R\$ 744 mil. No caso da região da Luz é estimado um preço 46% inferior à média da cidade, cerca de R\$ 176 mil. Os lançamentos não residenciais do período ocupam uma área de terreno de 466 mil m² e uma área construída de 2,56 milhões de m², dentre as quais apenas 13% foi construída por meio de incorporação. A maior parte da dinâmica imobiliária, portanto, figura-se fora dos dados analisados. São os empreendimentos de escolas, hospitais, supermercados. Construídos normalmente pela própria empresa que necessita do imóvel, não passando pelo mercado das incorporadoras.

A partir de agora, analisa-se a evolução do mercado imobiliário à luz de 4 regiões específicas, em função de terem apresentado uma dinâmica significativa. Isso visa, segundo o relatório, empregar as informações sobre as «potencialidades e deficiências da Nova Luz». Estas 4 regiões são: Bela Vista, Itaim, Moema e Santa Cecília. Dentre estas, Moema e Bela Vista são as que apresentaram um maior número de lançamentos imobiliário durante o período, mas que vêm reduzindo ao longo dos anos. Tratando-se do MERCADO RESIDENCIAL, em Moema, entre 2000 e 2005 uma média de 653 unidades por ano e entre 2006 e 2010, 141 unidades, uma queda de 78,4%. Queda acentuada também no Itaim, segundo a análise,

³¹ Caberia se perguntar se aqui residem os lançamentos tipo *back-office*, unidades complementares às sedes das empresas que se localizam em áreas menos valorizadas e que empregam serviços complementares, tais como *call-centers*. Segundo Kara-José (2010) é este tipo de escritórios que passa a retornar para o centro de São Paulo, associando a reestruturação imobiliária à proximidade de infraestruturas de transporte e à disponibilidade de força de trabalho menos especializada. Constitui como a especificidade da região e do produto imobiliário no interior da diferenciação da metrópole.

de 72,3%. Na Bela vista, passou-se da média de 428 unidades no período de 2000 a 2006 para 284 unidades no período subsequente, uma queda de lançamentos de 66,3%.

«Este fato está diretamente ligado à escassez de terrenos nas duas áreas que comandaram a expansão imobiliária nos anos 1980 e 1990. Acompanhando essa tendência, nota-se um movimento de elevação do preço médio dos imóveis na área de Moema e do Itaim nos anos mais recentes. Em termos reais, o valor médio dos imóveis lançados em Moema sai de um patamar de R\$ 785 mil entre 2000 e 2005 e atinge a cifra média de R\$ 1,2 milhão no período 2006 a 2010, o que representa um aumento de 54,5%. O valor médio dos imóveis lançados no Itaim sai do patamar de R\$ 1,4 milhão entre 2000 e 2005 e atinge a cifra média de R\$ 2,4 milhões no período 2006 a 2010; acréscimo de 75,5%» (p.54). «As regiões mais centrais têm ganhos de valorização menos expressivos, enquanto as regiões de Moema e Itaim apresentam elevações superiores, de 13,5% e 12%, respectivamente. Esse fato reforça a evidência de aumento da escassez de terrenos nas regiões de Moema e Itaim, que tem pressionado para cima os preços dos imóveis nessas áreas» (p.59).

Há, portanto, um declínio da produção em função da escassez de terrenos, que é acompanhada por um aumento do preço das unidades já construídas, uma capitalização do estoque já realizado. Neste movimento desloca-se da *lucratividade* da produção para a *rentabilidade* da propriedade. Movimento que é acompanhado pela redução das negociações de venda de unidades imobiliárias (de 62,1% em Moema, de 57,3% no Itaim e 49,4% na Bela Vista). Com relação à tipologia, há uma concentração de empreendimentos com preço médio entre R\$ 100 mil e R\$ 250 mil nas regiões de Bela Vista e Santa Cecília (sendo que na Bela vista, há ainda uma concentração de unidades de preços entre R\$ 250 mil e R\$ 350 mil). Nas regiões de Moema e Itaim, concentram-se imóveis com preço médio de R\$ 350 mil. Isso indica uma «segmentação de mercado», por faixas de renda, na diferenciação da metrópole: Bela Vista e Santa Cecília (áreas mais centrais) para as demandas da «classe-média», com alta concentração de imóveis de 2 dormitórios, variando entre 40 e 80 m²; Moema e Itaim (área mais periférica) para as demandas da «classe-média-alta», com alta concentração de 3 ou 4 dormitórios, com média de 120 m² por unidade. Nesta região, inclusive, há uma maior verticalização.

Com relação ao MERCADO NÃO RESIDENCIAL, há um crescimento muito forte de lançamentos entre os anos de 2007 e 2010 (média de São Paulo de 63%). Moema e Bela Vista são as regiões onde houve maior número de lançamentos, sendo que em Moema há ainda um crescimento no período, enquanto Itaim, Bela Vista e Santa Cecília apresentam uma queda no número de lançamentos não residenciais.

«Nas outras três regiões selecionadas o ritmo diminuiu entre os dois períodos. Na Bela Vista, a queda foi de 47% entre os dois períodos e no Itaim de 29%. Na cidade de São Paulo, contudo, houve crescimento de 39%. O comportamento do mercado no Itaim provavelmente está associado à escassez de terrenos, cujo custo elevado privilegia inversões em prédios corporativos (de uma única empresa) em detrimento de edifícios para incorporação e venda pulverizada. Esse fato também está associado à valorização mais forte das áreas da Berrini e Marginal Pinheiros» (p.60)³².

³² Quanto à tipologia, há uma concentração dos imóveis não residenciais de alto padrão na região do Itaim, com preço médio por unidade de R\$ 1,5 milhão, explicitando uma diferenciação do mercado. Nas regiões de Moema e Bela Vista, um predomínio de edifícios com mais unidades por pavimento .

Os lançamentos imobiliários RESIDENCIAIS e NÃO RESIDENCIAIS nas quatro regiões apontadas, visa conceber as potencialidades e deficiências em comparação à região da Luz. Indica que há mercado em potencial, dado que a saturação nas áreas mais dinâmicas pôde ser apreendida pela análise.

«O PUE e o PUZEIS preveem a instalação de aproximadamente 5 mil novas unidades habitacionais que totalizam cerca de 460 mil metros quadrados de área construída, cerca de 390 mil metros quadrados de área computável e mais de 320 mil metros de área privativa. Esse volume equivale a 15,4% do fluxo anual de empreendimentos residenciais por incorporação na cidade de São Paulo (média do período de 2000 a 2010). Construídas num prazo de 15 anos, essas unidades corresponderiam a 1,03% da oferta de imóveis na cidade de São Paulo para 2010 – 332 unidades em 32,3 mil. Não obstante, o volume de 5 mil unidades corresponde a cerca de 55% do número de unidades lançadas nos últimos dez anos nas áreas da Luz e regiões próximas – Bom Retiro, Sé, Consolação, Santa Cecília e Barra Funda (9.405 lançamentos). Isso significa que, para a região central da cidade, essa oferta vai influenciar o mercado imobiliário de forma decisiva. Ao mesmo tempo, os preços desses imóveis não devem ultrapassar os valores imobiliários das áreas mais valorizadas do centro, mesmo considerando que a Nova Luz receberá um parque de amenidades e bens públicos que trazem efeito positivo sobre o preço» (p.65).

Quanto às deficiências, a análise aponta que, em primeiro lugar, a região da Luz tem uma «imagem muito ruim», um «prêmio de imagem» negativo; em segundo lugar, há a presença de atividades não residenciais que contribuem com esta depreciação, tais como comércio automotivo e bares; em terceiro lugar, o congestionamento viário entre a região e as vias de conexão metropolitana. Características que, segundo o relatório, contribuiriam com a limitação do potencial imobiliários exposto anteriormente. Em seguida analisa-se os valores (preços) imobiliários médios, as formas de aquisição, levando em consideração as «amenidades urbanas» instaladas e o «prêmio de imagem» negativo, notadamente com relação ao mercado habitacional que é considerado o «oitavo pior» da cidade, apresentando uma média de R\$ 1.700 por metro quadrado de área construída (residencial e não residencial). Na análise *estima-se* que este valor pode acompanhar a curva de valorização média da cidade (desconsiderando na estimativa, portanto, os movimentos diferenciais ao longo da metrópole). Para tanto, foi gerado um «preço por metro quadrado» para cada tipo de empreendimento proposto no PUE e PUZEIS (Hmp e não residencial, excluindo-se His na medida em que estas unidades devem ter preço determinado pelas faixas de renda da demanda, uma espécie de «antivalor» a ser compensado pela estimativa). O número de unidades potenciais por tipo de empreendimento e seus valores médios:

HIS E HMP DE 42M ² :	R\$ 120 MIL
HIS E HMP DE 50 M ² :	R\$ 143 MIL
HMP DE 65M ² :	R\$ 186 MIL
OUTROS RESIDENCIAIS DE 80M ² :	R\$ 256 MIL
ESCRITÓRIO BÁSICO DE 50 M ²	R\$ 143 MIL
LOJA DE RUA DE 50 M ² :	R\$ 143 MIL
LOJA EM CENTRO COMERCIAL OU GALERIA DE 50 M ² :	R\$ 143 MIL ³³

³³ «Já para os imóveis não residenciais, o valor médio estimado dos escritórios é de R\$ 6,8 mil por m². Já os valores médios estimados das lojas de rua são de R\$ 6,2 mil por m². Os valores estimados para as lojas em galeria foram de R\$ 8,1 mil por m². Já os valores estimados para as lojas em centro comercial¹⁴ foram de R\$ 10,0 mil por m²» (p.71).

«A tipologia dos imóveis seguiu a proposta do PUE e do PUZEIS. As tabelas (...) definem os parâmetros utilizados para cálculo do valor potencial desses imóveis. No caso de lojas em centro comercial ou galeria foram utilizados os mesmos padrões da loja de rua, com a distinção de valor condicionada à localização» (p.67). «Destaque-se que os preços iniciais de referência em ambos os cenários analisados são os mesmos, tanto para imóveis residenciais como para imóveis não residenciais. A diferenciação de preços ocorrerá no futuro em função da aplicação de diferentes curvas de valorização em cada um dos cenários» (p.70).

Aposta-se que parte da valorização imobiliária viria do «conjunto de amenidades» a ser instalado. “O aumento de cinemas na área, por exemplo, tem um efeito positivo sobre os imóveis residenciais” (p.68). Outra forma de valorização decorreria da mudança da *imagem* da região, “relacionada à percepção que os consumidores e empresários têm das vantagens e desvantagens da área” (p.69). Para esta transformação são concebidos dois *cenários*: o base e o alternativo.

«No que diz respeito aos imóveis residenciais, além da valorização direta obtida pela possibilidade de instalação de amenidades na área, há uma melhoria da imagem da região nos dois cenários. Nesse caso, a área passaria a ser vista como semelhante em valor às áreas da Bela Vista e Consolação. Essas regiões foram escolhidas como referência porque estão próximas ao centro, têm um parque bom de amenidades e boa oferta de imóveis residenciais. Além disso, nessas áreas a composição social é mista e a segurança pública é relativamente boa. No que diz respeito aos imóveis não residenciais, o prêmio de imagem é o atual no cenário de base. No cenário alternativo, há ganhos no valor do metro quadrado em relação aos valores correntes daquele mercado, atingindo o patamar da região da Bela Vista» (p.69).

A valorização, segundo a análise, define o «público» que terá condições de adquirir as unidades imobiliárias. No caso da Hmp de 42 m², serão destinadas a famílias com renda mensal superior a 6 salários mínimos. No caso da Hmp de 50 m², serão destinadas a famílias com renda mensal superior a 7 salários. No caso da Hmp de 65 m², serão destinadas a famílias com renda mensal superior a 10 salários mínimos. “Para alojar famílias de menor poder aquisitivo nessas áreas, necessariamente haverá a necessidade de transferências, que podem vir na forma de subsídio público. Por esse motivo, na presente análise alterou-se, seguindo a legislação municipal, o valor por m² da tipologia His 50 m² para R\$ 2.720,00, o que gerou uma unidade com preço de R\$ 120 mil, tornando-as acessíveis para famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos” (p.70-71).

Ao se comparar com os valores praticados no mercado, chegou-se à conclusão de que estão próximos aos de Bela Vista e Santa Cecília (entre 2000 e 2010). “Isso indica que as áreas e os valores são condizentes com o mercado paulistano que passará a contar com uma nova área de empreendimentos residenciais” (p.71)³⁴. Por outro lado, no caso da Hmp de 42m², o preço pressuposto pelo Nova Luz assemelha-se aos empreendimentos similares realizados na região da Barra Funda, durante os últimos 3 anos do período analisado. No caso do não residencial, “o cenário base é conservador, visto que a valorização depende mais do conjunto de amenidades que será instalado e da abertura de uma área nova de comércio e escritórios na cidade” (p.72). A valorização pressuposta assemelha-se à realizada na Bela Vista e abaixo

³⁴ Movimento também percebido por Kara-José (2010).

do valor médio da cidade. Conclui afirmando que, contudo, para se *realizar* a valorização, é necessário atrair o interesse do ente privado, a utilizar estas áreas comerciais e de serviços.

A pressuposição da valorização imobiliária durante a estimativa do período de Concessão Urbanística se realiza a partir do «imóvel típico» hipotético, residencial³⁵ e não residencial³⁶. A valorização imobiliária média de um IMÓVEL RESIDENCIAL na cidade de São Paulo, entre 2000 e 2010, foi de 11,5% ao ano, sendo 2,4% ao ano se considerados a variação do IGP-DI e o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção). De um IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, de 12,4% ao ano, sendo 3,2% se considerados a variação do IGP-DI e o INCC. Para seguir na estimativa da «curva de valorização», compara-se os custos de construção com a inflação.

«A premissa é a de que, com custos indiretos e margens constantes, o preço dos imóveis residenciais ou não residenciais deve crescer na mesma proporção que os custos diretos de construção. Nesse caso, a valorização dos imóveis seria estimada pelas diferenças sistemáticas entre a evolução dos custos da construção e da taxa de inflação³⁷. Tomando como referência a evolução, entre dezembro de 1999 e junho de 2010, dos custos de construção o Índice Nacional dos Custos da Construção (INCC), calculado pela FGV, e como referência da inflação nesse período a evolução do Índice Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), calculado pelo IBGE, a valorização dos imóveis seria de 2,1% ao ano. Se a referência de inflação fosse o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), também do IBGE, a valorização seria de 1,8% ao ano. Esses valores serão referência para um posicionamento mais conservador de valorização imobiliária». (p.76).

A curva de valorização pressuposta (pressuposição tanto da curva quanto da valorização) indica que na Região da Luz a produção imobiliária pode se valorizar a uma taxa de 3% ao ano, situando-se 1% acima da variação dos custos de construção. Ela se caracteriza por projetar dois «patamares de preços», um inicial, “estabilizados num patamar de incentivo”, e outro final, “após a consolidação do mercado imobiliário na área” (ambas, p.77)³⁸. A partir destes patamares, calculou-se os preços nos dois «cenários». As duas curvas decorrentes partem de um mesmo conjunto de valores (preços) iniciais e distanciam-se conforme a expectativa de realização de cada uma delas.

³⁵ «... um apartamento de 68 m² com dois dormitórios, um banheiro, com garagem, num prédio de doze andares em bloco único, com dois elevadores, sem cobertura, com quatro apartamentos por andar num local que é o ponto médio dos lançamentos ocorridos na cidade de São Paulo de 2000 para cá. As relações entre (i) área construída e área privativa e (ii) área do terreno e área privativa são as médias do município» (p.75).

³⁶ «... um escritório de 48 m², com um lavabo, duas vagas de garagem, num prédio com 15 andares, 3 elevadores, sem cobertura, 4 unidades por andar e uma copa coletiva por andar. O local é o ponto médio dos lançamentos não residenciais da cidade de São Paulo de 2000 para cá, assim como as relações entre (i) área construída e área privativa e (ii) área do terreno e área privativa são médias no período» (p.75).

³⁷ Há que se destacar o predomínio da *construção* sobre a *propriedade* neste ponto de vista, colando o *preço* do produto imobiliário aos custos de produção e à sua *valorização* imediata. Ao não conceber o descolamento do entre o *preço* e o *valor*, especificidade do imobiliário, mesmo lançando-se mão de uma sorte de pressuposições, apostas e mistificações, a «cientificidade» do cálculo cada vez mais dissolve-se em puro discurso.

³⁸ A despeito da «agilidade do mercado», que legitima parte do discurso «*there is no alternative*» das parcerias público-privadas, na análise empreendida pela FGV destaca-se que o período inicial é basicamente amparado por essa «ineficiência» do público. Posteriormente à consolidação das condições de reprodução *per se*, o «mercado» assume a dianteira do movimento.

«Além disso, a curva de valorização do cenário alternativo considera que os preços dos imóveis da região apresentariam uma valorização mais agressiva a partir do ano 3, quando os preços dos imóveis migrariam para um novo nível de preços que considera a alteração do prêmio de imagem da região (para os imóveis não residenciais, o prêmio se alteraria para aquele da região da Bela Vista e, para os imóveis residenciais, se alteraria para aquele da região da Bela Vista / Consolação)» (p.78).

Estas curvas corresponderiam tanto para os imóveis novos, incidindo-se sobre o *projeto* (ou produção), quanto para os existentes, incidindo-se sobre a *aquisição* (ou propriedade), influenciando tanto os custos de implantação das diretrizes do PUE e do PUZEIS, quanto os custos do uso do já construído, das unidades imobiliárias já ocupadas, que se tornariam mais caras. Um encarecimento (apreciação) geral no perímetro do Nova Luz ao longo do período de Concessão. Há que se destacar ainda que a diferença entre os dois «cenários», o base e o «agressivo», constitui um diferencial de valorização pressuposta, que se figura como *aposta* («preço-posta») do investimento-empreendimento. Neste sentido, é um *gap* de renda, o *rent gap* que para se realizar precisa encontrar uma demanda correspondente, diferente da população já instalada. Ao *rent gap* corresponde a possibilidade de substituição populacional, a *gentrification*.

«Os custos de aquisição são o item de maior valor entre os investimentos a serem feitos pela concessionária para a obtenção do banco de terrenos. (...). Cabe frisar que o Termo de Referência pede para que sejam apresentadas as Áreas a Desapropriar e seus respectivos custos. Contudo, como já relatado anteriormente, a desapropriação é apenas um dos instrumentos de que a concessionária poderá lançar mão quando da efetiva implantação do projeto urbanístico específico. Ou seja, entende-se que a desapropriação somente ocorrerá de fato depois de frustradas todas as formas de composição amigável entre a concessionária e os proprietários de imóveis na região. Portanto quando o Termo de Referência menciona “Áreas a Desapropriar”, o presente relatório apresenta como “Áreas a Adquirir”» (p.82).

A incidência da valorização imobiliária, tanto na *produção* quanto na *propriedade*, revela que há um acréscimo da renda imobiliária ao longo do período de Concessão. «Valorização» a ser privatizada tanto em sua forma absoluta, pelos atuais proprietários privados das unidades imobiliárias, quanto em sua forma desabsolutizada, através da centralização da propriedade, ao serem desapropriadas e incorporadas sob a figura do Consórcio. Apesar da racionalidade em torno do cálculo para a construção, a centralidade da «visão fabril» que obscurece a «estratégia urbana», é a *propriedade* que captura cada vez maior parcela do «valor». Possibilidade esta que se constitui como a *finalidade* da operação, tal como relatado linhas acima (reproduzindo a citação): “o modelo, portanto, considera como receita o valor de venda do terreno, adotando a simplificação – para efeito da avaliação econômica e financeira – de que a concessionária obtenha suas receitas com a venda dos terrenos. A esta modelagem e simplificação denominamos ‘receita estimada da concessionária’”. (p.12-13).

«Na modelagem da análise de viabilidade econômica e financeira da concessão, considerou-se que a concessionária obterá os terrenos, necessários para a implantação do projeto urbanístico específico adquirindo os imóveis a preço de mercado. Assim, foi estimada a verba de aquisição, que corresponde ao montante necessário para adquirir, a preços de mercado, os imóveis indicados no PUE como a renovar em função da requalificação pretendida para a região» (p.82-83). «Conforme apresentado (...) o valor médio estimado para a aquisição dos imóveis indicados no PUE como a entrar na concessão é de aproximadamente R\$ 1.702,00 por metro quadrado de área construída. E, de acordo com as premissas e cálculos realizados, o valor total estimado dos custos de aquisição alcança o montante de aproximadamente

R\$ 508 milhões, em moeda de junho de 2010. Esse montante, atualizado para junho de 2011, seria de aproximadamente R\$ 542 milhões» (p.84).

Para se estimar custo total de aquisição de terrenos, utilizou-se, segundo o relatório, «a metodologia de composição de preços», encontrando as variáveis que compõem o conjunto de «atributos» do imóvel³⁹, identificando-se suas variáveis a partir da base de dados do Cadastro Territorial de Conservação e Limpeza, o TPCL.

No caso dos IMÓVEIS RESIDENCIAIS:

1. «Para cada lote buscou-se, pela tipologia dos imóveis descritos no TPCL, encontrar uma tipologia média para o imóvel do lote em questão. Esses dados são a base para calcular o valor de mercado dos imóveis da região. Para tanto, somou-se a área de todas as unidades do lote e dividiu-se o resultado pelo número de unidades. Nos casos em que não havia a informação do número de unidades, utilizou-se como área da unidade tipo do lote a média das unidades tipo da região. Além disso, para os imóveis residenciais, considerou-se que quando uma unidade tem a área construída maior do que 300 m² e sem divisão de unidades, seria usado ao invés da área total do TPCL, a média da área das unidades da região».
2. «Para estimar o número de quartos dos imóveis residenciais, foram adotados os seguintes parâmetros: para imóveis com área inferior a 50 m², considerou-se 1 quarto; para os imóveis com área entre 50 e 90 m², considerou-se 2 quartos; e para os imóveis com área maior do que 90 m², considerou-se 3 quartos».
3. «Para encontrar o número de banheiros, considerou-se que uma unidade com 3 quartos teria 2 banheiros e as demais unidades, apenas 1 banheiro».
4. «A quantidade de garagens das unidades residenciais foi estimada considerando o ano de construção do imóvel. Assim, a partir de 1978 as unidades com 2 quartos ou mais teriam 1 vaga de garagem; para os imóveis anteriores a 1978, não se considerou a presença de vagas de garagens».
5. «A presença de elevadores foi considerada observando o número de pavimentos da unidade. Dessa forma, se há entre 4 e 7 pavimentos, considerou-se 1 elevador; para as unidades com mais de 7 pavimentos, adotou-se 2 elevadores».
6. «Em todas as unidades não se considerou a presença de coberturas e sempre se considerou a presença de 1 bloco».
7. «Para encontrar a área privativa, adotou-se a relação entre a área construída e a área privativa de 1,21. Para definir a relação entre área de terreno e área privativa, utilizou-se a área de terreno proporcional atribuída à categoria residencial» (p.87-88).

³⁹ «Essas variáveis, para o caso dos imóveis residenciais, são: área do imóvel, número de dormitórios, número de garagens, número de elevadores, existência de cobertura, número de blocos, número de unidades por andar, número de andares, relação entre área construída e área privativa e relação entre área do terreno e área privativa. Já para os imóveis não residenciais, as variáveis são: metragem do imóvel, número de copas, número de lavabos, existência de vagas de garagem, número de elevadores, número de coberturas, número de blocos, número de conjuntos por andar, número de andares, relação entre área construída e área privativa e relação entre área do terreno e área privativa.» (p.86-87). Atributos, contudo, que não levam em consideração aspectos *qualitativos* dos imóveis, nem condições de manutenção e obsolescência.

No caso dos IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS:

1. «Considerou-se que quando uma unidade tem área construída maior do que 300m² e sem divisão de unidades, seria usado ao invés da área total do TPCL, a média de área das unidades da região».
2. «Considerou-se que não há copas, para cada unidade há um lavabo, não há vagas de garagem, não há presença de cobertura e há um bloco».
3. «A presença de elevadores foi considerada de forma análoga aos imóveis residenciais, observando o número de pavimentos da unidade. Ou seja, se há entre 4 e 7 pavimentos, considerou-se 1 elevador; para as unidades com mais do que 7 pavimentos, adotou-se 2 elevadores».
4. «Referente à relação entre área construída e área privativa, utilizou-se o fator 2,03 e, para a relação entre área do terreno e área privativa, utilizou-se o fator 0,34» (p.88-89).

Assim, a partir dos dados do TPCL e das considerações realizadas pela análise, calculou-se um preço médio por metro quadrado para a aquisição das unidades imobiliárias. Com relação aos terrenos vazios, adotou-se os dados da Planta Genérica de Valores⁴⁰, base de dados da PMSP. O custo estimado para as aquisições, R\$ 542 milhões em junho de 2011, seria incorporado pelo desenvolvimento imobiliário previsto no PUE e PUZEIS. A partir daí, incidem outras questões relativas à desapropriação e centralização da propriedade: valor venal, desapropriação, perícia técnica de consolidação do «preço justo», fundo de comércio⁴¹, chegando-se a um custo de R\$ 812 milhões.

⁴⁰ «O valor estimado da verba de aquisição de terrenos a preços de mercado foi comparado com o valor da planta genérica de valores mais um valor relativo à área construída dos imóveis, que é a base de cálculo do valor venal dos imóveis da região. No caso de um processo de desapropriação, esse é um valor que pode ser utilizado como um valor mínimo de referência» (p.90). «Pelo método descrito na seção anterior, que busca estimar os preços de mercado dos imóveis da região, chegou-se a um valor total para a verba de aquisição de imóveis de R\$ 508 milhões. Pelo método da PGV» [Planta Geral de Valores], «chegou-se a um valor de R\$ 494 milhões (...). Portanto, o valor base estimado destinado para cobrir os custos com de aquisição de imóveis é 3% superior ao obtido através da PGV (R\$ 494 milhões)» (p.91). Vale destacar que os «preços de desapropriação» nunca seguem a Planta Genérica de Valores, principalmente quando há a «judicialização da desapropriação», cujos preços são determinados por perícias técnicas. Importante ressaltar esta fragilidade, neste momento, na medida que o aumento de custos de desapropriação, que poderia «inviabilizar» o sucesso da modelagem econômico-financeira, realizada pela própria concessionária, é assegurado pelo «patrocínio público», caso essas estimativas não vinguem. O Consórcio, em conformidade com o termo de referência, contratou uma perícia técnica, que «tinha por objetivo apurar ‘O JUSTO VALOR DE IMÓVEIS’» (p.93). Foram selecionados 49 imóveis de tipologias variadas que, a partir do «Método de Composição», chegou-se a um preço médio por metro quadrado de R\$ 1.742,00. Segundo o relatório, este montante significava uma redução de 13% se comparado às estimativas do Estudo de Viabilidade.

⁴¹ Caso não houvesse negociação amigável entre a concessionária e o proprietário, caberia a realização da desapropriação. Neste caso, «gera a responsabilidade civil do ente público para a justa indenização de danos causados ao terceiro desapropriado, nela incluindo uma parcela relativa ao valor do imóvel (terreno e benfeitorias) e também uma parcela relativa ao fundo de comércio, se demonstrando o prejuízo, a favor do locatário ou do próprio proprietário do imóvel, no caso deste explorar atividade empresarial no local. Ou seja, a parcela de indenização relativa ao fundo de comércio diz respeito aos possíveis prejuízos causados ao particular, em decorrência da perda da possibilidade de explorar uma atividade não residencial no local do imóvel desapropriado» (p.94-95). Estimou-se um valor referente ao «fundo de comércio» de aproximadamente R\$ 270 milhões (49,8% de incremento ao custo de desapropriação), a partir do faturamento anual das atividades empresariais desenvolvidas na região (a partir do ISS e ICMS), área construída total com alguma atividade econômica (a partir do TPCL) e percentual médio de lucro bruto (a partir da Pesquisa Anual de Comércio, PAIC-2008). Não se figuram nestas contas as atividades informais ou ilícitas.

Associado aos custos de desapropriação, entram no cálculo da modelagem os custos referentes à DEMOLIÇÃO dos imóveis e REMOÇÃO DO ENTULHO. Utiliza-se um valor médio do serviço (Revista Guia da Construção, PINI) que varia de acordo com cada material utilizado na edificação. São eles:

1. ALVENARIA DE TIJOLOS:	R\$ 29,03/M ³
2. COBERTURA DE TELHAS E CIMENTO:	R\$ 5,81/M ²
3. CONCRETO ARMADO:	R\$ 147,17/M ³
4. PISO CERÂMICO:	R\$ 6,77/M ²
5. RETIRADA DE ESQUADRIAS:	R\$ 4,84/M ²
6. REVESTIMENTO DE ARGAMASSA:	R\$ 4,84/M ²
7. REVESTIMENTO DE AZULEJOS OU PEDRA:	R\$ 24,20/M ²

Estes dados são exclusivos ao custo de mão de obra de demolição e retirada, não sendo considerados despesas indiretas como serviços de terceiros, impostos e margem de lucro⁴². Por outro lado, a demolição e remoção, de estruturas de concreto armado é acentuadamente mais cara se comparada aos demais serviços, já anunciando uma deseconomia de recursos ao serem empregados na remoção de edifícios predominantemente mais novos e mais verticalizados.

«Para fins de determinação do custo total de demolição por m² é preciso estimar a quantidade dos diversos serviços a executar. Para tanto, dada a grande diversidade de tipologias dos imóveis existentes na região da Nova Luz e que devem ser demolidos, agruparam-se os imóveis em três tipos: imóveis térreos, imóveis com 2 a 6 andares e imóveis a partir de 7 andares. Para os dois últimos tipos, apurou-se que imóveis desses tipos têm, em média, 3 e 10 andares, respectivamente (ou seja, por exemplo, para os imóveis que se enquadraram no segundo tipo, para estimar o custo total de demolição por m² adotou-se que a estimativa desse grupo equivale aos custos de demolição de um prédio de 3 andares). Além disso, apurou-se que a área construída média desses três tipos de imóveis na região da Nova Luz é de, respectivamente, 130 m², 640 m² e 3.600 m²» (p.99).

A estimativa que se chegou, para cada um dos tipos adotados, foi a de R\$ 234,59/m² para edificações térreas, R\$ 242,64/m² para edificações de 2 a 6 pavimentos, R\$ 252,10/m² para edificações acima de 7 pavimentos⁴³. Chegou-se à estimativa de custos totais de demolição, levando-se em consideração a área construída de cada um dos imóveis assinalados (a partir do TPCL) como «a remover» no PUE e no PUZEIS, de R\$ 62.156.772,68. Para os custos corrigidos, data de 2011, esse valor sobe para aproximadamente R\$ 66 milhões (ver p.101-102). Estas demolições seriam necessárias para a implantação de novos desenvolvimentos imobiliários, de áreas verdes e viário, bem como equipamentos públicos. Este custo, por sua vez, é dividido nestas três frentes de implantação: aproximadamente R\$ 59,3 milhões para o desenvolvimento imobiliário (95,42%), R\$ 650 mil para áreas verdes e viário (1,04%) e R\$ 2,2 milhões para equipamentos públicos (3,54%). Proporção dos custos referentes à demolição das

⁴² «Essas despesas indiretas são comumente expressas em percentual relativamente ao custo direto e, no presente caso, foram calculadas com base no percentual de 116%. Esse percentual foi obtido a partir da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC – 2008), considerando a totalidade das empresas que atuam na região Metropolitana de São Paulo» (p.98-99).

⁴³ «O custo unitário do serviço de demolição de concreto armado foi reduzido em 20% em relação àquela estimativa indicada na Revista Guia da Construção, pois considera demolição mecanizada. Além disso, considera 0,31 m de altura de laje para estimar as quantidades e, para os imóveis térreos, considera também a demolição do piso com uma espessura de 0,15 m» (p.100).

tipologias de implantação, onde as funções públicas, tidas como contrapartidas à incorporação imobiliária, figuram-se no patamar de 4,58% dos custos totais⁴⁴.

A estimativa de custos das INTERVENÇÕES se referem às diversas frentes propostas às diretrizes do PUE e PUZEIS que, segundo o estudo de viabilidade econômica, podem ser agrupadas em 2 tipos: a construção de edifícios de todos os tipos e as obras relativas à urbanização de espaços públicos (praças, áreas verdes e equipamentos públicos), sendo que “as do primeiro grupo foram empregadas para o cálculo da valorização dos terrenos resultante da implantação do projeto, em conformidade com o método involutivo, enquanto que as do segundo grupo correspondem a desembolsos da concessionária para a implantação do projeto urbanístico específico” (p.103).

O custo referente à implantação de áreas verdes e infraestruturas totaliza R\$ 157 milhões a ser realizado de modo «uniforme» nos primeiros anos de Concessão. Para a realização das áreas verdes, ainda, incidem os custos de aquisição dos terrenos e de demolição das edificações existentes, somando-se R\$ 8,76 milhões (ver p.105). O custo referente à implantação de equipamentos públicos totaliza R\$39,44 milhões. Para essa realização, ainda, incidem os custos de aquisição dos terrenos e de demolição das edificações existentes, somando-se R\$ 49,24 milhões (ver p.107). Há ainda a incidência de custos relacionados às medidas mitigadoras e programas socioambientais contidos nos Estudos de Impacto Ambiental, EIA-RIMA⁴⁵, totalizando aproximadamente R\$ 4,5 milhões.

Todos estes custos são levantados para configurar a contrapartida às expectativas de receita, *la verité du programme*. As áreas privadas⁴⁶ resultantes das transformações urbanas propostas pelo PUE e PUZEIS proporcionam um desenvolvimento imobiliário que é a fonte dessas expectativas. A passagem da *renovação urbana* para a *incorporação imobiliária* se dá, contudo, por meio da aquisição de terrenos, através de compra ou desapropriação, para depois centralizar estas propriedades, antes fragmentadas e dispersas, na figura do Consórcio. Posteriormente analisa-se os custos de incorporação. Ao separar estes custos, os de propriedade e os de produção, além de clarificar a modelagem, permite à Concessionária o

⁴⁴ Com relação aos bens tombados, constitui ao escopo da Concessionária despender os custos necessários à restauração dos imóveis. Contudo estima-se que a transferência de potencial construtivo destes bens, para o interior da Operação Urbana, «seja suficiente para a aquisição e custeio do restauro de todas as edificações tombadas pelos órgãos do patrimônio histórico» (p.104).

⁴⁵ Dentre eles, licenciamento ambiental, programas vinculados à obra (apoio à saúde pública, assistência social, gestão do patrimônio arqueológico, levantamento e cadastro do patrimônio imaterial), programas vinculados ao apoio à relocação e adaptação da população residente, programa de gestão ambiental, programas de monitoramento (gestão para a sustentabilidade, de incremento a avifauna urbana, gestão de resíduos sólidos), entre outros (ver p.108-113).

⁴⁶ [Novamente] «Nesta modelagem, foram descartadas todas as outras formas alternativas, complementares ou acessórias de remuneração da concessionária previstas em lei, como por exemplo, a exploração direta ou indireta de áreas públicas, pois tornariam o projeto da Concessão Urbanística muito mais complexo, agregando outros fatores que poderiam afetar a área, os comerciantes ou até os moradores, o que traria incertezas ao processo e ao papel da concessionária. A clareza na definição das obrigações e dos direitos da concessionária é fator importante de precificação da Concessão Urbanística, pois deixa explícitos os seus custos e suas receitas» (p.114).

estabelecimento de contrato com terceiros para a realização da incorporação, não «contaminando» as contas realizadas no processo (SPE, sociedades de propósito específico).

«A concessionária pode negociar parcerias para a incorporação, cabendo a si a parcela correspondente ao valor do terreno no negócio. Ou seja, o valor do terreno traduz a parcela de receita que reflete as atividades geradas como obrigações da concessionária, separando-a da atividade de produção imobiliária, que tem sua dinâmica própria e requer uma gestão de riscos e expectativas de remuneração distintas» (p.115).

Assim, experimenta-se no interior de um processo de *renovação urbana* a generalização da propriedade condominial, em sua forma desabsolutizada, para a realização da incorporação. Movimento este identificado como o imbricamento incorporação infraestrutura. “Este modelo tem em si implícito o conceito de que o valor do terreno captura os ganhos gerados com a incorporação e desenvolvimento imobiliário” (p.115). A partir da tipologia «paradigma», estima-se o preço que pode atingir no mercado dado as diretrizes dos planos e as possibilidades decorrentes do terreno. Assim, a transformação da região e a conquista do potencial construtivo adicional são «capturados» pela propriedade, a real finalidade da operação: “de que a concessionária obtenha suas receitas com a venda dos terrenos” (p.115). Ainda que a *alienação* figure como aspecto central da renovação urbana, a Concessionária é obrigada, nos termos do contrato, a realizar durante o período de concessão a efetiva transformação urbanística dos terrenos privados, todas as intervenções previstas nas diretrizes dos planos, pagamentos de indenizações eventuais e dos serviços das equipes de trabalho.

Para estimar o *preço de venda dos terrenos* descontam-se todos os custos relacionados à *construção, incorporação e serviços* de venda das unidades. Aparece, portanto, como *resultado*, como «resíduo»⁴⁷, que é calculado pelo método involutivo adotado e certificado por normas técnicas (NBR 14653-2). Contudo, o montante de capital que é investido na aquisição dos terrenos busca uma valorização correspondente a qualquer outro setor de produção, ao menos um lucro médio. Os custos de aquisição do terreno, que não atuam diretamente como produtivos (*faux frais*) devem ser repostos e «valorizados» ao final da operação, assumindo a forma de *capital*, uma renda territorial capitalizada, a renda imobiliária. Esta renda, que manifesta a valorização pressuposta de início, determina todo o processo. Neste sentido, como se verá logo a seguir («2.2 Renda e capital fictício»), o que aparece como *resultado* é, na verdade, o ponto de partida e, deste modo, as condicionantes de produção e realização⁴⁸, os limites da possibilidade de construção no terreno, o limite de pagamento da demanda e o próprio produto imobiliário, são *moldados* em função da expectativa de retorno da valorização do capital investido, associadas à capitalização da renda imobiliária que é constituinte de seu produto.

⁴⁷ «O valor do terreno resulta como o resíduo da provável receita da comercialização do empreendimento» (p.117).

⁴⁸ «O método involutivo consiste numa técnica de avaliação na qual o preço de um terreno reflete um aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado vigentes. No caso em análise, pelo método involutivo se definirá o valor máximo que um investidor / incorporador poderia pagar pelos terrenos da concessionária visando viabilizar um projeto imobiliário, de acordo como estabelecido no projeto urbanístico específico» (p.117).

A análise do «involutivo» prossegue. Busca estimar todos os custos referentes à construção, implicados no processo produtivo, na incorporação e venda das unidades, implicadas no limite de pagamento da demanda, para se «chegar» ao preço dos terrenos, o excedente da operação. No relatório, a estimativa do Valor Geral de Vendas (VGV) refere-se à totalidade da operação, ao conjunto de propriedades a serem centralizadas (em sua forma desabsolutizada) e ao conjunto de intervenção, a partir da concepção de um «empreendimento hipotético». Mas esta valorização pressuposta não se realiza necessariamente em sua totalidade, “pois uma série de fatores pode fazer com que a receita total varie, como alteração no preço dos apartamentos, margem de negociação e uma série de outros motivos” (p.119). Isso impõem riscos à integral realização das expectativas «preço-postas».

«Com isso, de acordo com o banco de terrenos (*landbank*), cujos lotes seriam adquiridos conforme definição do PUE e do PUZEIS, estimou-se um VGV potencial de R\$ 4,81 bilhões no cenário base, em moeda de junho de 2010, para toda a área de intervenção, incluindo tanto empreendimentos residenciais quanto não residenciais. Esse montante, em moeda de junho de 2011, representa cerca de R\$ 5,14 bilhões. Quando se decompõe esse VGV potencial entre os empreendimentos não residenciais e residenciais, verifica-se que os empreendimentos não residenciais representam 72,9% desse valor (R\$ 3,51 bilhões com base em junho/2010 ou R\$ 3,75 bilhões com base em junho de 2011), enquanto os empreendimentos residenciais representam 27,1% do valor (R\$ 1,30 bilhões com base em junho/2010 ou R\$ 1,39 bilhões com base em junho de 2011)» (p.120).

Apesar de a Concessão Urbanística alardear a «função pública e social» das unidades habitacionais e espaços públicos, a real finalidade da operação é a incorporação imobiliária relativa às unidades não residenciais (expectativa de 72,9% do valor geral de vendas). No cenário «alternativo», que leva em consideração a mudança de configuração dos edifícios da região, a mudança na qualidade e localização das «amenidades» e a melhoria da «imagem», estima-se um valor geral de vendas de R\$ 5,09 bilhões em moeda de 2010 (anotados na tabela a seguir) e de R\$ 5,43 bilhões em 2011.

TIPOLOGIAS	VALOR (R\$) ESTIMADO M ² DE ÁREA PRIVATIVA	VALOR (R\$) ESTIMADO UNIDADES IMOBILIÁRIAS	VGV (R\$1.000)	ÁREA (M ²) CONSTRUÍDA	ÁREA (M ²) PRIVATIVA	UNIDADES RESIDENCIAIS
RESID. 80 M ²	3.896,57	311.725,58	982.071,34	320.364	207.002	2.588
HMP 65 M ²	3.483,53	226.429,61	106.062,68	30.011	24.652	344
HMP 50 M ²	3.491,79	174.589,69	153.065,77	40.249	33.111	651
HMP 42 M ²	3.487,68	146.482,63	46.696,49	13.414	11.062	244
HIS 50 M ²	3.318,39	165.919,46	66.644,76	18.534	15.292	307
HIS 42 M ²	3.487,68	146.482,63	163.437,72	39.011	32.211	853
RES. TOTAL			1.517.978,77	461.581	323.329	4.987
ESCRITÓRIO	6.957,60	347.879,82	1.823.492,69	352.622	194.208	-
LOJA	6.408,02	320.400,99	550.754,79	80.267	65.558	-
CENTRO COMER.	10.132,15	506.607,49	615.007,78	74.105	42.483	-
LOJA GALERIA	8.270,08	413.504,24	570.838,56	97.695	52.855	-
LOJA RETROFIT	6.408,02	320.400,99	14.612,92	1.923	1.571	-
N.RES. TOTAL			3.574.706,73	579.612	356.674	4.987
NOVA LUZ			5.092.685,50	1.041.194	680.003	4.987

(Tabela 1: Estimativas de custos produção e propriedade. Fonte: Consórcio Nova Luz, a preços de junho de 2010 – p.122)

Para os CUSTOS DE CONSTRUÇÃO, partiu-se do Custo Unitário Básico - CUB, fornecido mensalmente pelo SindusCon-SP e FGV, um custo por metro quadrado (m^2) de construção de um projeto padrão. Custos diretos que excluem “fundações especiais, elevadores, equipamentos e instalações, playground, obras e serviços complementares e outros serviços” (p.124).

Seguiu-se os «mais representativos» para a estimativa:

HMP (65 M^2) E RESIDENCIAL BÁSICO (80 M^2)	R\$ 875,07/ M^2
HMP (42 M^2) E HIS (42 M^2)	R\$ 781,09/ M^2
ESCRITÓRIO BÁSICO (50 M^2)	R\$ 1.196,80/ M^2
CENTRO COMERCIAL E LOJA EM GALERIA	R\$ 1.196,80/ M^2
ESCRITÓRIO ANDAR LIVRE	R\$ 1.040,42/ M^2
LOJA (50 M^2)	R\$ 896,27/ M^2

Posteriormente aos custos diretos, estimou-se os «custos indiretos, serviços de terceiros, outras despesas e a margem da construtora» (p.126), que significam um acréscimo percentual de 209,80% (obtido a partir da Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil, PAIC-2008). Com a incorporação destes custos, o custo total de construção soma o montante de R\$ 1,529 bilhões.

No que se refere à INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

«... regulamentada pela Lei de Incorporação (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964), consiste na atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, por meio de compromissos de venda e compra ou efetiva venda e compra de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades autônomas em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, responsabilizando-se o incorporador, conforme o caso, pela entrega, dentro de um prazo previamente estabelecido, preço e determinadas condições, das obras concluídas» (p.129).

Constituem a incorporação imobiliária, portanto; 1. Negociar a venda de unidades autônomas (título de propriedade do terreno, certidões negativas de impostos dos três entes federativos, projeto de construção, cálculo de áreas, memorial descritivo, frações ideais, convenção de condomínio); 2. Indicação em anúncios publicitários da matrícula imobiliária do terreno, registro de incorporação (Oficial Registro de Imóveis); 3. Supervisionar a construção conforme projeto aprovado; 4. Obter certificado de conclusão (Habite-se); 5. Efetuar a instituição do condomínio edilício (averbação da área construída) e; 6. Entregar as unidades autônomas aos respectivos adquirentes transferindo-lhes o direito de propriedade (lavrada em escritura pública).

«Ou seja, pode-se afirmar que os custos de incorporação imobiliária são compostos por diversos itens e incluem os custos de administração dos empreendimentos imobiliários, custos com mão-de-obra própria e terceirizada, custos com projetos, custos com veiculação e comercialização das unidades imobiliárias, entre outros. Na análise de viabilidade econômica e financeira da Concessão Urbanística Nova Luz, os custos de incorporação imobiliária representam a parcela mais significativa dos custos totais previstos da Concessão» (p.130).

Para a estimativa de custos de INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA adota-se um acréscimo de 42,18% no Valor Geral de Vendas, a partir dos dados da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC-2008) e da Pesquisa Anual de Serviços (PAS). No caso do cenário básico, este acréscimo significa a incorporação de R\$ 2.162 milhões no custo de produção. No caso do cenário alternativo, R\$ 2.287 milhões. Vale destacar que a *incorporação imobiliária* atua não imediatamente através da construção, a produção, os serviços, a transformação dos materiais que edificam o produto, mas pelos serviços que realiza à título de «materialização» da propriedade. Embora sejam «trabalhos imateriais», representam um montante de aproximadamente 50% do custo da construção, cuja remuneração também deve decorrer da venda das unidades (e, portanto, da real produção do valor, da exploração da força de trabalho). Constitui um montante significativo de recursos que remuneram os «direitos da propriedade» ou, sob o ponto de vista da renda, as «propriedades do direito». Consolidando-se esses valores, na medida em que a receita obtida com a venda dos terrenos, na modelagem da viabilidade econômica e financeira da Concessão, corresponde à única fonte de receita da concessionária, chega-se às seguintes quantias e proporções, nos cenários base e alternativo⁴⁹:

CENÁRIO BASE (VALORES EXPRESSOS EM R\$ 1.000, PARA 2010)			
VALOR GERAL VENDAS	CUSTO TOTAL CONSTRUÇÃO	CUSTO TOTAL INCORPORAÇÃO	RECEITA VENDA TERRENOS
4.811.828,23 (100,00%)	1.434.994,61 (29,82%)	2.024.710,91 (42,08%)	1.352.122,71 (28,10%)
CENÁRIO ALTERNATIVO (VALORES EXPRESSOS EM R\$ 1.000, PARA 2010)			
VALOR GERAL VENDAS	CUSTO TOTAL CONSTRUÇÃO	CUSTO TOTAL INCORPORAÇÃO	RECEITA VENDA TERRENOS
5.092.685,50 (100,00%)	1.432.554,94 (28,13%)	2.143.053,56 (42,08%)	1.517.077,00 (29,79%)

(Tabela 2: Valor Geral de Vendas nos dois cenários pressupostos, base e alternativo).

Ainda se faz necessário retirar da estimativa da *receita de venda dos terrenos* os custos anteriormente mencionados relativos à demolição, regularização e fundo de comércio nos dois cenários. No cenário base, a estimativa com a venda de terrenos é de R\$ 1.352 milhões e o custo total de aquisição de terrenos R\$ 944 milhões, excedendo-se R\$ 408 milhões. Este valor corresponde a um excedente de 8,48% do valor geral de vendas de R\$ 4.811 milhões, a uma valorização do capital investido, ao final do período da Concessão, que corresponde à «margem de lucro bruta»⁵⁰ do cenário base. No cenário alternativo, a estimativa com a venda de terrenos é de R\$ 1.571 milhões e o custo total de aquisição de terrenos R\$ 944 milhões, excedendo-se R\$ 627 milhões. Este valor corresponde a um excedente de 12,31% do valor geral de vendas de R\$ 5.092 milhões, a uma valorização, ao final do período da Concessão do capital investido, que corresponde à «margem de lucro bruta» do cenário alternativo.

⁴⁹ No original são apresentados os valores segundo as fases de implantação definidas pelo PUE e PUZEIS. Contudo aqui serão expostos exclusivamente os valores totais que compreendem as 5 fases propostas.

⁵⁰ Faltaria comparar com a desvalorização em geral decorrente da inflação, para se ter a «valorização real» durante o período da Concessão Urbanística.

Ainda vale comparar os custos relativos à PRODUÇÃO (demolição e construção) com os custos relativos à PROPRIEDADE (regularização, fundo de comércio, incorporação). Aqui se explicitam as proporções entre *produção e propriedade* no produto imobiliário, seus elementos constituintes. No cenário base, com valores de junho de 2010, o custo de demolição é de R\$ 59.303.000 e o custo de construção é de R\$ 1.434.994.000, totalizando-se R\$ 1.494.297.000 relativos à atividade diretamente produtiva. Já o custo de aquisição dos terrenos é de R\$ 620.225.000, o de regularização é de R\$ 24.809.000, o de fundo de comércio é de R\$ 240.112.000 e o de incorporação é de R\$ 2.024.000, totalizando-se R\$ 887.170.000 relativos à propriedade. O custo total (produção e propriedade) é de R\$ 2.381.467.000. A porcentagem relativa à *produção*, portanto, é de 62,75%, enquanto a de *propriedade* é de 37,25%. No cenário alternativos, a parcela de *produção* equivale a 62,71%, enquanto que a de *propriedade* a 37,29%.

Porém, cabe aqui ressaltar que o custo de aquisição dos terrenos deve incluir tanto a *renda* pela propriedade, o preço decorrente da estimativa de capitalização futura, quanto os *juros* pelo construído, pagamento de um adicional referente a um processo de produção pretérito. Esta proporção interna aos terrenos, que alteraria as proporções acima relatadas entre produção e propriedade, é de difícil contabilidade, dado a variedade de situações e de tempos históricos de cada um dos terrenos e seus respectivos imóveis a demolir. Isso implicaria em dizer que, quanto mais antigo o imóvel, maior seria a parcela de depreciação dos juros do valor do construído, em função de seu uso, e, portanto, mais significativa a parcela da renda. Mesmo assim, ainda que se altere a proporção entre *produção e propriedade*, esta conserva um montante significativo no volume de investimentos e, portanto, de expectativa de retorno financeiro por meio da capitalização. Isso implica em dizer que se a reflexão crítica acerca desses processos de *renovação urbana* e de produção imobiliária iluminarem apenas os aspectos imediatos da produção, isto é, as técnicas construtivas, os materiais, exploração da força de trabalho, o canteiro de obras, deixa-se de perceber uma parcela importante do processo de acumulação de capital por meio da capitalização da renda, da propriedade. Acumulação esta que se dá pela combinação do *lucro* e da *renda*, a lucratividade e a rentabilidade do investimento. Neste sentido, se o pensamento não capta a importância da propriedade, a vida «real» da incorporação imobiliária, capta.

No decorrer do relatório ainda são estimados outros custos que incidem sobre a produção geral. Apólices de seguros para cobrir os riscos inerentes à execução das atividades (danos morais, responsabilidade civil com relação à integridade física e patrimonial); ônus fixo da Concessão, “pagamento de uma parcela pela outorga da concessão, a qual deverá ser paga anualmente (ou em outra periodicidade) pela concessionária à PMSP ou em uma única parcela no momento de assinatura do contrato” (p.140); ônus variável da Concessão, “um percentual das receitas auferidas com a exploração dos serviços objetos da concessão” (p.141); despesas de regularização de imóveis, as suas taxas de documentação; Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), referentes aos terrenos em posse da concessionária; tributos federais, lucro presumido, lucro real; entre outros.

A *viabilidade econômica*, portanto, é a viabilidade de o investimento se realizar com a premissa de valorização-capitalização. Isso implica na definição de produtos imobiliários e das demandas que são capazes de realizar tal expectativa, lidando com os limites de propriedade, sua distribuição prévia, e da

produção, o potencial construtivo máximo possível. Apesar de toda a aproximação contábil do relatório, com relação aos custos que incidem sobre a expectativa de acumulação, o que dá «realidade» ao empreendimento são os fundos públicos.

«O objetivo deste relatório, conforme explicitado no Sumário Executivo, é avaliar e delinear as condições necessárias para que as premissas e diretrizes estabelecidas pela Municipalidade, consubstanciadas no PUE, possam ser concretizadas sem a necessidade de aporte de recursos públicos orçamentários ou, em caso contrário, indicar o montante necessário de patrocínio da PMSP para que a Concessão Urbanística na área da Nova Luz seja viável do ponto de vista econômico e financeiro. (...). Além disso, na modelagem da análise de viabilidade econômica e financeira da concessão, adotou-se a metodologia de fluxo de caixa descontado, segundo a qual o valor de um projeto de investimento, ou mesmo de uma empresa, está relacionado com o valor presente dos fluxos de caixa esperados para este ativo, utilizando taxas de desconto que levam em consideração o valor do dinheiro no tempo e o risco do ativo. Essa metodologia busca revelar de maneira efetiva a capacidade de geração de riqueza do empreendimento, ou da empresa, para os seus investidores, sejam eles da iniciativa privada ou do poder público. Destaque-se que um dos principais componentes de modelos que utilizam o fluxo de caixa descontado é o chamado fluxo de caixa livre, que é a expectativa da quantia monetária que é de propriedade dos investidores nos projetos, e representa os benefícios financeiros provenientes do projeto» (p.147-148).

Como escrito anteriormente, o «prêmio de imagem» da Luz é parecer ser uma Bela Vista, uma Consolação. É a partir desta pressuposição que se estimam as receitas decorrentes da comercialização das unidades imobiliárias produzidas durante a Concessão Urbanística, tanto as residenciais quanto as não residenciais. Esta estimativa, produzida por um agente constituinte do Consórcio, portanto, parte interessada no negócio, sendo correta ou não, deve ser amparada pelos fundos públicos para a sua efetiva realização⁵¹. No particular das habitações, ainda, para dar realidade à «viabilidade econômico financeira», ponto de partida do plano, define-se quais «faixas de renda» são adequadas para a aquisição do financiamento, o acesso à moradia por meio do endividamento a partir de agentes que podem ser também constituintes do Consórcio (ainda que não sejam, atuam a partir dos preços de mercado). Para as «faixas de renda» que não podem acessar a comercialização de unidades tipo Hmp, faz-se necessário, novamente, o subsídio público para a His⁵². O instrumento que aparece como *política social*, o subsídio para a habitação, realiza tanto a rentabilidade quanto a lucratividade do empreendimento: real ou pressuposta. Isso, inclusive, beneficiando-se das «amenidades» e o do «prêmio de imagem», que

⁵¹ «A receita obtida com a venda dos terrenos, juntamente com eventual patrocínio da PMSP, deve ser suficiente para fazer frente à implantação das obras e intervenções previstas no projeto urbanístico específico, necessárias à requalificação da infraestrutura urbana e ao reordenamento do espaço urbano, bem como remunerar o capital investido na aquisição dos ativos imobiliários necessários para a implantação do PUE nos espaços privados» (p.149).

⁵² «Essa valorização delimita o público que terá condições de adquirir esses imóveis. Com base em tabelas de comprometimento de renda (...) estima-se que no cenário base os imóveis Hmp de 42 m² serão acessíveis para famílias com renda mensal superior a 6 salários mínimos e, no caso dos imóveis Hmp de 50 m², serão acessíveis para famílias com renda mensal superior a 7 salários mínimos. Para alojar famílias de menor poder aquisitivo nessas áreas, necessariamente haverá a necessidade de transferências, que podem vir na forma de subsídio público. Por esse motivo, na presente análise alterou-se, seguindo a legislação municipal, o valor por m² da tipologia HIS 50 m² para R\$ 2.720,0050, o que gerou uma unidade com preço de R\$ 136 mil, tornando-as acessíveis para famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos» (p.151).

incorpora e captura a valorização durante o período de Concessão⁵³. O conjunto de *subjetividades*, «como a Luz será percebida», acentua o *irracional* no interior da racionalidade do cálculo, da norma, mas orienta a utilização dos fundos públicos bem reais, capturados pela estrutura do Consórcio.

A estimativa deste «patrocínio público», ainda, com requintes científicos, se dá nos dois cenários, o base e o alternativo. No cenário base se considerou que o conjunto de intervenções (amenidades, nova configuração dos edifícios) é incapaz de alterar o «prêmio de imagem» para os IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS da Região da Luz. Para os IMÓVEIS RESIDENCIAIS, estima-se que a imagem da Luz espelharia a de uma Bela Vista, definindo o limite de pagamento a partir do lá realizado.

«Considerando os dados e premissas apresentados, calcula-se que, no cenário base seria necessário um patrocínio por parte da municipalidade da ordem de R\$ 333 milhões, em moeda de junho de 2010, na Concessão Urbanística Nova Luz para que seja viável do ponto de vista econômico e financeiro. Em moeda de junho de 2011, esse montante equivale a aproximadamente R\$ 355 milhões. Esse patrocínio deveria ser desembolsado pela PMSP em parcelas anuais e consecutivas ao longo dos 6 (seis) primeiros anos da concessão. Com isso, atingir-se-ia uma TIR de 11,5% ao ano em termos reais (acima da inflação) e um VPL de R\$ 4 milhões, em moeda de junho de 2010» (p.155).

No cenário alternativo se considerou que toda a intervenção é capaz de mudar o «prêmio de imagem» da Luz. Assim, os IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS seriam espelhados pelos preços realizados em uma Bela Vista. Para os IMÓVEIS RESIDENCIAIS, a mudança no «prêmio de imagem» proporcionaria seu *vis-à-vis* a uma Bela Vista e a uma Consolação («aprendendo com a São Paulo delirante...»).

«Ou seja, neste cenário, os preços dos imóveis residenciais, em relação aos preços do cenário base, apresentariam um aumento significativo com a mudança da imagem da área, enquanto que os preços dos não residenciais apresentariam um pequeno aumento, visto que o novo parque de amenidades proposto pelo PUE traria uma mudança significativa nos valores dos imóveis daquela região. Além disso, a projeção dos valores dos imóveis na no cenário alternativo considerou dois patamares de preços, um no período inicial, com preços estabilizados num patamar de incentivo, e um outro no período final, que ocorreria após a consolidação do mercado imobiliário na área (...). Essa curva de valorização do cenário alternativo considera que os preços dos imóveis da região apresentariam uma valorização mais agressiva a partir do ano 3, quando os preços dos imóveis migrariam para um novo nível de preços que considera a alteração do prêmio de imagem da região.» (p.157-158).

E conclui, no cenário alternativo, com uma «valorização mais agressiva»:

«Considerando os dados e premissas apresentados, calcula-se que seria necessário um patrocínio por parte da municipalidade da ordem de R\$ 226 milhões na Concessão Urbanística Nova Luz para que seja viável do ponto de vista econômico e financeiro. Em moeda de junho de 2011, esse montante equivale a

⁵³ «Quanto à melhoria da imagem da área, esse aspecto leva em conta como a região da Nova Luz será percebida pelas pessoas no futuro, em comparação à percepção de valor de algumas regiões na cidade de São Paulo. A análise realizada considerou que, a partir da perspectiva de implantação do projeto urbanístico específico, o valor de venda dos terrenos incorpora toda a expectativa de valorização estimada para a área (levando-se em conta a nova configuração de imóveis, a nova distribuição das amenidades e a mudança da imagem da área)» (p.154).

aproximadamente R\$ 241 milhões. Esse patrocínio deveria ser desembolsado pela PMSP em parcelas anuais e consecutivas ao longo dos 4 (quatro) primeiros anos da concessão. Com isso, atingir-se-ia uma TIR de 11,5% ao ano em termos reais (acima da inflação) e um VPL de R\$ 6 milhões, em moeda de junho de 2010» (p.160).

Ao se comparar a relação entre o «lucro bruto», relatado anteriormente, e o montante do «patrocínio público» ilumina-se a proporção dos fundos públicos que é mobilizada para dar realidade às estimativas, pressuposições e percepções da «viabilidade econômica e financeira». Ainda que o «patrocínio» incida em diversas etapas da implantação do plano da Concessão Urbanística Nova Luz (CU-NL), não se constituindo imediatamente como «vasos comunicantes» entre o fundo do ente público e o fundo do ente privado, é mobilizado na estimativa contábil da viabilidade econômica e financeira proposta pelo Consórcio. No cenário base, o «lucro bruto» é de R\$ 408 milhões e o «patrocínio público» deveria ser de R\$ 333 milhões, para moeda de 2010. Isso quer dizer que o montante de fundo público equivale a 81,61% do lucro bruto. No cenário alternativo, o «lucro bruto» é de R\$ 627 milhões e o «patrocínio público» deveria ser de R\$ 226 milhões, para moeda de 2010. Isso quer dizer que o montante de fundo público equivale a 36,04% do lucro bruto. Deste modo, quando não há uma valorização como a pressuposta pelo «prêmio de imagem» para a Luz refletir a Bela Vista e a Consolação, há um maior aporte de fundos públicos; quando a Luz reflete, de acordo com a pressuposição, o aporte é menor, embora ainda significativo. O fundo público assegura a operação, assumindo os riscos iniciais, e quando a «máquina de crescimento» anda pelas suas próprias pernas a «agilidade» do mercado predomina. Eis a fórmula mágica, com toques de ilusionismo: o Consórcio realiza sua estimativa de viabilidade econômica em qualquer um dos dois cenários. O primeiro, como uma tragédia, o segundo, como uma farsa!⁵⁴

FECHAMENTO

Vimos até aqui, a partir do *estudo de viabilidade*, como da lógica matemático-científica da contabilização dos custos de produção, emerge o subjetivo, o mistificado, o arbitrário. Mas de uma arbitrariedade que mobiliza recursos públicos para dar-lhe realidade, a riqueza social, por sua vez, que pode ser privatizada pela *parceria*. Esta coerência interna, manifestação de um poder de classe, se expressa e relaciona a uma miríade de contradições do espaço. Por um lado, a constituição (por assim dizer) histórica da dispersão da propriedade, sua condição jurídica, e, por outro lado, sua relação com as formas edificadas e de uso e apropriação do construído, meios de reprodução social. A arbitrariedade de um visa expandir sobre as contradições dos outros. A dimensão econômica da produção do espaço em relação à dimensão política da reprodução social. À luz da centralidade da propriedade como meio de capitalização, sob domínio da ficção (a «ficção») e predomínio da espoliação. Objetos de resistência de uma luta espacial anticapital.

⁵⁴ «Hegel observa em uma de suas obras que todos os fatos e personagens de grande importância na história do mundo ocorrem, por assim dizer, duas vezes. E esqueceu-se de acrescentar: a primeira vez como tragédia, a segunda como farsa» (Marx&Engels, s/d, 203).

[MAPA DAS DERIVAS]

Legenda: Deriva 1: 08/10/2015. Deriva 2: 14/10/2015. Deriva 3: 08/12/2015. Deriva 4: 23/01/2016.
Esc.: 1/15.000, elaboração do autor.

2.2 RENDA E CAPITAL FICTÍCIO

Aqui será analisada a especificidade da renda no processo de acumulação de capital. Renda que decorre do título de propriedade tanto do *imobiliário* quanto do *financeiro*. A renda imobiliária é caracterizada pela monopolização sobre um determinado perímetro espacial e por constituir o produto imobiliário junto com a construção. A renda do financeiro pela capitalização decorrente da comercialização de títulos associados à empréstimos, investimentos, dívidas, que permite a acumulação de capitais, mas que se realiza descolada de um processo produtivo imediato, a fonte real de produção de valor.

Quanto à *renda* do imobiliário, ela se determina pelo «uso do espaço em abstrato», um único para a produção e para o consumo. Diferencia-se, portanto, de um «uso do espaço em concreto», da terra, para a produção (como a renda fundiária, a produtividade do solo na agricultura, e a renda extrativista, a produtividade do solo na mineração)¹. Outra questão se refere ao fato de que este «espaço abstrato» constitui o produto imobiliário, na medida em que os limites definidos pelo título de propriedade, mais a própria edificação, são o imobiliário *em si* (em oposição às rendas da terra «concretas», na qual a mercadoria que se comercializa é separada da propriedade imediata dos respectivos títulos de propriedade). Neste sentido, o imobiliário é o imbricamento entre *propriedade e produção*, que permite um duplo monopólio. Embora este duplo monopólio também se figure nas rendas fundiária e extrativista, é no imobiliário que a abstração da unidade entre a propriedade e a produção constitui a mercadoria. Assim, o custo referente ao «acesso à terra», o preço pago pelo terreno para que se realize a construção e o uso do construído, deve ser reposto ao final da operação, como equivalente a um capital investido em busca de «valorização»². Porém, a terra como capital, embora seja um custo que incide no custo de produção, não atua diretamente como um custo produtivo. É, portanto, um *faux frais*, mas que exige a acumulação *fictícia* de capital, a partir da capitalização da renda, portanto, como renda capitalizada. Neste sentido é mais correto utilizar a expressão «capitalização» que se realiza sem a mediação da exploração da força de trabalho, em detrimento do uso de «valorização», identificada ao processo produtivo. A renda capitalizada, como preço do acesso à terra, estabelece duas relações com o preço do produto imobiliário: uma, quando a renda gera o preço e, outra, quando o preço gera a renda. A se ver ao longo da discussão.

¹ A renda da terra diferencia-se conforme o processo produtivo. Por um lado, a que decorre do uso da terra para a reprodução de um produto ou extração, «o produto da terra» que é retirado e comercializado fora dela. Esse é o caso da renda de agricultura e de mineração. Por outro lado, a que decorre do uso da terra como base ou espaço para a produção, sem apropriar de qualidades naturais ou concretas desta terra, apropriando-se dos «limites» deste espaço. Este é o caso da renda imobiliária, amalgamada ao produto imobiliário a partir da atividade de construir. Neste caso o perímetro de espaço constitui o produto final, «a terra do produto». As relações sociais mistificadas que lhe dão existência são incorporadas e acentuadas a cada novo processo produtivo. Dentre estas mistificações a diferenciação da metrópole, que se constitui na monopolização do uso da propriedade e da exploração como desigualdade social.

² «O preço do terreno é suposto antecipadamente porque precisa ser reproduzido, e é sempre reproduzido por estar pressuposto no preço final do produto» (Pereira, 1988, 96).

Por outro lado, no âmbito global da contemporaneidade, a acumulação de capital se dá cada vez mais sob o predomínio das *finanças*, «valorização» que paulatinamente vai se descolando do processo produtivo imediato. Em um primeiro momento, o capital bancário, que fornece o *crédito* para a produção, passa a abocanhar parcelas cada vez mais importantes do capital excedente a partir dos *juros*. O capital portador de juros, que se valoriza ao emprestar dinheiro a partir de uma taxa de *juros* e por um período de tempo determinados antes mesmo da valorização real. Acumulado nas instituições financeiras, o montante de dinheiro pode ser novamente investido em outros processos produtivos, obrigando-os a uma constante expansão, ou aplicados em processos de capitalização descolados da produção imediata, livrando-se dos «constrangimentos» do processo produtivo: dinheiro gerando mais dinheiro (D-D') exclusivamente na esfera financeira. Neste caso, são transações de títulos de propriedade mobiliária, tais como ações, papéis de dívidas, transações monetárias, que acumulam excedente «criado» diretamente na circulação do capital. Embora a acumulação ocorra, ela não está associada diretamente à produção de mais valor do lucro industrial, dos juros do crédito. Assim, esta acumulação de capital, sem a produção real de valor, é «real, mas não verdadeira», é fictícia.

Deste modo, a centralidade do *fictício* aproxima e identifica os dois momentos da análise: o imobiliário e o financeiro, que se combinam, por meio de coalizões e conflitos, para captar o excedente produzido socialmente. Constitui um rentismo patrimonialista «(i)mobiliário». Isso implica em algumas especificidades de análise. A primeira, que há a necessidade de o imobiliário e o financeiro serem analisados *juntos*. Unidade a se reforçar a partir das análises que amparam esta reflexão. Por um lado, na medida em que o caráter absoluto da renda é obscurecido na produção do espaço quando esta é orientada pela centralidade da «visão fabril» (Harvey, 2011)³ e, por outro lado, quando a acumulação do financeiro

³ «Como e por que a escassez supostamente dada pela natureza e representada de forma tão nítida pela fórmula do pico do petróleo pode ser tão volátil no mercado requer algumas explicações. Para chegar a isso precisamos apresentar outra categoria de distribuição, o que Marx caracteristicamente também deixou de lado “até mais tarde”: as rendas de terrenos e de recursos naturais. Existem dois tipos de renda que importam (*desconto aqui uma terceira categoria que Marx propôs chamada “renda absoluta”, pois, francamente, não acho que funcione*). A primeira categoria que funciona é chamada “renda diferencial” e surge, num primeiro momento, por causa da diferença na fertilidade ou no rendimento em terras e minas em relação a uma terra, mina ou poço de petróleo menos produtivo que precisa ser posto em produção a fim de satisfazer as demandas do mercado. A renda diferencial também pode e muitas vezes tem um componente de localização (a terra mais perto do centro da cidade é tipicamente mais valiosa do que a terra na periferia, e os poços de petróleo na superfície são mais fáceis de explorar do que aqueles situados em águas profundas ou em locais árticos). No caso do petróleo, os custos de exploração dos poços menos produtivos e menos acessíveis precisam ser cobertos, e uma taxa normal de lucro, acrescida à taxa média para que os capitalistas se engajem na produção – é isso que define o preço de base de petróleo. Todos os outros produtores ganham lucros excessivos» [ou lucro extraordinário] «já que seus custos de produção e acessibilidade são mais baixos e seu rendimento, superior em comparação com o poço marginal. Para quem vai esse excesso de lucro? Na medida em que os direitos de propriedade podem ser exercidos sobre a terra e os poços de petróleo, o titular desses direitos de propriedade (particulares ou o Estado) pode reivindicar uma taxa de royalty para a liberação da terra ou dos recursos para outros usos. A taxa pode ser um pagamento em dinheiro direto (renda) para o uso do recurso; uma parcela dos lucros adquirida pela empresa privada que explora o recurso; ou um rendimento a partir da venda direta do excesso de petróleo no mercado mundial por alguma entidade (como uma empresa estatal de petróleo) que detém o direito de propriedade para o recurso que ele próprio explora. Em todos esses casos, porém, o proprietário do imóvel tem um preço de reserva que normalmente procura extrair antes de liberar o recurso para a exploração de

se autonomiza em relação às demais formas de acumulação (Chesnais, 2005; Marques&Nakatani, 2008). A segunda implicação se refere à necessidade de *separar* a dimensão dos *juros* da dimensão da *renda* como meio de acumulação. Os juros ainda estão atrelados a um processo produtivo, seja relacionando-se às vantagens diferenciais da *localização*, a «renda diferencial» do espaço, seja o capital portador de juros que financia a produção imediata em troca de uma valorização adicional do dinheiro, parte excedente do lucro médio, que compõe a mais-valia. Esta separação necessária ao pensamento, entre juros e renda, iluminada pela experiência do século XXI, é análoga à necessidade de separação realizada entre lucro e juros, do século XIX. Estes dois momentos acentuam qual é o caráter predominante da reprodução do capital: antes, o predomínio do capital financeiro sobre a produção, agora o predomínio do capital fictício na acumulação.

Nesta unidade imobiliária financeira está o meio de sobrevivência do capital. Na medida em que a parcela de capital fictício acumulado tende a superar a produção real de valor⁴, a expansão do crescimento, a acumulação contínua, só se tornam possíveis *graças* à produção e circulação do capital *fictício*. Neste sentido, duas considerações mais. Uma, que a produção do espaço é *necessária* para a reprodução do capital, não apenas a *base* ou *resultado* desta reprodução. Outra, que a acumulação por meio da ficção acentua a possibilidade de crise, na medida em que posterga a realização do «lastro real» da produção de valor. A crise, ainda, pode ser analisada em seus três níveis: o imediato, como deterioração do espaço e sua relação com as formas sociais de uso, centralidade do patrimonialismo em oposição à produção; o global, como excedente de capital que busca incessantemente meios de capitalização a fim de bloquear a desvalorização, acentuando o endividamento e a dilapidação da natureza e do produto social do trabalho já realizado e; o total, o predomínio do *fictício* sobre o *verdadeiro*, a subsunção da *produção do homem*, os poderes humanos e de humanização constituídos na mediação do trabalho que transforma a natureza, e a sua própria natureza, à reprodução do capital em sua forma predominantemente fictícia. Manifestam uma crise de civilização, acentuando o fetichismo e a reificação. Com o descolamento da produção como fonte de produção «real» de valor, a acumulação capitalista orienta-se cada vez mais para os processos espoliativos, acumulação por espoliação (Harvey, 2004)⁵. Isso implica, no nível imediato, ao

outros. Eles podem reivindicar toda ou a maior parte da renda diferencial, se forem espertos o suficiente, e ainda terão como continuar a produção» (Harvey, 2011, 72-73, *grifos meus*).

⁴ «Entre as novas formas de capital fictício, Chesnais deixou de incluir as gigantescas operações nos mercados de câmbio e de derivativos como opções, futuros e *swaps*. No fim de 2006, de acordo com a Associação Internacional de *Swaps* e Derivativos, o valor de *swaps* de juros, *swaps* cambiais e opções de juros no mercado tinham atingido US\$ 286,0 trilhões, aproximadamente seis vezes o Produto Mundial Bruto (...), em comparação com meros US\$ 3,45 trilhões em 1990. (...). Apesar de esse mercado não afetar diretamente a punção sobre a mais-valia gerada na esfera produtiva enquanto opera mais especulativamente, pois os ganhos e perdas ocorrem, em sua maior parte, entre os próprios capitalistas e especuladores, ele constitui uma poderosa fonte de tensão e instabilidade dos mercados financeiros que podem afetar o próprio capital produtivo» (Marques&Nakatani, 2008, 16).

⁵ Em *O enigma do Capital* (Harvey, 2011), utiliza-se a expressão «desposseção» para designar a acumulação de capitais sem a mediação da exploração da força de trabalho. Este mesmo processo, contudo, aparece em *O novo imperialismo* (Harvey, 2004) como «espoliação» ou «acumulação por espoliação». Aqui neste trabalho adota-se a segunda expressão. A «exploração» da força de trabalho, mediada pela produção, e a «espoliação do trabalhador» mediada pelo uso (consumo). O uso da expressão

encarecimento das condições de vida, de expropriações; no nível global, em acentuar a exploração da força de trabalho, acompanhada pela derrocada dos direitos, tais como aumento da jornada de trabalho e redução dos salários, a dilapidação do urbano, do ambiente. Na totalidade, a falência do «pacto social», o horizonte da subtração em detrimento da adição, *bellum omnium contra omnes!*

1° _ A ESPECIFICIDADE DA RENDA DA TERRA NA CONSTRUÇÃO SOCIAL DO PREÇO DO PRODUTO IMOBILIÁRIO

Esta análise pretende iluminar o processo de valorização imobiliária na Região da Luz, em São Paulo⁶, sob a ótica da *renda imobiliária*; como ela atua no processo de acumulação. Deste modo, para melhor compreender o mecanismo de «valorização, desvalorização e revalorização», busca-se a aproximação com a teoria da *renda da terra na construção*, desenvolvida a partir da crítica a economia política (notadamente em Marx, 1985-1986, vol. III, cap. 46, p. 237). Esta aproximação ilumina a especificidade imobiliária do produto construído: o amálgama entre o título jurídico de propriedade do espaço, que é utilizado como base para a construção (a atividade de construir propriamente dita, a transformação de materiais e energias a partir de técnicas e da exploração da força de trabalho) e como meio de uso (satisfação de necessidades e desejos, atividades humanas). Aqui podem ser observados os processos de distribuição do valor socialmente produzido, a mistificação e o reconhecimento de necessidades e desejos sociais adequados à acumulação de capital, bem como sua manifestação na constituição do preço do produto imobiliário. Esta aproximação permite a compreensão da disputa contemporânea em torno dos processos de «valorização e desvalorização» imobiliárias, no particular da região da Luz: as estratégias de «valorização» associadas à provisão de infraestruturas de transportes, programas e atividades culturais, habitação e a reestruturação urbana, misturam-se à «desvalorização» associada à precarização e deterioração do ambiente construído, ligado ao adensamento de habitações e de serviços que alojam e permitem a existência do excedente de trabalhadores na cidade.

Esta especificidade imobiliária associa, na *renovação urbana*, a valorização real que decorre do processo produtivo, à capitalização fictícia decorrente de um «valor» mistificado, construído socialmente a partir

«espoliação» é também utilizada por outros autores, em outras formas de reprodução, tais como a «espoliação urbana» (Kowarick, 1993), a «espoliação imobiliária» (Pereira, 2006, 2008, 2011) e a «espoliação financeira», à luz dos trabalhos de Chesnais e o próprio Harvey.

⁶ Processo observado a partir da valorização que se inicia nos fins do século XIX com a implantação de estruturas ferroviárias de suporte para a produção cafeeira; sua desvalorização iniciada nos anos 1940 com a urbanização onde predomina o rodoviário e a industrialização; as iniciativas dos anos 1970 de revalorização por meio de provisão de infraestruturas, demolição e reconstrução extensivas; desde os anos 1980, a partir de investimentos em programas culturais (Polo Luz-Cultural, Monumenta-BID) e da reestruturação urbana a partir da (des)regulamentação imobiliária e financeira recentemente (Operação Urbana Centro, Nova-Luz, PPP Casa Paulista, PIU Rio Branco). Este último momento culmina na possibilidade de renovação urbana por meio da reestruturação imobiliária que transforma as relações de propriedade e de produção. Esta *renovação* se realiza para valorização e rentabilidade adicionais, cujo decorrente encarecimento das condições de vida repõe o encarecimento da propriedade, sua renda decorrente, e propulsiona a substituição populacional que ocupa o espaço.

do reconhecimento daquilo que «valoriza» e daquilo que «desvaloriza»; ou, nos termos de Neil Smith (2015), aquilo que permite a *apreciação* ou a *depreciação* (deslocando-se do *valor* para o *preço*). Neste sentido, a renda decorre do monopólio de algo socialmente necessário, que condiciona a produção e o consumo através do pagamento de uma determinada quantia monetária, sem que esta quantia contribua imediatamente com a produção de valor em particular. A renda da terra, portanto, decorre da monopolização de uma «parcela do globo terrestre» que restringe seu uso através de um título jurídico de propriedade. Sua remuneração decorre da privatização do excedente que já foi produzido socialmente.

Isto acentua a diferenciação das condições de produção e de uso do espaço (terreno e edifício) constituindo preços socialmente diversificados. O preço do produto imobiliário é, portanto, uma construção social, cada vez mais em função de incorporar sua diferenciação e menos em função da atividade produtiva em particular. Deste modo, o «preço da construção» emerge como a «construção do preço», que incorpora a arbitrariedade (o capital fictício como árbitro) do descolamento entre valor de construção e preço do construído. O preço decorre da capitalização de rendas que são pressupostas e de valores de uso que respondem (ou não) a necessidades e desejos socialmente reconhecidos. Esta construção, portanto, é tanto a «valorização» quanto a «desvalorização» social do produto imobiliário. A diferença entre esses limites é o objeto de disputa da reprodução do capital: a valorização a partir do monopólio do novo processo produtivo e a capitalização da renda a partir do monopólio de propriedade. Neste constructo, como o uso de um produto imobiliário depende do pagamento de um preço, a variação deste (valorização ou desvalorização) contribui com a variação do grupo social que o utiliza, identificando acumulação capitalista com base imobiliária à presença ou ausência de determinados grupos sociais e às suas respectivas «faixas de renda».

CONSTRUÇÃO E PROPRIEDADE NO PRODUTO IMOBILIÁRIO

«Parte da sociedade exige da outra um tributo pelo direito de habitar a Terra, assim como, de modo geral, está implícito na propriedade fundiária o direito dos proprietários de explorar o corpo terrestre, as entranhas da Terra, a atmosfera e, com isso, a manutenção do desenvolvimento da vida. Não só o aumento populacional, e por conseguinte a crescente necessidade de moradias, mas também o desenvolvimento do capital fixo – o qual se incorpora à terra ou nela cria raízes, nela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, casas comerciais, estabelecimentos fabris, docas, etc. – necessariamente aumenta a renda imobiliária. Nesse caso, nem com a boa vontade de Carey é possível confundir o aluguel, enquanto juros e amortização do capital investido na casa, com a renda pelo mero solo, sobretudo se, como ocorre na Inglaterra, o proprietário da terra e o especulador imobiliário são duas pessoas completamente diferentes. Aqui, dois elementos entram em consideração: por um lado, a exploração da terra *para fins de reprodução ou de extração*; por outro, o espaço que é necessário como *um elemento de toda a produção e de toda a atividade humana*. E em ambos sentidos a propriedade fundiária exige seu tributo. A demanda de terrenos para a construção eleva o valor do solo *enquanto espaço e fundamento*, e por meio disso aumenta a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como *material de construção*» (Marx, 1985-1986, Vol. V, 237-238, *grifos meus*).

A exploração da terra com o *fim de reprodução ou extração*, por um lado, e o espaço como *elemento necessário para toda a produção e atividades humanas*, por outro, abre duas diferentes formas de uso da terra e cada uma dessas formas “exige seu tributo”. De um lado, o aspecto concreto: o material que é

produzido pela agricultura, que pode ser reproduzido no mesmo espaço, ou que é extraído pela mineração, até a exaustão (neste último figura-se a indústria de materiais que servem à construção); são qualidades e quantidades tangíveis da terra. De outro lado, o aspecto abstrato: a definição dos limites e fronteiras espaciais nas quais a atividade irá se realizar, incorporando o produto neste espaço. São qualidades e quantidades intangíveis da terra. No primeiro caso, o material é retirado da terra, é trabalhado e comercializado fora dela, *o produto da terra*. No segundo caso, utiliza-se o espaço como base e suporte, fixando-se nele, constituindo *a terra do produto*.

Neste caso, isso ocorre se o construído for um edifício industrial, um equipamento de comércio ou de serviço, uma infraestrutura, espaços livres, habitação. São construções que resultam de relações de exploração da força de trabalho na transformação de materiais e energias para a satisfação de necessidades e desejos. O produto é incorporado ao espaço, identificando sua produção à propriedade destas fronteiras. Neste sentido, constituem-se *valor e renda* como decorrência da produção e da propriedade, duas formas diferentes (embora amalgamadas) de remuneração dos agentes envolvidos na construção e no uso do construído, o produto imobiliário. Estas diferentes remunerações se realizam a partir das diferentes formas de participação e distribuição de suas respectivas propriedades: dos meios de produção e da terra (do espaço). Elas são complementares e disputam entre si o excedente de valor produzido pelo trabalho socialmente necessário, que não é contido na remuneração do trabalhador ou do construtor, no salário.

Contudo, para realizar essas atividades, a produção de materiais (agricultura e mineração) e a construção no canteiro de obras (imobiliário), é necessário que se pague pelo uso da terra, dado que ela não é livre a todos, pois elas são monopolizadas em propriedades (privada, coletiva, estatal). O preço pago pelo uso da terra conforma uma renda ao proprietário. Este montante de dinheiro não é um custo efetivamente produtivo e nem age diretamente sobre a produção, mas ele aparece como um preço de custo para a produção. Este preço só é pago se houver uma necessidade social, de produção ou de consumo, um material ou um espaço determinado. Se não houver necessidade, não há quem pague pelo seu uso. Contudo, uma terra antes sem uso pode vir a tê-lo caso passe a fornecer algum material ou espaço que se torne socialmente necessário. Neste sentido, a existência da renda da terra depende da produção em geral, da exploração da força de trabalho como momento de criação de valor e da espoliação do trabalhador como momento de uso, cuja monopolização se apropria de uma parcela do excedente. Por outro lado, a realização de uma produção é condicionada pelo uso de uma terra em particular e seu produtor já deve ter o montante de dinheiro necessário para pagamento do uso da terra antes desta realização efetiva. Este montante, excedente já acumulado, é subtraído do investimento estritamente produtivo e deverá ser repostado ao final, na reprodução, como equivalente a um capital. Deste modo a produção também depende da renda da terra para existir. Se esta renda condiciona o processo de produção do material (o produto da terra), o preço pago pelo seu uso conforma uma renda ao seu proprietário: renda fundiária na agricultura e renda extrativista na mineração. Este custo se expressa no preço do produto da terra que é comercializado fora dela. Por outro lado, se a renda resulta de uma atividade que se fixa na terra, que é *imóvel*, o preço pago pelo uso (a terra do produto) conforma uma

renda *imobiliária* ao seu proprietário. Uso que pode ser tanto para a *produção* quanto para o *consumo*: a produção no princípio o consumo no final. Assim, na *construção*, além dos custos referentes aos materiais, energias e trabalhos, devem ser incorporadas as rendas, que aparecem antes da produção, como um custo não produtivo, e ao final da produção, como renda capitalizada constituinte do construído, imobilizadas no espaço. O produto imobiliário.

Para que haja o pagamento pelo uso da terra (reproduzir, extrair ou construir), a primeira condição necessária é a sua *limitação* para sua exploração sob as relações capitalistas. Esta limitação é produto histórico, que se forma em paralelo à formação da classe de trabalhadores assalariados livres (dos meios de produção e da terra, tornados mercadorias), cuja sobrevivência depende da venda de sua força de trabalho em troca de salário⁷. Contudo, essa limitação da terra também impede que os próprios capitalistas produtivos a explore livremente, disputando e interagindo com os proprietários fundiários. No desenvolvimento das relações capitalistas, essa limitação e sua monopolização correspondente são condições necessárias para que haja a exploração da força de trabalho e a renda da terra (o trabalho humano e a natureza tornados mercadorias). Esta limitação pressupõe e condiciona a monopolização da exploração da força de trabalho na terra como meio da produção: só alguns conseguem explorá-la, podendo ocorrer sem que estes sejam diretamente os proprietários. Neste sentido, há um reconhecimento social do limite e da escassez da terra, mistificação da fronteira de exclusão. A escassez

«A limitação da superfície de terras se encontra condicionada efetivamente, na sociedade capitalista, pela monopolização da terra, porém não da terra como objeto do direito de propriedade, mas sim como objeto de exploração econômica. A premissa da organização capitalista da agricultura leva implícita e necessariamente a premissa de que toda a terra se encontre repartida entre distintas explorações privadas, porém não, nem muito menos, a de que toda a terra é propriedade privada destes agricultores ou de outras pessoas ou de propriedade privada em geral. O monopólio da propriedade territorial baseado no direito de propriedade e o monopólio da exploração econômica da terra são não só logicamente, mas sim também do ponto de vista histórico, duas coisas perfeitamente distintas» (Lenin, s/d., 2-3).

relaciona o monopólio de propriedade ao monopólio de produção: um duplo monopólio. Ele explicita duas formas distintas de inserção na produção e reprodução e, por decorrência, diferenças de remuneração daqueles que estão a elas relacionados. Neste sentido, embora produção e propriedade sejam momentos diferentes, eles são simultâneos e complementares, uma relação de antagonismo e de dependência: a propriedade da terra depende da produção capitalista para garantir seus rendimentos e a produção capitalista depende da propriedade da terra para realizar sua valorização.

⁷ O último capítulo de *O Capital...* intitulado «A assim chamada acumulação primitiva», mostra historicamente na Europa como o *aprisionamento* da terra, os «cercamento», foi forçando a *liberalização* da força de trabalho, obrigando os trabalhadores a se produzirem e se reproduzirem como assalariados (cf. Marx, 1985-1986, V.II, p. 261). Inversamente, no caso brasileiro, a *liberalização* das terras, concessões da colônia, foi assegurada pelo *aprisionamento* do trabalho, o escravo (cf. Martins, 1986). Com a derrocada da colônia, a *terra* foi assumindo o papel de equivalente de valor, notadamente a partir da regulamentação de sua comercialização, a Lei de Terras de 1850, para posteriormente culminar na eliminação do trabalho escravo, a Lei de Abolição de 1888, substituindo o *escravo* pela força de trabalho *assalariada* imigrante. Inclusive por trabalhadores expulsos de suas terras de origem como no processo descrito por Marx. No primeiro caso a *acumulação primitiva* proporcionou a concentração de capital para dar os saltos da *produção* industrial. No segundo caso, a renda capitalizada da propriedade do escravo, e sua posterior transmutação para a renda capitalizada da terra, proporcionou a acumulação de capital já com notas de fictício.

Quais são as consequências desse duplo monopólio? Em primeiro lugar, a monopolização da exploração da terra impede o desenvolvimento integral da livre-concorrência no processo global de produção capitalista, análogo à indústria fabril, na medida em que os capitais não podem circular livremente de um ramo de produção a outro na busca das melhores condições de valorização. Se houvesse a generalização da livre-concorrência, ela realizaria uma equalização das taxas médias de lucro entre os diversos ramos e isso acarretaria, ao menos em tendência, no equilíbrio e na homogeneização das condições de produção. Em segundo lugar, por decorrência, na produção agrícola ou extrativista, a limitação da terra (escassez excludente) faz com que as piores condições de produção determinem o preço médio do produto, na medida em que a *heterogeneidade na produção* se expressam em uma *homogeneidade do produto*. Isso decorre da tendência dos preços a se equalizar em um preço médio no mercado. As melhores terras, as mais férteis e produtivas ou aquelas cujas localizações são privilegiadas (reduzindo custos de deslocamento), próximas aos mercados consumidores, produzem uma dada quantidade de produtos com menor custo de produção (ou, inversamente, uma maior quantidade de produtos com custo de produção equivalente aos produtores das terras piores).

Como o produto deve ter o mesmo preço no mercado, aqueles que produziram com custos menores garantem um lucro extraordinário ou sobrelucro se comparado aos produtores das piores terras (maiores custos de produção e piores localizações). Este *sobrelucro* do produtor, resultante de uma especificidade de produção monopolizável, transforma-se em *renda diferencial* para o proprietário da terra, remuneração que decorre da utilização produtiva de suas fronteiras, uma condição. Neste sentido, o monopólio de produção garante o lucro na diferença entre o preço homogêneo do produto e os custos

heterogêneos de produção. Parte deste excedente criado, o sobrelucro, é apropriada pelo monopólio de propriedade, como renda diferencial.

«Onde quer que exista renda, a renda diferencial aparece por toda parte e por toda parte obedece às mesmas leis que a renda diferencial agrícola. Onde quer que forças naturais sejam monopolizáveis e assegurem um sobrelucro ao industrial que as explora, seja uma queda-d'água, uma mina rica, um pesqueiro abundante ou um *terreno para construção bem localizado*, aquele cujo título sobre uma parcela do globo terrestre o torna proprietário desses objetos da Natureza subtrai esse sobrelucro, na forma de renda, ao capital em funcionamento. No que tange aos terrenos para a construção, Adam Smith explicou como rendas destes, da mesma forma que a de todas as terras não agrícolas, é regulada pela renda agrícola propriamente dita» (Marx, 1985-1986 Vol.V: 237, *grifos meus*). «O problema de se existe ou não propriedade privada sobre a terra não guarda relação alguma com o problema da formação da renda diferencial, que é inevitável na agricultura capitalista, ainda que se trate de terras comuns, do Estado ou sem dono. A única consequência da limitação de terras, sob o capitalismo, é a criação de uma renda diferencial como consequência da distinta produtividade dos diversos investimentos de capital» (Lenin, s/d., 3).

Neste sentido, condições diferenciais de produção, quando expressas em uma homogeneidade de produtos, permitem o sobrelucro para aquele que monopoliza a produção. Parte deste transforma-se em renda diferencial, para aquele que monopoliza a propriedade. A *localização* (cf. Villaça, 1998) de um terreno para a construção, portanto, explicita apenas *uma parte* da constituição da «renda da terra»: aquelas associadas às condições *diferenciais de produção* para um produto homogêneo. Em contrapartida, a urbanização é caracterizada também pela *diferenciação* dos produtos e das formas de uso. Diferenciação que se distribui na metrópole e que responde a especificidades sócio territoriais, às formas de distribuição desigual do produto social, às desigualdades sociais de distribuição, à segregação. Neste sentido, condições diferentes de produção se expressam em condições diferentes de propriedades, de uso, atenuando a força explicativa da *localização* na medida em que inviabiliza seus fundamentos.

Por outro lado, a monopolização da propriedade não entra no processo produtivo como um meio de produção, mas sim como um *título jurídico* que socialmente assume um preço ao satisfazer necessidades e desejos. Tem *preço* apesar de não ter *valor*: o uso de um limite de terra, condicionado pelo pagamento de uma determinada quantia de dinheiro, por um tempo determinado. O capitalista que deseja explorar a força de trabalho através do uso da terra que não lhe é própria deverá retirar uma parte de seu excedente e outra do custo de reprodução para pagar pelo uso da propriedade alheia. Portanto, a renda decorrente do monopólio de propriedade não depende da *produção em particular* e, por decorrência, de sua diferença *imediate* entre preço de produto e custo de produção. Ao contrário, ela se apropria de parcela do excedente capitalista já realizado, parasita toda a produção social ao aumentar globalmente os preços de mercado dos produtos. Porém, esta renda é também assegurada mesmo quando não há uma nova produção. Isso fica evidente quando observado a especificidade do produto imobiliário: o pagamento pelo seu uso, como um consumo que responde a determinadas atividades humanas⁸. Quando se trata de um produto imobiliário, o encarecimento da renda desdobra-se no encarecimento de todo o produto imobiliário, tanto para uma nova *produção*, quanto para um novo *consumo*. Aqui se figura a renda em sua forma pura, a *renda absoluta* que decorre do uso de uma *propriedade*. Na medida em que esta renda entra na produção e na reprodução como um custo global, sem ser meio efetivo de produção, o

«Assim se precisa, neste ponto, a teoria da distinção entre as formas de renda. A renda diferencial derivada dos preços de produção (de sua determinação), e a renda absoluta, do excedente dos preços de mercado sobre os preços de produção. A primeira se deriva da mais-valia, sob a forma de sobrelucro, momentâneo ou durável, proporcionado por um trabalho mais produtivo sobre uma terra melhor ou mais bem *localizada*» [situada, no original]. «A segunda, tem como origem o rendimento suplementar ou o sobretabalho de toda a classe de trabalho agrícola, e não se pode obter se não como pré-ganho em proveito da classe parasitária dos proprietários de terra como tais, sobre a quantidade de valores existentes» (Lefebvre, 1989, 37).

pagamento pelo uso da terra, constitui-se como a expressão de um poder da classe de proprietários sobre classes não proprietárias. Um monopólio que é socialmente reconhecido, legitimado, assegurado e reproduzido. Como uma mistificação. Deste modo, o monopólio de produção garante a geração da *renda diferencial* e o monopólio da propriedade garante a existência da *renda absoluta*.

Isso aponta para um possível equilíbrio na complementaridade espacial entre produção e propriedade. No entanto, como toda produção deve ser reproduzida, o paulatino uso da terra e a incorporação correspondente de

trabalho nela, fazem com que o pagamento pelo seu uso aumente. Há um momento em que a *renda absoluta* se eleva a ponto de reduzir o sobrelucro do produtor, a um lucro médio constituído socialmente, que ao ser subtraída a renda, decai para menor que a média. Isso também ocorre quando uma vantagem produtiva, que gera a *renda diferencial* em um primeiro momento, passa a ser transferida em sua totalidade para o proprietário de terras na forma absoluta, seja pela «generalização da vantagem», que reduz a possibilidade do sobrelucro, seja pelo esgotamento dela, a infertilidade do solo, a redução do espaço ou a obsolescência para uma nova produção. A partir deste ponto, para se reproduzir é necessário

⁸ Ao se analisar a «renda da terra» apenas à luz da renda *fundiária* (ou mesmo a extrativista), obscurece-se a possibilidade de uso improdutivo da terra. Ao fazê-lo, ilumina-se apenas a parcela correspondente ao uso produtivo, tal como a *renda diferencial*, acima discutida, relegando ao *campo cego* a dimensão *absoluta da renda*, pelo pagamento do uso sem que haja produção.

que haja uma *extensão* espacial ou que se *intensifique* a produção. Contudo, nas localizações onde a renda absoluta suplanta a renda diferencial ainda é possível a acumulação de capital, na medida em que há o pagamento pelo *uso* de propriedades imobiliárias. Há a captura do excedente monetário mesmo sem uma nova produção⁹.

A *extensão* a terras mais distantes se dá em função da possibilidade de uso de terras mais baratas, que reduz o custo de produção. A *intensificação* no mesmo espaço depende do incremento tecnológico para o aumento da força produtiva. Contudo, na exploração de terrenos novos, a possibilidade de sobrelucro (e a correspondente renda diferencial) pode ser contrariada pelo aumento dos custos de produção em função desta extensão. A demanda por novos terrenos implica, também, em um aumento da renda absoluta nos espaços onde uma nova exploração vai ser incorporada (a expectativa de reprodução). Deste modo, o acréscimo de preço dos terrenos novos, decorrente da demanda por novas áreas de exploração, compensa possíveis vantagens que conferem rendas diferenciais. Por isso o montante global de renda da terra aumenta com a difusão espacial da produção, mesmo que ela se mantenha (ou mesmo se reduza) em termos relativos a cada uma das parcelas do espaço: a massa global de capital investido no espaço aumenta, a massa proporcional de renda aumenta. Deste modo, o montante de dinheiro que deve ser gasto *improdutivamente* com a renda em geral tende a aumentar se comparado com o montante investido *produtivamente*. Este montante improdutivo, contudo, permite uma acumulação sem uma nova produção, como um capital fictício.

Especificamente no imobiliário, o duplo monopólio e suas rendas se articulam de outra forma se comparado aos ramos da agricultura e da mineração. Nestes, como visto, a diferenciação da produção se expressa na homogeneidade do produto. Daí decorre a renda diferencial e sua relação particular com a renda absoluta. Contudo, no imobiliário a terra é constituinte de seu produto. Portanto, a diferenciação das formas de construir (o processo produtivo) incorpora a diferenciação das formas de usar, tanto no que se refere à *localização*, quanto às atividades. Assim o monopólio de propriedade (que restringe o uso) e o monopólio de produção (que restringe a atividade de construção) são amalgamados em um único e mesmo produto imobiliário. O preço pago pelo uso da terra monopolizada se reproduz no construído, no pagamento pelo uso do produto imobiliário, na medida em que a propriedade da terra constitui a propriedade imobiliária. Disso decorre que sua realização enquanto mercadoria socialmente necessária, o consumo, se divide em duas formas de uso do espaço: o «uso PARA A construção», a reprodução de uma nova atividade produtiva, e o «uso DA construção», as atividades humanas. O preço pago pelo uso, portanto, diferencia-se entre o monopólio do construir (o monopólio da produção) e no monopólio do usar (monopólio da propriedade).

⁹ É notável a transformação de terras agrícolas exauridas por sucessiva produção intensiva, acarretando em sua «inutilidade», em espaços destinados para a produção imobiliária ou urbanização. A *concretude* original dá lugar à *abstração* espacial em função de seus novos limites de uso.

No uso PARA A construção, a renda interfere na diferenciação dos processos de construir. Onde ela aparece elevada, equivalente ao alto preço da terra (apreciação), o aumento do número de unidades produzidas no mesmo espaço permite a redução relativa da sua participação em cada uma delas, intensificando a construção no espaço, com adensamento e verticalização. Por outro lado, onde ela aparece rebaixada, equivalente ao baixo preço da terra, o aumento do espaço para a produção de unidades permite a ampliação da produção e a redução relativa a cada uma das unidades do custo de produção. Estendendo o espaço para a construção, espraiamento e horizontalização. Há, portanto, uma diferenciação do modo de construir relacionado à diferenciação da renda. As localizações mais densas e desejadas, ou onde há menor oferta de espaço ou de imóveis necessários (a escassez), proporcionam rendas mais elevadas, predominando a *renda imobiliária*. As localizações menos densas, ou onde há uma maior oferta, proporciona rendas mais baixas, predominando a *renda fundiária*. Porém, em ambos os casos, com a reprodução paulatina da atividade de construir, a redução relativa da renda em cada uma das unidades do produto imobiliário é espelhada pelo aumento absoluto global das rendas no conjunto da produção social, em função da maior incorporação de trabalho no espaço. Este aumento global da renda aumenta a parcela do excedente produzido socialmente que deve ser privatizada, a partir da propriedade, centralizando capital em um espaço monopolizado. A expansão da produção reduz a possibilidade de oferta de novos espaços para a construção, na medida em que eles vão se rarefazendo.

«Espaço este que se apresenta como um dado e como um produto na utilização e transformação da base material da cidade, cuja apropriação através da propriedade imobiliária capitalista nega-lhe o caráter socializado de materialização das condições gerais, por privatizar, ao mesmo tempo, espaço e valor. (...) A produção imobiliária combinava diferentes estratégias de valorização. De um lado, onde os preços finais de mercado eram elevados, construía em altura e subdividia edifícios em unidades menores para serem alugadas a várias famílias. De outro, agia extensivamente, com a construção deslocando-se para áreas menos centrais da cidade, onde o preço dos terrenos não havia se elevado muito, e podia proporcionar lucro extraordinário ao construtor. Tanto uma como outra estratégia tendia a elevar os preços do mercado imobiliário, se bem que de modo diferente; no primeiro caso, através da utilização mais «racional» do espaço, intensificando a renda da terra pelo aumento do valor locativo; no segundo, tornando maior a parte da mais-valia que se transforma em renda fundiária» (Pereira, 1988, 92-93).

Realiza, portanto, sucessivamente um incremento geral da renda da terra e simultaneamente acentua a diferenciação dos espaços a construir e dos imóveis construídos.

Por outro lado, o uso da construção, do produto imobiliário construído, também se diferencia em função da diferenciação dos modos de construir e dos produtos correlatos. O preço pago por este monopólio será composto necessariamente tanto pelo pagamento do uso da terra, utilizada para a atividade de construir, o título jurídico que serve de base espacial para a produção, quanto pelo uso do edifício, o produto decorrente da exploração da força de trabalho e de uso de materiais. Neste sentido o uso do imobiliário implica simultaneamente na *capitalização* dos recursos investidos na propriedade e na *valorização* dos recursos investidos na construção, o capital constante e

variável. A diferenciação das rendas da terra e a diferenciação das formas de construir correlatas relacionam-se à diferenciação das formas de uso do imobiliário, com situações que a renda influencia o uso e situações que o uso influencia a renda, como capital fictício e como renda diferencial.

«A elevação dos preços dos terrenos cresce à proporção que aumenta a renda capitalizada em cada unidade mercantil imobiliária, sem que haja, necessariamente, um aumento de preço do produto final. Quando a elevação do preço do terreno é transferida ao consumidor, ocorre um aumento do preço final do produto. No caso em que as condições do mercado imobiliário não permitem essa transferência para o consumidor,

há uma redução da forma lucro no excedente gerado pela produção imobiliária. A essa redução do excedente sobre a forma de lucro corresponde um aumento da forma renda que induz a produção imobiliária a deslocamentos espaciais em busca de localizações onde os preços de mercado proporcionem lucros extraordinários (Pereira, 1988, 94)».

Aqui reside outra contradição em torno da atividade de construir e do uso do produto imobiliário: a relação entre as vantagens produtivas monopolizadas na construção, e os rendimentos decorrentes do uso do produto imobiliário. As vantagens produtivas, que permitem o *sobre-lucro* para a produção, que se transformam em renda diferencial, quando reproduzidas as relações de produção tendem a reduzir sua importância na medida em que o pagamento pelo uso do espaço para construir abocanha cada vez maior parcela do produto excedente, na forma de *renda absoluta*. Quanto maior o capital que é incorporado à terra, maior será a parcela que deve ser paga ao proprietário do monopólio de uso do espaço para uma nova construção. Isso acarreta, do ponto de vista do *construtor*, que deseja reproduzir a produção para continuar a valorizar seu capital, que a renda absoluta apropria parcela crescente de seu lucro, o lucro médio ou a da renda diferencial, bem como o montante necessário a uma nova produção. Como a propriedade da terra constitui o produto imobiliário, o aumento do preço pago pelo seu uso para a construção implica no aumento do preço pago pelo uso do construído, do imóvel neste espaço. Portanto, do ponto de vista do usuário do imóvel, o *consumidor*, o preço pago pela unidade imobiliária tende a aumentar conforme aumenta a renda absoluta.

A apreciação do «acesso à terra» e, simultaneamente, do acesso ao imóvel, tende a acontecer com a paulatina diminuição do lucro médio da construção. Até chegar ao ponto em que a *rentabilidade* pelo uso supera a *lucratividade* pela construção, inibindo ou mesmo interditando novas produções. Neste contexto, embora não haja uma nova *exploração da força de trabalho*, uma nova produção de valor neste setor, há a remuneração dos proprietários da terra e do imóvel, permitindo, inclusive, a acumulação de capital em sua forma fictícia. Uma espoliação do trabalhador. Assim, o custo necessário à aquisição de um título jurídico de propriedade aparece como um montante financeiro *equivalente* a um investimento produtivo, que permite a valorização de capital. Na medida em que a propriedade *do título* proporciona renda, o sujeito que deseja comprá-lo o faz interessado nos rendimentos financeiros que ele poderá permitir, ao longo de um período de tempo e em função de determinadas formas de exploração e uso do espaço. A renda, portanto, aparece *como se fosse* valorização em um investimento produtivo, a partir da *pressuposição* da taxa média de lucro. Mas como é dinheiro que gera mais dinheiro (D-D'), sem a mediação de uma produção efetiva (D-M-D'), o montante investido em uma propriedade *capitaliza-se*. Deste modo, o preço da terra, que é condição de acesso à renda, é o equivalente à renda capitalizada.

«Na produção imobiliária, o valor expresso pela apropriação privada da terra tem que ser repostado como *renda capitalizada*, para valorizar o montante de capital adiantado na construção. À medida que esse custo do construtor, *dinheiro adiantado* para a aquisição do *direito de construir*, interfere na massa de capital adiantado, tende a pressionar o valor do produto imobiliário. O preço da terra, utilizada em qualquer atividade produtiva, decorre do excedente de lucro extraído na sua utilização. Na produção imobiliária de mercado é *a partir do lucro imobiliário obtido na construção que se constitui o preço da terra*. É na apropriação capitalista do espaço que se manifesta a *capitalização da renda como o preço do terreno*». (Pereira, 1988, 94, *grifos meus*).

A renda da terra capitalizada é constituinte do produto imobiliário. Isso engendra, portanto, duas formas de remuneração decorrentes. Ou ela se dá a partir da realização da mercadoria socialmente necessária, a compra e venda do produto imobiliário, ou permite a renda pelo pagamento de seu uso ao longo de um período determinado. No primeiro caso, realiza o processo de valorização do capital investido na produção mediante o processo produtivo do construir, e cuja parcela deste excedente deverá retornar ao proprietário fundiário como capitalização da sua renda. No segundo caso capitaliza o dinheiro investido na compra de um imóvel através do aluguel da unidade imobiliária. Contudo, aqui é necessário precisar esse rendimento: como o produto imobiliário é decorrente da atividade produtiva e da propriedade, o aluguel é composto simultaneamente pelo pagamento dos *juros* e amortizações do capital investido na construção e sua manutenção, bem como pela capitalização da *renda* da terra que é incorporada ao edifício. Nestes dois casos remunera-se a valorização do capital e a capitalização da renda, ainda que uma se oriente para a reprodução da produção e outra para o rendimento pelo uso. Se a renda da terra decorre do pagamento pelo seu uso, no imobiliário este rendimento equivale à renda imobiliária: ela também aparece como se fosse uma valorização (fictícia) proveniente do investimento de capital em uma atividade produtiva. Alguém que constrói ou compra um imóvel para alugá-lo, o faz interessado na rentabilidade que o *título jurídico de propriedade* poderá permitir: o *direito à alienação* como um equivalente ao lucro de um investimento produtivo. O preço do imóvel, portanto, é o preço de acesso a esta renda, que por sua vez decorre da renda imobiliária capitalizada. Neste sentido, valorização e capitalização são dois processos distintos de acumulação de capital que se articulam na construção e se incorporam no preço do produto imobiliário.

«... no mercado imobiliário, o preço da terra como monopólio de apropriação do espaço é elemento intrínseco à apropriação capitalista do espaço, isto é, ele é uma condição prévia para a apropriação do espaço tanto para se obter o direito de utilização do espaço para a produção imobiliária (o terreno para a construção), como para se obter o direito de utilização do espaço já construído, ou seja, o produto imobiliário (o edifício para uso). Em outras palavras, a compra do terreno para se construir é uma condição anterior e necessária à construção, que interfere no preço do produto final. *O preço do produto pressupõe o preço final do produto imobiliário, e não o contrário. O preço do terreno é suposto antecipadamente porque precisa ser reproduzido, e é sempre reproduzido por estar pressuposto no preço final do produto.* (...). Face ao processo de valorização do produto imobiliário, como produção e circulação de uma mercadoria imóvel, este incorpora valor no espaço e, sendo também um elemento material de apropriação do próprio espaço, fixa aí esse valor revelando a propriedade imobiliária como uma mercadoria especial. O efeito dessa particularidade é que o preço de mercado de terra, com a continuidade da atividade de construção, tende a se elevar ao longo do tempo e cada vez mais se diferenciar dentro da cidade» (Pereira, 1988, 96, *grifos meus*).

Com isso ressalta-se que além de uma produção em particular ter custos específicos, tais como o preço da terra, dos materiais, da força de trabalho, que compõem um montante de capital que busca a valorização no processo produtivo; a formação do preço de mercado se dá necessariamente em decorrência das relações globais. Este momento descola a aparente identidade imediata entre *valor* e *preço* ou como lucro e renda, acentuando o caráter fictício na composição final do preço do produto imobiliário. O que remunera a lucratividade de um processo produtivo em particular é a diferença entre o preço do produto e os custos de produção. Como os preços podem variar socialmente, os lucros particulares de cada

produção podem variar também, mas compõe socialmente uma média, pressuposição decorrente de uma taxa média de lucro. O que remunera a rentabilidade de uma propriedade, jurisprudência socialmente legitimada e reproduzida, é o excedente de valor que foi gerado no conjunto da sociedade, em diversos ramos e setores no processo global de produção capitalista, mas que é privatizado, sem o equivalente ou correspondente em trabalho, a partir do monopólio de propriedade. O excedente da taxa média de lucro da produção, na diferenciação da metrópole, configura o montante de renda. Este descolamento entre valor e preço é acentuado em função da mistificação social de necessidades e desejos que o produto imobiliário pretende satisfazer, como forma de uso. Quanto mais raro, mais específico e, por outro lado, quanto maior o ímpeto e a possibilidade de pagamento daquele que necessita ou deseja consumi-lo, maior o descolamento entre valor e preço, entre produção e propriedade.

O descolamento entre o preço do produto e o valor da produção pode ser acentuado em função de condições especiais de produção e de uso. O preço elevado acima do normal, da média socialmente constituída, é decorrência da associação entre alguma especialidade-espacialidade monopolizável e a possibilidade, ou necessidade, de pagamento do comprador (pelo acúmulo de capital previamente realizado ou pela *oferta de crédito* a título de *juros*), que também deve ser acima da média. Este alto preço constitui uma restrição ao uso, portanto, um *preço de monopólio*. Sua formação se diferencia em função de como se relaciona com a renda: se o preço de monopólio gera a renda ou se a renda gera o preço de monopólio.

No primeiro caso, O PREÇO DE MONOPÓLIO GERA RENDA quando a monopolização de uma qualidade específica da terra, (na agricultura ou mineração) ou do espaço (no imobiliário), se torna uma *vantagem para a produção*, permitindo uma qualidade superior de seu produto (seja uma qualidade *objetiva*, o produto da terra, seja uma qualidade *subjetiva*, a terra do produto). Esta qualidade excepcional, por sua vez, faz com que o alto preço de mercado desse produto possa ser realizado, mesmo no âmbito da concorrência que tenderia a rebaixar globalmente os preços. Essa qualidade monopolizada, portanto, realiza uma mercadoria diferenciada (uma uva incrível, um minério concentrado, um edifício excepcional). A monopolização desta qualidade transforma o «sobrepço» em uma característica «natural da propriedade», em *renda diferencial*. É diferencial, pois decorre de uma condição diferenciada de produção de valor e de exploração da força de trabalho: a fertilidade do solo, especificidade das técnicas e força produtiva, localização, uma vista privilegiada da paisagem, acesso a uma infraestrutura, uma diferenciação ou inovação do produto visando satisfazer necessidades e desejos diferenciados ou «inovados». Há aqui, portanto, uma certa carga de *subjetividade* na apreciação desta mercadoria (*apreciação* nos dois sentidos: o de consumi-lo como desfrute e o de precificá-lo acima da média).

No segundo caso, A RENDA GERA PREÇO DE MONOPÓLIO quando o preço pago pelo uso da propriedade é (cada vez mais) elevado, em função de sua monopolização restritiva, da escassez de oferta ou da paulatina incorporação de trabalho e capital no espaço que acarretam no aumento da *renda absoluta*: o aumento do preço pago pelo uso da propriedade. Este aumento, por decorrência, reflete no preço do produto, mas que ainda assim é realizado, reproduzindo a capitalização da renda pressuposta à princípio, que engendrou o preço de monopólio. Acentua sua *ficção* na medida em que não decorre da produção

imediate de valor, ao contrário, é a realização da produção que depende do pagamento desta renda previamente constituída, que tende a aumentar e que deve ser reproduzida e ampliada. Como, para a produção, esta renda aparece como um custo, embora efetivamente nada produza, o preço do título de propriedade aparece como se fosse equivalente de capital investido na busca por uma valorização, que se manifesta como *capitalização*.

No produto imobiliário os preços de monopólios e as rendas decorrem da monopolização de vantagens de produção e de consumo. Qualidades específicas que realizam a valorização e a capitalização dos produtos com altos preços de mercado, por sua vez, definidos pelo limite de pagamento do consumidor: seja pela compra, seja pelo aluguel. Através da compra, permite o uso imediato (a realização da atividade prevista, como moradia, comércio, institucional). Através do aluguel, seu preço é definido pela equivalência a uma valorização do montante financeiro investido na propriedade. No entanto, nestes dois casos o consumo do imóvel pode se dar como um investimento financeiro. Pode tanto realizar a valorização da construção em uma venda futura, quanto à capitalização no presente mediante o aluguel, como renda durante um período de tempo. Isso aproxima o *imobiliário*, o edifício e seu título jurídico, ao *mobiliário*, o dinheiro que circula em busca de capitalização. É neste sentido que o aluguel aparece como

«A heterogeneidade do espaço da cidade manifestava-se na localização, nos tipos de edifícios, nos usos diversos que se desdobravam em diferentes valores locativos. Aparentemente, essa heterogeneidade do espaço resulta da diferenciação dos preços dos terrenos, mas era como resultado das vantagens locacionais e do uso diferenciado do edifício, conectados pelo preço de mercado do imóvel, que se formava essa heterogeneidade. (...). O preço da terra resulta do montante que atinge a renda enquanto parte do preço do aluguel. É a capitalização dessa renda, parcela do aluguel, que, conformando o preço da terra destinada à construção, compõe o preço de mercado do edifício. Assim, as rendas futuras proporcionadas pela propriedade do edifício conformam o preço de mercado do imóvel e também aparecem como condição prévia para adquirir o direito de construir o próprio edifício. Dessa forma é que o preço do aluguel influi no mercado imobiliário estabelecendo o preço da terra e servindo de base para o edifício. O preço de mercado do edifício é considerado por quem vai construir como sendo o limite da capacidade de pagamento da demanda. O preço de mercado da terra aparece como sendo a diferença entre esse limite e o preço da construção. Para o locatário, o preço do aluguel será o que ele está disposto a pagar para obter o direito de acesso à propriedade imobiliária. Com isso monta-se um mecanismo que particulariza a atividade imobiliária pela influência da locação no mercado de edifícios e de terras, por estabelecer como base de cálculo para os preços de compra e venda no mercado o preço de aluguel» (Pereira, 1988, 101-102).

a finalidade de uma produção imobiliária. Na medida em que o produto da atividade de construir permite, a um só tempo, a realização da valorização do capital investido e a capitalização da renda do título de propriedade, a renda imobiliária como equivalente ao retorno financeiro de um investimento produtivo que se capitaliza. Esta capitalização engendra o preço da mercadoria imobiliária, ou seja, o preço do aluguel: o pagamento da renda se efetiva como venda antecipada de alugueis.

A capitalização equivalente ao preço de um título de propriedade, que interfere em uma nova construção e no uso de suas unidades, acentua a diferenciação do espaço da metrópole, reproduzindo de modo ampliado as relações diferenciadas de produção. No produto imobiliário, a renda (como preço do aluguel) descola-se da própria construção, na medida em que incorpora a diferenciação dos usos e suas capitalizações possíveis e pressupostas. Neste sentido, a realização dos preços de mercado, as respostas dadas às necessidades e desejos, suas qualidades distintas (e mistificadas), bem como a privatização do excedente produzido socialmente, realizam-se sem a vinculação imediata ao processo produtivo em particular: a construção. Esse processo inverte a operação como é comumente

concebida: é o preço do imóvel que determina o custo de produção, em função da valorização e capitalização pressupostas antes da produção efetiva¹⁰. O preço da unidade imobiliária, como expressão da renda capitalizada, define-se como o limite de pagamento a partir de sua circulação no mercado. Ao ser descontado o preço o custo de produção, chega-se ao preço da terra, o momento da privatização do excedente socialmente produzido. Esta *inversão*, o «método involutivo»¹¹, acentua o descolamento entre valor de construção e preço do construído: por um lado a definição dos materiais, técnicas construtivas, exploração da força de trabalho, por outro como arbitrariamente forma o preço do produto imobiliário, descolado das relações de produção imediatas; invertendo a relação entre o PREÇO DA CONSTRUÇÃO e a CONSTRUÇÃO DO PREÇO. Embora a conformação social dos preços de mercado independa imediatamente da atividade de construir, ela realiza-se dependendo do que é efetivamente construído: a reificação das relações sociais e a fetichização do construído.

Ao se conceber a inversão do processo, o preço definindo a possibilidade do valor, percebe-se que o desenvolvimento técnico da construção vem em decorrência da diferenciação dos espaços da metrópole, de sua relação com as formas de construção e de uso. Nesta inversão ilumina-se a propriedade, mistificação socialmente legitimada e reproduzida, como momento de privatização da parcela do produto social, renda da terra que foi obscurecida pela totalização ideológica da indústria fabril sobre a imobiliária: ou se acentua a necessidade de redução do custo de produção com o aumento das forças produtivas, em um processo que beneficia a realização da valorização da mercadoria produzida, nos termos do monopólio de produção; ou seu aumento de preço como expressão do entesouramento, que constitui um preço de monopólio, e que beneficia sua capitalização, nos termos do monopólio de propriedade. Diferentes modos de realizar o produto da diferenciação do espaço (a dimensão urbana), mediante a diferenciação da construção (a dimensão arquitetônica). Neste particular, a construção da arquitetura, como meio de satisfação de necessidades e desejos, «do estômago ou da fantasia», objetivos ou subjetivos, materiais ou fetichizados, extensivos ou intensivos, contribui com a materialização de vantagens locacionais e com a realização da privatização do produto social.

A relação entre o PREÇO DA CONSTRUÇÃO e a CONSTRUÇÃO DO PREÇO ainda pode se distender por meio do controle da oferta da terra ou do produto imobiliário, possibilidade esta que é assegurada pelos monopólios de produção e de propriedade. Isso constitui uma produção social da escassez baseada no título jurídico de propriedade: equilíbrio historicamente determinado entre o monopólio de construir, maior oferta, e o monopólio de usar, menor oferta. Equilíbrio entre a tendência à desvalorização do produto imobiliário que não é realizado, sendo compensada pelo aumento de preço decorrente da escassez de sua oferta, ou até mesmo, através de sua redução com as demolições. Como o preço pode ser construído, isso se dá nos dois sentidos antagônicos: em sua elevação, *apreciação*, na construção de

¹⁰ Neste sentido é que a centralidade da «visão fabril», a *produção* e o lucro, obscurece a especificidade da «questão imobiliária», relegando ao *campo cego* a propriedade e sua forma (dominante, predominante) de acumulação de capital por meio da *renda*.

¹¹ Como visto em «3° _ Construção do preço do produto imobiliário» (2.1 Propriedade e racionalidade econômica).

necessidades e desejos que permitem a realização de preços de monopólio, assegurando lucro extraordinário e renda absoluta; ou em seu rebaixamento, *depreciação*, na «desvalorização simbólica», mistificada, ou degradação material, que reconfiguram o monopólio de produção e de propriedade na concorrência da construção, do imobiliário e dos usos subsequentes. Esta desvalorização expande a fronteira de exploração econômica em um novo processo produtivo que permite revalorizar e recapitalizar seus investimentos.

Esta reflexão permite desdobramentos sobre o estudo da *renovação urbana*. O preço do produto imobiliário é determinado em parte por relações de produção (exploração e valorização) e em parte por relações de propriedade (mistificações sociais e capitalização). No primeiro caso a partir da transformação do valor em renda (diferencial) e no segundo caso a partir da transformação da renda em capital (fictício). Portanto, há no preço, além da dimensão estritamente econômica, a mistificação que decorre de desigualdades sociais, políticas. Neste sentido, a construção da (des)valorização imobiliária, apreciação e depreciação, se configura como uma fronteira de expansão da lucratividade e rentabilidade garantidas pela renovação urbana: fronteira infernal de acumulação de capital realizada sobre «espaços críticos», degradados ou inadequados aos padrões contemporâneos de produção e de consumo. Uma «crise urbana» identificada a um determinado limite espacial, a um perímetro determinado, e a

«Conforme a localização, o edifício desejado, os materiais utilizados, ia se delineando a formação de um preço social da produção imobiliária que tendia a uma equalização do lucro, mesmo que isso implicasse uma heterogeneidade maior da variação do preço da terra. Por isso, essa equalização do lucro da construção não implicava necessariamente uma equalização do preço de mercado do imóvel, ao contrário, tornava mais diversificada a variação do preço da terra nas diferenças de preço do imóvel no mercado. (...). A equalização do custo de produção na construção levava a um só tempo à formação de um lucro médio» [para a produção] «e às variações no preço da terra» [para a propriedade]. «Isso intensificava o processo de valorização imobiliária, produzindo a ilusão de que o preço da terra é que elevava o preço dos edifícios, quando era o preço elevado dos edifícios que elevava o preço da terra. Ilusão que, misturada à realidade do desaparecimento da posse da propriedade imobiliária como fim, exacerbava a tendência de ver como única finalidade de propriedade imobiliária a de representar riqueza abstrata, reserva de valor, fazendo com que o morador não visse na posse da casa só a finalidade de morar, mas a vantagem de, obtendo sua propriedade, poder enriquecer». (Pereira, 1988, 151).

acumulação se expande a partir da reconversão destes espaços através de demolições de edifícios, remembramento de lotes, construção de novas infraestruturas e edificações, associada à proposição de novos usos e usuários (limites de pagamento). Produto de uma concorrência que reconfigura a dupla relação de monopólio (produção e propriedade) na atividade de construir e no uso do imobiliário. Isso regula a oferta de unidades comercializáveis dentro desta fronteira (e fora da «livre-concorrência») e assegura sua escassez relativa. Isso intensifica a diferenciação do espaço, decorrente da vantagem produtiva (potencial construtivo adicional) ou do preço monopolista (usos diferenciados), sendo que as primeiras operações, as de vanguarda, conseguem monopolizar uma qualidade ainda diferenciada, permitindo o sobrelucro. Com a reprodução da produção, tende-se a reduzir a importância das rendas diferenciais em favor das rendas absolutas, acentuando o caráter fictício do aumento de preço sobre a real produção de valor. Uma reestruturação que se realiza a partir das determinações arquitetônicas,

relacionadas à construção e aos usos que satisfazem necessidades e desejos, bem como das urbanísticas, na diferenciação metropolitana daí decorrente. Este negócio imobiliário imediato, ao mesmo tempo lucrativo e rentável, permite a remuneração dos agentes envolvidos quando há produção e quando não há produção, reproduzindo as relações e as condições da crise imobiliária.

Portanto, como ajuste espacial da acumulação capitalista, promove a maior concentração monopolista, de um lado, e a socialização das perdas, de outro. Este processo de acumulação articula a produção imediata aos ritmos e demandas da circulação financeira global, acentuando a contradição entre estes níveis. Nesta relação, a renovação urbana orienta para a constituição de um novo espaço (antiurbano) e, conseqüentemente, a um novo estilo de vida que dá as condições de realização da capitalização da renda imobiliária pressuposta e da valorização da construção. Ambas mediadas pelo limite de pagamento pelo uso deste produto. Isso engendra uma reconfiguração de padrões de comportamento dos consumidores e de consumo deste construído: o direito de uso do espaço, determinado pelo preço que é pago pelo produto imobiliário, acentua o caráter «antiurbano da renovação urbana», o espaço do uso do direito.

Na antiurbanização há um desvio do foco da atuação da arquitetura e do urbanismo. Se no predomínio da visão fabril o desenvolvimentismo e o aumento da força produtiva pautavam as soluções homogêneas da arquitetura moderna, é a partir das experiências da pós-modernidade que são exacerbadas suas diferenciações, acentuando o aspecto monopolista (e rentista) da construção da arquitetura, que se apropria de modo crescente da lucratividade da extensão da produção industrial. Este desvio pode ser elucidado a partir da diferenciação da própria produção do espaço, como construção e produção imobiliária. Diferenciação nos modos de se apropriar do produto social e nos modos de habitar, que são contemporâneos. Esta diferenciação econômica reflete a diferenciação estética, que cria e reproduz socialmente o reconhecimento do «novo valor», do «contemporâneo» em detrimento do «moderno».

Apesar de a renovação urbana ser um ajuste espacial à tendência de crise (Harvey, 2005: 41; 95), que permite a projeção para o futuro dos impasses criados pelo próprio modo de produção capitalista ao incorporar no espaço o excedente de capital (Harvey, 2011) em sua forma fictícia (Chesnais, 2005; Marques&Nakatani, 2008), evitando sua desvalorização, ela necessariamente opera a partir da contradição entre classes sociais e suas formas de uso e rendimento, cujas fissuras podem ser abertas na luta social: os conflitos internos ao próprio capital, entre a propriedade da terra e a propriedade dos meios de produção. Embora estes agentes possam se associar na disputa contra o trabalho, coalizões e conflitos (o que reduz a possibilidade de abertura dessas fissuras), a oposição entre propriedade da terra e a propriedade dos meios de produção não depende da razão ou das vontades individuais de seus agentes: necessariamente há o encarecimento, pela valorização real e fictícia, de uma determinada região, cuja renda em elevação tende a impedir uma nova produção de valor (predominância do fictício sobre o real). O movimento se «autonomiza». Para tanto, as lutas espaciais podem se dirigir também para estas situações, o direito de construir e o direito de usar sem a mediação da propriedade, que priva esses direitos. Além da crescente incorporação da mais-valia socialmente produzida nos limites da propriedade, sua distribuição social se realiza, não em função do trabalho socialmente necessário, trabalho este que gera o valor, mas em função da proporção dessas propriedades, que se capitalizam, associadas ao processo produtivo (Grespan, 2011): lucro industrial, lucro comercial, juros (crédito), rendas diferenciais (sobrelucro), rendas imobiliárias, renda absoluta. Neste sentido, a virtual relação imediata entre «o construir, o ser e o habitar» (Heidegger, 2001), ou a relação entre as atividades

cotidianas e o espaço vivido, é reduzida no processo de constituição do produto imobiliário ao caráter fetichista da mercadoria (Marx, 1985-1986, V.I, 70).

Neste sentido, a finalidade da produção imobiliária, que aparece como se fosse a produção de um edifício, é na realidade, a *produção da propriedade* (real, mas não verdadeira, o seu «mundo invertido»). A separação entre *posse* e *propriedade*, que restringe o acesso ao espaço e, por decorrência, às possibilidades de reprodução da vida, é, *sin embargo*, socialmente legitimada: o acesso ao título de propriedade privada *representa* uma condição de reprodução da vida. Nisso há a naturalização das relações econômicas e, em particular, de propriedade, que aguçam processos espoliativos (endividamento financeiro no acesso à precária construção arquitetônica e urbanística). Impedem ou reduzem a *posse* e o uso imediato do espaço, obscurecendo as contradições de sua *apropriação* capitalista. Neste processo, a disputa pela valorização e capitalização, a partir de sua privatização, orienta para a reestruturação espacial por meio da renovação urbana, que busca engendrar um novo produto imobiliário, diferenciado, e cujas relações de produção e de reprodução segregam a população existente: uma nova morfologia espacial, meio e resultado da reestruturação dos padrões de acumulação capitalista.

2° _ CAPITAL PORTADOR DE JUROS, CAPITAL FICTÍCIO

Autores, como o economista François Chesnais (2005), buscam compreender o predomínio da esfera financeira no capitalismo contemporâneo em uma análise que parte inicialmente do domínio do capital portador de juros sobre o capital industrial, o capital-dinheiro e o sistema de crédito atrelados ao processo produtivo; para o domínio do capital fictício sobre o capital portador de juros, a capitalização de um título mobiliário que se desloca e descola da produção real de valor. Esta análise segue o movimento da «mundialização do capital» que se realiza inicialmente com a internacionalização do capital produtivo para, posteriormente, perceber que o montante acumulado nas instituições bancárias e financeiras pode se reproduzir sem a participação imediata de uma produção. Neste ponto, ilumina-se a centralidade da renda, decorrente da autonomização da *propriedade* do título mobiliário com relação à produção, meio de acumulação e reprodução capitalista. Uma acumulação de capital fictício, portanto. Esta passagem se dá a partir de um duplo movimento do capital em *nível global*: o de concentração e o de centralização. Embora movimentos complementares, distintos entre si.

«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 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*)¹².

Concentração de capital, portanto, incide no aumento de forças produtivas e, consecutivamente, na *produção* do valor. Processo que predominou até os anos 1970. Centralização, por outro lado, é a aglomeração de capitais, expropriando-se os capitalistas fragmentados e os agrupando a partir da sua *propriedade*, predominando na atualidade. Esta centralização, por sua vez, foi associada ao movimento de liberalização global da circulação desses capitais, rompendo seus entraves¹³, as barreiras nacionais, as barreiras de trabalho. Trata-se de uma desregulamentação financeira, cuja homogeneidade do

«Segundo Chesnais, para uma análise da economia mundial, é necessário apropriar-se do conceito de capital, que deve ser pensado como uma unidade diferenciada e hierarquizada. Das diferenças entre as três formas de capital (capital-produtivo, capital-mercadoria e capital-dinheiro) podem surgir contradições, mas essas, por mais profundas que sejam, não podem fugir ao fato de que o capital é fundado na propriedade privada e que hoje, mesmo o capital-produtivo, é marcado por um “timbre rentista”» (Marques&Nakatani, 2008, 3).

movimento choca-se com a heterogeneidades das constituições particulares e imediatas da relação entre capital e trabalho. Esta desregulamentação aboliu os controles particulares do capital-dinheiro. Um movimento de acentua paulatinamente a centralização da *propriedade* do capital, em detrimento da concentração da *produção*.

O «timbre rentista», ou as «pulsões de renda», expressões utilizadas pelo autor, já estariam presentes no predomínio da *concentração*, onde o crédito, o capital acumulado nas instituições bancárias em sua forma-

dinheiro, busca a *capitalização* monetária ao ser investidas em processos de *valorização* real. O empréstimo, a taxas e períodos pressupostos antes da produção, iniciam o processo de autonomização da forma-dinheiro com relação à produção efetiva, ainda que, neste momento, sua acumulação se alimente imediatamente da produção da mais-valia. Contudo, faz parecer, de modo invertido, que é este capital portador de juros que determina a produção, que cria o valor, inclusive, através da imposição dos ritmos e taxas do retorno financeiro em função da capitalização que é pressuposta à princípio¹⁴. A

¹² Na edição brasileira de o *Manifesto do Partido Comunista* (Marx&Engels, s/d [1847]) esses termos são utilizados exatamente no sentido contrário. «A burguesia suprime cada vez mais a dispersão dos meios de produção, da propriedade e da população. Aglomerou as populações, *centralizou os meios de produção e concentrou a propriedade em poucas mãos*. A consequência necessária dessas transformações foi a centralização política. Províncias independentes, apenas ligadas por débeis laços federativos, possuindo interesses, leis, governos e tarifas aduaneiras diferentes, foram reunidas em uma só nação, com um só governo, uma só lei, um só interesse nacional de classe, uma só barreira alfandegária» (Marx&Engels, s/d, 25, *grifos meus*). A que se deve esta divergência? De qualquer modo, será adotada a versão exposta a partir de Sandra Lencioni (2008), não correndo o risco de eventuais equívocos de tradução da edição brasileira de o *Manifesto* que foi utilizada.

¹³ «Os entraves foram resultados das condições políticas e sociais do imediato pós Segunda Guerra Mundial, quando os trabalhadores estavam na iniciativa da luta de classes e por isso puderam impor condições de remuneração, de emprego e de proteção social, mas também, dos controles que passaram a existir sobre o capital monetário, este entendido por muitos, inclusive por representantes da classe dominante, como o responsável pela crise que se instalou a partir de 1929» (Marques&Nakatani, 2008, 3). Também visto em «1º_ Marcos legais imobiliário financeiro» (1.2 Constituição do complexo imobiliário financeiro).

¹⁴ «No caso do capital dinheiro, trata-se de a emergência de uma situação em que é o movimento próprio dessa forma do capital que tende a imprimir sua marca sobre o conjunto das operações do capital, onde há então a afirmação pelo capital dinheiro de

internacionalização do capital, ao invés de reproduzir as «sociedades transnacionais», grandes plantas fabris características até os anos 1970, passa a se constituir em *nível global* a partir de redes que atuam no imbricamento do capital produtivo com o capital dinheiro em uma nova relação com os Estados nacionais, centralizando-se nas operações que se valorizam na esfera financeira. O paulatino incremento da acumulação na esfera financeira, que se alimenta da produção de valor, extraíndo dela parte crescente do excedente, reduziria a capacidade de reprodução da produção real de valor propriamente dita. Porém, aqui ainda residiria uma interpretação centrada no predomínio do capital portador de juros sobre o capital industrial, não iluminando plenamente a especificidade do movimento do capital fictício¹⁵.

Embora este momento da análise não aponte o predomínio do fictício na acumulação capitalista, já explicita que a *rentabilidade* do capital-dinheiro tenha que ser acompanhada por uma correspondente redução do custo dos salários e de matéria prima, meios de reduzir os custos de produção sem aumentar a força produtiva (incremento de investimento *produtivo* no processo de concentração de capital). Esta redução de custo de produção, portanto, associa-se a um aumento da taxa de exploração da força de trabalho e acentua a dilapidação dos recursos naturais para assegurar o aumento da taxa de mais valia. Isso poderia ainda permitir a extração crescente de mais-valia pelos juros do capital financeiro, sem que

O Brasil, como a «bola da vez» global, que em poucos anos foi laureado com «lava-jato», flexibilização da exploração do Pré-sal, discussões em torno da «jornada de trabalho de 80 horas», do fim do 13º salário, férias, FGTS em alguns casos, liberação obscena de transgênicos, fertilizantes, ataques às populações nativas e suas terras, à dilapidação imobiliária urbana com a «Copa do Mundo», as «Olimpíadas», etc. Sem se esquecer do «serviço da dívida», cujos fundos públicos são capturados e «exportados» para as instituições «credoras» internacionais, valorizando seu excedente às custas do aprisionamento dos recursos estatais. Desregulamentação financeiro e dilapidação do «bem comum» com *traços* de modernidade progressista.

parcela deste excedente fosse investido *produtivamente*. Este movimento coincide com os ataques aos direitos sociais e trabalhistas, que passam a ocorrer de modo intensificado a partir do final dos anos 1960 nos Estados Unidos e dos anos 1970 na Europa, sendo acentuados na atualidade em todo o globo.

Por outro lado, a massa crescente de capital financeiro acumulado passa a ficar disponível, na medida em que sua taxa de crescimento supera a capacidade de absorção e investimento da produção real. Esta *disponibilidade* aponta para a possibilidade de investimento em operações e

aplicações estritamente financeiras, “que oferecem rendimentos superiores e (...) mais fáceis que o investimento na produção”¹⁶. Até este momento da análise, o «caráter parasitário do rentismo» aparece como *obstáculo* à reprodução do capital baseado na produção fabril, mas já aponta para sua

uma autonomia frente ao capital industrial como jamais vista antes: “autonomia” na qual os limites estão fixados, contudo, pela viabilidade de médio ou curto prazo de um regime de acumulação rentista» (Marques&Nakatani, 2008, 4).

¹⁵ «De nosso ponto de vista, trata-se de uma interpretação que vê a expansão do capital-dinheiro como obstáculo à expansão capitalista, pois as crescentes punções exigidas pelo capital-dinheiro impediriam o desenvolvimento do capital produtivo, à medida que, no limite, o tamanho da punção é definido pela mais-valia gerada pelo capital industrial. Essa concepção esbarra no limite da mais-valia gerada pelo capital produtivo e leva à conclusão muito restritiva sobre os limites da acumulação capitalista e sobre a capacidade de intervenção do Estado nas crises cíclicas» (Marques&Nakatani, 2008, 5).

¹⁶ Cf. Chesnais, *apud* Marques&Nakatani, 2008, 5-6.

autonomização por meio do capital *fictício*. Isso vai ganhar expressão com a ascensão de instituições financeiras que não só as estritamente bancárias, tais como ações em bolsas de valores, fundos de pensão e companhias de seguros. Estas passam a centralizar montantes expressivos de capital-dinheiro que, com a dificuldade de valorização do investimento no capital produtivo, ou a facilidade de capitalização no financeiro, passam a buscar outros *ativos* para sua valorização (capitalização).

«... as instituições bancárias, mas, sobretudo, as não bancárias, são constituídas “de um capital com traços específicos, que busca fazer dinheiro sem sair da esfera financeira, sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros nascidos de especulação bem-sucedida”. (...). Entretanto, Chesnais ainda não considera o capital fictício como a nova força dominante na esfera financeira que passou a comandar, inclusive, a esfera produtiva, com sua lógica

«O capital que decorre, por exemplo, da transformação do valor de um ativo produzido em ações comporta um elemento de forte arbitrariedade, já que sua dimensão, em cada momento, não está mais vinculada a esse capital, mas ao jogo das bolsas. (...) como um fantasma, com sua cobrança, já que, no mundo real e concreto, a renda real produzida por seus ativos de origem pode não ser nem de longe capaz de dar conta desse recado. (...). Por conseguinte, o atendimento desses “direitos” implica a extração de renda real da sociedade como um todo. (...). Ora, num mundo tão dominado por esses capitais fictícios e pela vertigem de valorizar o valor sem a mediação da produção, nada mais interessante que transformar economias nacionais com alguma capacidade de produção de renda real, mas sem pretensões de soberania, em prestacionistas servilmente dispostas a cumprir o papel de lastrear, ainda que parcialmente, a valorização desses capitais. Eliminados os maiores obstáculos a esse desempenho (...) essas economias estão prontas a funcionar como plataforma de valorização financeira internacional» (Paulani, 2008, 102).

especulativa e de curto-prazo, em que a riqueza dos capitalistas, o valor das corporações e a remuneração do capital são determinados pelo preço das ações nas bolsas de valores, ou seja, pelo capital fictício gerado nas bolsas de valores» (Marques&Nakatani, 2008, 8).

Neste processo, a centralização da propriedade destes capitais passa a ter uma lógica de investimento e retorno *exteriores* à produção efetiva, uma capitalização pressuposta, um período predefinido, não usuais ao processo produtivo real. Os títulos de ações, inclusive, podem ser negociados, na expectativa de ganhos monetários decorrentes, sem a intermediação direta de quem produz. Negociações na cobertura do edifício do capitalismo, enquanto o *rez-de-chaussée* da fábrica produz e excedente de mercadoria e de valor. Um «regime específico de propriedade do capital». Aqui desloca-se a centralidade da figura do *gerente* do capital, o *superintendente* que organiza o processo produtivo, para o *proprietário* dos títulos mobiliários, o administrador que passa a pautar a acumulação, inclusive a produção, em função da lógica própria de suas *ações*¹⁷.

¹⁷ «Como seria de esperar, o resultado da transposição da lógica de curto prazo para o interior das empresas é o estabelecimento de um crescimento mundial a taxas muito baixas, com exceção do que ocorre na China (...). Sobre o baixo crescimento mundial, vale mencionar a interpretação de Michel Husson. Para esse autor, a financeirização do capitalismo conduziu a uma situação em que os lucros foram retomados ao nível anterior à crise do chamado regime fordista sem que, contudo, a acumulação do capital tenha voltado a dinamizar a economia. Em outras palavras, a retomada do lucro ocorreria mediante aumento descomunal da exploração da força de trabalho e a distribuição de dividendos e os lucros não reinvestidos alimentariam a crescente expansão do capital financeiro junto ao mercado secundário de ações e títulos. Além disso, à medida que a economia passa a ter como parâmetro normas internacionais, desde os famosos 15% de rentabilidade para os fundos até o custo da força de trabalho (já que a entrada da China na Organização Mundial do Comércio - OMC opôs os trabalhadores no plano mundial, pressionando os salários para baixo), altera-se o processo de equalização da taxa de lucro» (Marques&Nakatani, 2008, 9).

Na possibilidade de acumular capital na esfera financeira, a taxas médias regulares, medidas pela homogeneização da internacionalização do capital, aparece como mais vantajoso não produzir que produzir abaixo do lucro médio. Não produzir, mas mesmo assim acumular. Escolha acentuada pelo fato de, sob predomínio do financeiro, a propriedade dos títulos mobiliários conferir o «direito» de receber permanentemente rendas. Esta capacidade de se criar «valor» sem a produção do valor é o que configura a ficção do capital contemporâneo. Em uma visão de «a vida imita a arte», a ficção se expande para todos os domínios da vida. Para a compreensão mais precisa sobre a predominância do «capital fictício»,

«... o possuidor do dinheiro pode operar a conversão do dinheiro em capital como prestamista e assumir, assim, o status de “capitalista passivo” frente ao “capitalista ativo”. Dessa forma, o dinheiro assume outro valor de uso, aquele de produzir lucro, quando transformado em capital. Por isso constitui uma mercadoria *sui generis*, pois seu valor de uso (a capacidade de transformar-se em capital) é cedido apenas por um tempo determinado. Na sua formulação mais geral, a teoria é aquela do “capital prestamista enquanto massa de dinheiro que se conserva e que cresce, que volta a seu ponto de partida e pode sempre recomençar o mesmo processo”. Chesnais, utilizando uma terminologia contemporânea, diz que essa seria, então, a teoria de um capital de empréstimo, ou mais amplamente de aplicação financeira.» (Marques&Nakatani, 2008, 11).

Chesnais retoma a distinção necessária entre este e o «capital portador de juros», a partir das colocações de Marx em *O Capital...* (1985-1986). O primeiro passo é como a acumulação prévia de dinheiro transforma-se em capital.

O *crédito*, é um montante monetário de um «capital de empréstimo», centralizando-se nos bancos e nas atividades financeiras, nas mãos (e nos títulos de propriedade) dos «investidores». A acumulação deste tipo de capital, o capital-dinheiro, diferencia-se, portanto, da acumulação do capital produtivo ou, nas palavras de Marx, o «capital-verdadeiro». A parte do excedente que retorna à produção é consumida *produtivamente*. A parte do excedente que remunera os *juros* é consumida *improdutivamente*. Na *verdade*, a

produção, como fonte real de valor, deveria subordinar as demais formas de capital, que extraem para si partes do excedente «verdadeiramente» produzido.

Contudo, o que aparece é exatamente o contrário: tanto a produção é viabilizada pelo *crédito*, quanto o lucro (líquido) do «produtor» parece ser o resíduo dos *juros*: o capital produtivo deve descontar parte de seu excedente para devolver a quantia emprestada mais a parcela decorrente dos juros, a «taxa de lucro» do prestamista. “O processo de produção aparece somente como um intermediário inevitável, um mal necessário para fazer dinheiro” (Chesnais¹⁸, *apud*, Marques&Nakatani, 2008, 12). A finalidade do possuidor de dinheiro é captar mais e mais riquezas excedente de capital em «abstrato», independentemente da produção «concreta» de valor. Este excedente, como apontado anteriormente, pode ser aplicado em outros *ativos* mais fluidos, líquidos, rentáveis, segundo a lógica própria da propriedade e da capitalização inerente ao financeiro: dinheiro gerando mais dinheiro, D-D’. Essa «propriedade mágica», autorreferente do dinheiro, é um fetichismo que não se limita a ele, mas à totalidade da produção social. A «ficção!» (cf. «glossário fictício-fantástico»).

¹⁸ Cf. Chesnais, F. *La préeminence de la finance au sein du “capital en general”, le capital fictif et le mouvement contemporain de mondialisation du capital*. In: Séminaire d’Études Marxistes. La finance capitaliste. Paris: Universitaire de France, 2006.

Estas formas do capital fictício são identificadas com o capital bancário, a dívida pública e o capital de ações em bolsas de valores, bem como à criação de «ativos financeiros», tais como fundos de pensão, fundos de investimento, securitização de todo o tipo. Transações de títulos que conferem acúmulo monetário na simultaneidade global das bolsas de valores. Este montante excedente *centralizado* pôde ser absorvido no investimento para a «industrialização tardia» dos países do «terceiro mundo». Porém, o endividamento decorrente possibilitou a dilapidação e extração de recursos desses países, acentuando a

«De acordo com Chesnais, em sua leitura sobre Marx, o capital fictício concretiza a análise do fetichismo inerente ao capital portador de juro ou de aplicação financeira mais geral. O que parece, aos olhos do portador de títulos ser para ele “capital”, “seu capital”, deve ser analisado como sendo uma pura ficção do ponto de vista do movimento do capital entendido como reprodução do capital produtivo. (...). A integração da finança e da indústria por via do crédito portador de juro dá nascimento ao “capital financeiro”, enquanto que “as transações das instituições financeiras engendram sua forma específica própria de capital”. (...) Marx explicou que essas atividades servem de fundamento ao que ele chama de capital fictício. O conceito designa todos os ativos financeiros cujo valor repousa sobre a capitalização de um fluxo de rendas futuras, que não têm nenhuma contrapartida no capital industrial efetivo. Partindo desta definição, Marx identificou várias formas de capital “fictício”, que tornaram-se todas bases da economia de portfólio contemporânea» (Chesnais, *ob. cit.*, *apud*. Marques&Nakatani, 2008, 13-14).

exploração da força de trabalho e a dilapidação das fontes naturais de matéria-prima, financiando a capitalização do capital centralizado nas instituições e nos ativos financeiros.

«Tendo como base as reservas acumuladas pelos Bancos Centrais e a massa de depósitos efetuados pelos países produtores de petróleo» [e atualmente aqui os olhos grandes no Pré-sal brasileiro], «os bancos internacionalizados procederam à criação secundária de dólares por meio de empréstimos, ou seja, de capital fictício, principalmente aos países do Terceiro Mundo. A mudança na política monetária do FED, a partir de 1979, na tentativa de superar a própria crise que abatia a economia Norte-Americana, lançou os países endividados em uma crise sem precedentes que durou mais de uma década, desestruturou a maior parte das economias, lançando várias delas na hiperinflação. Por um lado, essa crise permitiu submeter ainda mais fortemente os países do Terceiro Mundo mediante uma gigantesca punção sobre a riqueza produzida, por intermédio dos pagamentos de juros e amortizações da dívida externa. Por outro, colocou as bases para uma nova forma do capital fictício, na qual

as renegociações efetuadas conduziram à securitização das dívidas, transformando dívidas contratuais em mobiliárias, negociáveis nos principais mercados financeiros internacionais. Enfim, permitiu a emergência e a consolidação dos novos atores da finança globalizada, os fundos mútuos, os fundos de pensão e os fundos de aplicação financeira» (Marques&Nakatani, 2008, 14-15).

Nos países do capitalismo avançado, a liberalização dos *fundos de pensão*, que acumularam montantes significativos de dinheiro oriundo do excedente do *trabalho*, «desobrigou» os Estados a assegurarem a previdência pública. A *securitização* dos títulos de dívida pública, «desobrigou» Estados a tributarem o capital e a renda das classes médias e superiores. A aplicação do *bônus* desses títulos, no mercado financeiro, negociáveis em bolsas de valores sem a intermediação de uma produção, engendrou um processo de déficits orçamentários, o *ônus* para o bem comum.

«Os fundos de pensão Norte-Americanos haviam acumulado enormes volumes de pequenas poupanças, cujas aplicações eram muito restritas e controladas. A liberalização das aplicações desses fundos, junto com a expansão, em outros países, desde os anos 1970, de sistemas privados de aposentadoria criados por sociedades seguradoras carrou para os mercados financeiros uma massa de capital dinheiro em busca de valorização. Ela encontrou, nesses mercados, a dívida pública securitizada, e com altas taxas de juros, como uma primeira via para suas aplicações. Essa expansão do capital fictício, na forma da dívida pública, trouxe como consequência os enormes déficits orçamentários, por meio dos quais parte da mais-valia arrecadada pelo Estado transforma-se em pagamento de juros. A parte dos juros que não é paga, transforma-se

normalmente em nova dívida, expandindo essa forma de capital fictício sem nenhum fundamento na economia real» (Marques&Nakatani, 2008, 15).

O conjunto desses *ativos*, os títulos de propriedade sobre algum «direito de renda regular», são drenados e negociados nas bolsas de valores que, no processo global de (des)regulamentação financeira, circulam atrás das melhores condições de retorno financeiro. Por onde passam, as «plataformas de valorização financeira» (cf. Paulani, 2008), extraem as vantagens momentâneas, o excedente disponível naquele momento. Quando partem, deixam para trás os rastros da sua «ficção», as dívidas, a dilapidação do sistema produtivo, dos recursos naturais, do trabalho. No caso dos *fundos de pensão*, esses rastros não se limitam exclusivamente aos recursos econômicos. Quando os trabalhadores assalariados passam a se constituir como agentes interessados na capitalização destes recursos monetários, meio de assegurar sua aposentadoria futura (na medida em que a previdência pública é dilapidada pela «eficiência privada»), deixam de ser «meros poupadores» para se transformarem em (pequenos) investidores interessados na capitalização de seus títulos. A lógica fictícia do financeiro atua, portanto, até no «núcleo duro» de sua consciência¹⁹. Esta «consciência» autonomiza-se até dos próprios corpos que a sustentam. O administrador do capital, que pode não ser mais, inclusive, o proprietário do capital, é aquele que opera a mobilização dos títulos em busca das melhores plataformas de valorização. Eles são quem constituem a realidade do movimento. Incidem sobre a compra e venda de ações, aquisições de empresas, centralização de capital, negociação nas bolsas de valores. Investimentos em títulos mobiliários e imobiliários e a captura de excedentes fictícios nessas negociações. Os «mercados financeiros», campo de ação e batalha desses administradores, «consciências sem corpos», é que define as «metas», o «humor», a «estratégia» da nau do mundo. Impessoalidade de uma reificação alienante²⁰.

3° _ «FICÇÃO» (I)MOBILIÁRIA E SOBREVIDA DO CAPITAL

Nos dois mo(vi)mentos anteriores de «ficção» do (i)mobiliário, pôde se perceber o processo de autonomização da criação «real» de valor com relação à sua produção «verdadeira». Diz-se «real», entre aspas, pois a predominância da renda, apesar de sua fantasmagoria, permite tanto a acumulação de capitais quanto a «produção de consciência», materializando-se, inclusive, no espaço. A «verdade», por outro lado, como resultado do trabalho humano – que é histórica e materialmente mediado e submetido pelo capital industrial – se submete a esta «realidade invertida». O fictício, portanto (e necessariamente), tem tanto uma dimensão econômica «imaterial» quanto uma representação na consciência, na produção social: o *fetichismo* que é fundamental para dar corpo às mistificações (um corpo fantasmagórico). Este *espírito* (Hegel, 2008) produz práticas sociais, formas institucionais e espaço, meios de assegurar a

¹⁹ Como a «nova classe social» de administradores de fundos de pensão, que não é nem trabalhador nem capitalista dos contornos *clássicos*, que constituiu o «núcleo duro» da «consciência petista» nos anos do Governo Lula (Cf. Oliveira, 2003).

²⁰ «A consequência da predominância da finança no capitalismo contemporâneo e da disputa pela mais-valia a ser produzida no futuro é o acirramento das contradições próprias do capitalismo, com a intensificação da exploração da força de trabalho e a destruição cada vez mais acelerada dos recursos naturais e da própria natureza» (Marques&Nakatani, 2008, 16).

sobrevida do capital, sua reprodução baseada no predomínio do fictício. Se antes o *rentismo* aparecia como entrave à produção, como se fosse um resquício de um não-desenvolvimento das relações capitalistas de produção, agora pode ser iluminado como dinamizador da acumulação, como motor da produção social.

Esta unidade dialética do fictício, (i)mobiliário, movimento de coalizão-conflito, engendra o «complexo imobiliário financeiro», uma reestruturação nos níveis imediato e global, relacionado ao nível total de «produção da consciência». O encontro fantástico do *genius loci* com o *Zeitgeist*. A reestruturação imobiliária e urbana associa-se aos circuitos de circulação financeira, o D-D' que vê na produção verdadeira apenas um «mal necessário». Promove a especificação de produtos imobiliários e urbanos estritamente funcionais à realização da capitalização, portanto, orientados para a *reprodução do capital* sob domínio do fictício. Exclui-se deste conjunto a produção não funcional a este modo de reprodução. Neste processo, acentua-se a política de privatizações, de infraestruturas e de serviços públicos, constituindo-se um duplo movimento: a *escassez* dada pela monopolização, da produção e da propriedade, associada à *expansão* da mercantilização do bem público.

Uma das fontes de rendimento verdadeiro para a realidade invertida da ficção se dá na Produção do Espaço, (produção, distribuição, troca e consumo) que absorve o excedente monetário, incorporando capitais ao título de propriedade. Esta incorporação *imediata* se realiza como (e realiza a) capitalização a partir da elasticidade entre a formação do *preço* do produto imobiliário e o (custo e) *valor* de produção.

Uma elasticidade arbitrária que expande o campo de absorção. O excedente fictício, sem o lastro de

«É esse o resultado da manutenção de elevada taxa de desemprego, da redução dos salários, da precarização das relações de trabalho (aumento da intensidade do trabalho, contrato por prazo determinado, ausência de direitos trabalhistas e sociais, trabalho noturno, trabalho em fim de semana, entre outros), da transferência de plantas para os países da Europa do Leste, anteriormente sob a influência da antiga URSS, para a China e outros países onde o custo de reprodução da força de trabalho é irrisório. Dessa forma, o capitalismo hoje se apresenta como um regime de baixa acumulação (daí decorre o pouco investimento que lhe caracteriza e as baixas taxas de crescimento) e elevado nível de lucro. (...). Nessa situação, tanto o capital financeiro quanto o produtivo não têm nenhum interesse em algo parecido com o pleno emprego: a manutenção de desemprego elevado (exército industrial de reserva, para Marx), é condição para a continuidade da nova situação criada a partir dos anos 1980: recuperação dos níveis anteriores da taxa de lucro, baixo crescimento, e aumento colossal do volume do capital a juros aplicado em títulos de todos os tipos e em ações, em sua maior parte aplicada no mercado secundário. Isso significa que não há, no marco do processo de acumulação atual, a possibilidade de crescimento econômico expressivo e duradouro, mesmo para os países do chamado Terceiro Mundo» (Marques&Nakatani, 2008, 18).

produção verdadeira, torna-se real através da satisfação de necessidades e desejos diferenciados, «a dança das cadeiras sobre as nossas cabeças», relacionando preços de monopólio e renda na diferenciação da metrópole. Outra fonte de remuneração verdadeira é a mobilização de trabalho pretérito a partir da dívida pública, que captura o excedente socialmente produzido para pagar os juros decorrentes dos ativos financeiros. O Estado cativo dessas dívidas se vê imobilizado em suas políticas públicas e isso o obriga a ceder às tentações das «parcerias consensuadas» e de baixar custos gerais de produção, sem concentrar capital em força produtiva, para assegurar o excedente de mais-valia que se orienta para a realização dos *juros*. Deste modo acentuam-se a exploração da força de trabalho, a espoliação do trabalhador e a dilapidação dos recursos naturais.

Esta estrutura do complexo imobiliário financeiro, na ordem da reprodução do capital na global, homogênea, choca-se contra a fragmentação da heterogeneidade local (política, econômica e espacial) onde busca capturar seus elementos de realidade. A reestruturação, portanto, incide sobre diversas «pré-existências», recolocando os conflitos em ordem mundial, a partir de uma hierarquização da

produção social à luz do (i) mobiliário²¹. O *ajuste espacial* (Harvey, 2005, 41 e 95) imbricado à finança mundanizada (Chesnais, 2005) constitui o movimento dialético de crise e de sobrevivência do capital, que se manifesta como acentuação da «subvida do trabalho». Contradição que acentua a dilapidação do trabalho e do ambiente (homem e natureza em oposição ao capital), que só impingirão limites à reprodução fictícia se essas contradições engendram barreiras internas ao capital (Chesnais & Serfati, 2013).

«... as crises criam as condições que forçam a algum tipo de racionalização arbitrária no sistema de produção capitalista. Essa racionalização apresenta um custo social e provoca trágicas consequências humanas na forma de falências, colapsos financeiros, desvalorização forçada de ativos fixos e poupanças pessoais, inflação, concentração crescente de poder econômico e político em poucas mãos, queda dos salários reais e desempregos. (...). Em geral, as crises periódicas devem ter o efeito de expandir a capacidade produtiva e de renovar as condições de acumulação adicional» (Harvey, 2005: 46-47). «No capitalismo, as crises são inerentes. Em tais momentos, a irracionalidade e o terrível poder destrutivo próprios do modo capitalista de produção ficam aparentes com mais facilidade: o capital inaproveitado, de um lado, e a força de trabalho desempregada, no outro» (Harvey, 2005, 126).

Grosso modo, a crise eclode a partir de uma contradição interna ao modo de reprodução capitalista. Sua expansão depende da criação social de mais valor que, acumulado, deve ser reposto em um novo processo produtivo, criando ainda mais valor a ser realizado. Mas, caso não seja, este excedente não consumido desvaloriza-se. Excedente de trabalho assalariado, de meios de produção (e circulação) de capital, de mercadorias em geral. A base de extração do excedente de valor é a exploração da força de trabalho, a parcela não constitutiva dos salários, que também deve ser reproduzida como *classe trabalhadora* a fim de seja explorada novamente. A reprodução das relações de produção, portanto, implica na reprodução desses dois «polos», o capital e o trabalho²².

«Na “lei geral de acumulação capitalista”, Marx mostra que a consequência inevitável dos processos reais em funcionamento no capitalismo é a reprodução da “relação do capital numa escala progressiva; mais capitalistas em um pólo, mais trabalhadores assalariados no outro pólo”. Além disso, esses processos também produzem um “relativo excedente populacional”, um “exército de reserva” de desempregados, “liberados” principalmente por meio da mudança tecnológica e organizacional. (...). No entanto, a

²¹ Em a «*Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*» (Rolnik, 2015) pode-se ter a dimensão da dispersão global dos conflitos decorrentes da marcha da financeirização da cidade. A homogeneidade *gris* do complexo imobiliário financeiro tentando cobrir com seu fictício manto sagrado a multiplicidade de colorações locais. Isso aponta para a necessidade da constituição de lutas sociais que partam da resistência à espoliação imobiliária e financeira, meios de acumulação fictícia que amparam a reprodução do capital. Como se dissesse, em um desvio, «espoliados de todos os países, uni-vos!».

²² Aqui não se ilumina a *terra* como um terceiro «polo» que deve ser reproduzido nas relações de produção. Associada ao *trabalho* e ao *capital*, constitui o que Marx chamou de «fórmula trinitária» e suas «classes sociais» decorrentes (Marx, 1985, 1986, vol. V, 269 e 317). Porém, à luz do complexo imobiliário financeiro, pode-se dizer que não é especificamente a *terra* que deve ser reproduzida, em uma visão dominada pela «dimensão concreta» de sua materialidade, que permite as rendas fundiária e extrativista. Mas sim, em sua «dimensão abstrata» que incorpora o perímetro espacial à mercadoria. Portanto, para a reprodução do capital a *propriedade* deve ser reproduzida, como normativa legitimada socialmente (jurídica, repressiva, ideologicamente). Neste sentido, pode-se propor um desvio da fórmula trinitária original (trabalho, capital e terra) à luz da especificidade contemporânea: produtor, produção, propriedade. Nestes elementos, as formas de remuneração correspondentes às respectivas classes sociais: salário, lucro (e seus desdobramentos: sobrelucro, juros, renda diferencial) e renda absoluta.

descrição de Marx a respeito da “lei geral” se baseia na capacidade dos capitalistas de controlar tanto a demanda quanto a oferta de força de trabalho. (...). Os capitalistas têm de controlar a oferta de mão-de-obra, criando, de fato, excedentes de mão-de-obra, ou pela mobilização de reservas “latentes” de mão-de-obra (mulheres e crianças, trabalhadores rurais expulsos da terra etc.), ou pela criação de desemprego. (...). O capital não é produto físico, mas relação social. Baseia-se na “destruição da propriedade privada auto-obtida”; em outras palavras, a expropriação do trabalhador» (Harvey, 2005: 111-112).

A contradição se estabelece na medida em que a crescente massa de mais valor acumulada para reproduzir o capital significa a decrescente massa de valor para reproduzir a força de trabalho, sua fonte de produção. A reprodução da classe trabalhadora se dá pelo consumo de parte do excedente que ela mesma produziu. Se ela não se reproduz, diminui a possibilidade de produção do novo excedente, bem como do consumo do já produzido. No seio desta contradição entre *capital* e *trabalho* está a crise²³, pois quanto mais o capital acumula, mais expropria o trabalhador e isso gera um excedente de capital que não pode ser realizado; ao mesmo tempo em que a classe trabalhadora, cada vez mais espoliada, não pode consumir o excedente produzido. Há, portanto, simultaneamente uma *superprodução* e um *subconsumo*.

«Se, necessariamente, a produção e o consumo se integram de modo dialético na produção como totalidade, resulta que as crises originárias das barreiras estruturais à acumulação podem se manifestar tanto na produção quanto no consumo, e em qualquer uma das fases de circulação e de produção do valor. (...). Em relação aos desejos e às necessidades humanas, a superprodução absoluta é, segundo Marx, impossível no capitalismo. Mas essa superprodução relativa talvez apareça também como subconsumo ou como superprodução de capital (excedente de capital). (...). O fato de que há um excesso de capital, relativo às oportunidades de emprego desse capital, significa que houve uma superprodução de capital (na forma de superprodução de mercadorias) em um estágio precedente, e que os capitalistas estão investindo em excesso e subconsumindo o excedente no estágio presente. (...). No sistema capitalista, as muitas manifestações de crise – o desemprego e o subemprego crônicos, o excedente de capital e a falta de oportunidades de investimento, as taxas decrescentes de lucro, a falta de demanda efetiva no mercado e assim por diante – podem, desse modo, remontar à tendência básica de superprodução» (Harvey, 2005: 45-46). «Esse excesso de capital pode existir como excedente de mercadorias, de moeda, de capacidade produtiva, e também leva a um excedente de força de trabalho (desemprego ou subemprego amplo). A única solução efetiva para tais crises, na ausência do ajuste espacial, é a *desvalorização* do capital, como moeda (por meio da inflação), como mercadorias (por meio da superabundância no mercado e dos preços em queda), como capacidade produtiva (por meio de instalações, equipamentos, infraestruturas físicas etc. ociosos ou subutilizados, culminando em falência), e a desvalorização da força de trabalho (por meio de decrescentes padrões reais de vida do trabalhador)» (Harvey, 2005, 115).

A tendência à crise de superprodução, no entanto, pode ser mitigada com a *produção do espaço*, que é capaz de absorver e reproduzir o excedente de capital, evitando sua desvalorização. Configura-se um *ajuste espacial* (Harvey, 2005) à reprodução do capital. Em nível *global*, estende as relações capitalistas sobre contextos sociais de produção não capitalistas ou subdesenvolvidos se comparados ao centro irradiador. Movimento que caracterizou o imperialismo, o colonialismo. Isso aumenta mercados

²³ À luz do «terceiro polo», a propriedade acentua tanto a possibilidade da crise quanto dá condições de sobrevivência ao capital, contraditoriamente.

consumidores, fontes de matéria prima e de força de trabalho mais baratos e desenvolve condições de produção que absorvem o excedente de capital produtivo.

Em nível *imediato*, intensifica a incorporação de capital no espaço através da urbanização, desenvolvendo a produção e circulação de mercadorias. Neste sentido, a produção do espaço, as flutuações da moeda, o crédito, o endividamento; constituem a dialética da crise e da reprodução do capital. Este movimento se estrutura ao relacionar as especificidades históricas das formas predominantes de produção e reprodução capitalista com a produção do espaço, em nível global, na expansão das relações de produção, e em nível imediato, relacionado às formas da urbanização. Embora essencialmente o movimento se constituía pela absorção do excedente de capital no espaço, as especificidades espaço-temporais de cada uma das situações implicam na diferenciação das formas de absorção do excedente. David Harvey, em *O enigma do Capital* (2011), ilumina três momentos significativos desta conexão articulando a forma predominante de urbanização à forma predominante de acumulação: séc. XIX em Paris^A, séc. XX em Nova Iorque^B e séc. XXI nas cidades chinesas^C (ver «notas de fim»). Na atualidade, com o predomínio do capital fictício na acumulação, é quando a unidade imobiliária financeira se ilumina com maior intensidade. Constitui uma especificidade da experiência contemporânea, além de ressaltar que o predomínio da ficção acentua a possibilidade de eclosão da crise e da expansão das relações de produção.

«A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. É um dos principais meios de absorver o excesso de capital. (...). Urbanização e formação de classe, portanto, sempre andaram juntas. A relação geral persiste no capitalismo, mas há uma dinâmica diferente. O capitalismo é uma sociedade de classe que se destina à produção perpétua de excedentes. Isso significa que está sempre produzindo as condições necessárias para a urbanização ocorrer. Na medida em que a *absorção dos excedentes de capital* e o *crescimento das populações* são um problema, a urbanização oferece uma maneira crucial para absorver as duas coisas. Daí surge uma conexão interna entre a produção de excedente, o crescimento populacional e a urbanização» (Harvey, 2011, 137). «A vasta infraestrutura que constitui o ambiente construído é um pressuposto material necessário para a produção capitalista, a circulação e a acumulação avançarem. Essa infraestrutura exige cada vez mais uma manutenção constante e adequada para mantê-la em bom funcionamento. Uma parcela crescente da produção econômica, portanto, tem de ser colocada na manutenção adequada dessas infraestruturas necessárias. Falhas de manutenção (como a ruptura de uma rede elétrica, a falta de abastecimento de água ou panes nos sistemas de transportes e comunicações) estão longe de ser incomuns, mesmo nas economias capitalistas mais avançadas (...). A acumulação de capital adicional é, aliás, baseada na construção de novas infraestruturas. *A sobrevivência do capitalismo, em suma, depende do investimento na organização e financiamento de infraestruturas adequadas para manter a taxa de crescimento composto*. O capital tem de criar um cenário adequado para suas próprias necessidades – uma segunda natureza construída à sua própria imagem – em um dado momento, só para revolucionar a paisagem em um momento posterior, a fim de acomodar uma maior acumulação numa taxa composta» (*grifos meus*, Harvey, 2011, 76)²⁴.

²⁴ Aqui Harvey acentua a necessidade da absorção do excedente de capital na produção do espaço como meio de assegurar a sobrevida do capital. Contudo, a *produção* é aqui entendida em seu sentido estrito, isto é, focalizada em um processo de trabalho, em uma *valorização*. Porém, no sentido amplo da *Produção* – distribuição, troca e consumo (Marx, 2001) –, apesar de

Portanto, é necessário compreender a relação entre as formas de financiamento, para produção e consumo do espaço, absorvendo a massa de capital excedente na circulação global, o *crédito*, com as formas de urbanização, que se manifestam ora pela extensão espacial da produção, ora pela sua intensificação produtiva, ao absorver e incorporar a diferenciação da metrópole. Assim, a *infraestrutura*, deixa de ser apenas «condições gerais de produção», ao dar o aporte necessário para a produção e circulação de capitais, para passar ela mesma a ser um meio de exploração econômica, tanto em sua produção imediata, quanto na exploração de seu serviço.

Isso, por um lado, iluminado pela relação instrumental entre o setor público e o setor privado, notadamente a partir das concessões e parcerias; por outro lado, o imbricamento com a *incorporação*, meio de assegurar a captura de mais valor a partir dos títulos de propriedade privada, a dimensão imobiliária da infraestrutura. Este imbricamento implica na reestruturação do espaço, ora pela produção extensiva da *suburbanização*, ora na renovação de tecidos urbanos consolidados, que implica na

«A produção de espaços e lugares absorveu, ao longo do tempo, grandes quantidades de excedentes de capital. Novas paisagens e novas geografias foram criadas dentro das quais o capital circula em formas que são frequentemente assombradas por profundas contradições. Se a grande quantidade de capital fixo incorporada na terra (...) será realizada, então deverá ser usada e paga pelos produtores capitalistas aqui e agora. O abandono de todos esses elementos, como aconteceu com muitas cidades industriais mais antigas na enorme onda de desindustrialização da década de 1980, incorre em prejuízos (sociais, bem como infraestruturais) e pode ser uma fonte de crises que afetam não apenas aqueles que detêm a dívida em muitos desses investimentos de infraestrutura, mas também a economia em geral. É aqui que a tese de Marx de que o capitalismo encontra inevitavelmente barreiras dentro de sua própria natureza (nesse caso, dentro dos espaços, lugares e ambientes que tem produzido) torna-se mais visível» (Harvey, 2011, 77-78). Estes edifícios industriais deixam de produzir mercadorias que são comercializadas fora deles para passarem a ser eles mesmos *a mercadoria*, em processo de reconversão de uso imobiliário.

intensificação da produção. Assim se constrói uma nova *paisagem* mais adequada aos imperativos da acumulação fictícia, por espoliação, que responde às «pulsões rentistas» do crédito financeiro e à imposição dos preços de monopólio do imobiliário.

A reestruturação do capital é, portanto, reestruturação do espaço. A *renovação urbana* tanto mobiliza o «espólio obsoleto» de uma relação de produção anterior, orientando-o para a nova demanda de acumulação, quanto cria relações sociais e formas de vida mais adequados ao predomínio da acumulação fictícia e excludente. Acentua, portanto, uma dimensão *antiurbana* da urbanização. A reestruturação contemporânea do espaço engendra uma reestruturação dos padrões de consumo, constituindo um «estilo de vida antiurbano»: exacerbação de enclaves fortificados, espaços fechados e orientados para o consumo dirigido, «faixas de renda» que dão realidade (invertida) à pressuposição da capitalização. Um modo de vida *shopping-condomínio*²⁵. Nesta reestruturação, as concepções mentais e

não se ter *imediatamente* um novo processo de trabalho, há também a absorção do excedente de capital na *propriedade*, que permite, inclusive, a *capitalização* do excedente: não só absorve como também amplia.

²⁵ «Como em todas as fases anteriores, a reconstrução da geografia urbana levou a transformações no estilo de vida. Nos Estados Unidos, essas transformações foram, em grande parte, ditadas pela necessidade de atenuar os descontentes suburbanos dos anos 1960. A qualidade de vida urbana tornou-se uma mercadoria para aqueles com dinheiro, assim como a própria cidade, num mundo onde o turismo, o consumismo, o marketing de nicho, as indústrias culturais e de conhecimento, e também a perpétua dependência em relação à economia do espetáculo, tornaram-se os principais aspectos da economia política do desenvolvimento urbano. Com uma economia que agora depende mais e mais do consumismo e do sentimento do consumidor como força motriz (é responsável por 70% da economia dos EUA contemporâneos, em comparação com 20% no século XIX), a organização do consumo pela urbanização tornou-se absolutamente central à dinâmica do capitalismo. (...). Os impactos sobre a subjetividade

as correlatas relações de produção e reprodução do espaço estendem-se da metrópole para todo o globo. Isso cria a tendência à homogeneização do produto imobiliário em nível global (Koolhaas, 2013) e cuja «globalização» identifica-se à circulação do capital por meio dos instrumentos do financeiro.

Portanto, o que pode ser apreendido neste processo é a alternância entre a eclosão de crises econômicas (descolamento das relações de produção e circulação de capital, superprodução e subconsumo) e a reestruturação nas formas de produção do espaço, cuja imobilização do capital, a produção imobiliária, articula a dimensão local aos circuitos de valorização e capitalização financeiras globais. Ambos, amparados pelo predomínio do fictício. Por outro lado, crises imobiliárias, eclodidas em decorrência do desequilíbrio entre a produção e circulação de títulos imobiliários, são associadas a saltos produtivos e reestruturações econômicas. Isso promove revoluções financeiras e nas formas de gestão e administração. Neste sentido o *boom* imobiliário e a *crise* econômica se alternam, reestruturando relações locais e globais de produção e reprodução²⁶. Supera as barreiras à reprodução capitalista (criadas pela própria expansão do capital) através da produção do espaço. Contudo, o faz à custa da população

política têm sido enormes. Trata-se de um mundo em que a ética neoliberal do individualismo possessivo intenso e do oportunismo financeiro se tornou o modelo para a socialização da personalidade humana. É um mundo que se tornou cada vez mais caracterizado por uma cultura hedonista do excesso consumista. Destruiu o mito (embora não a ideologia) de que a família nuclear é a base sociológica sólida para o capitalismo e abraçou, mesmo que tardiamente e de forma incompleta, os direitos do multiculturalismo, da mulher e da igualdade da preferência sexual. O impacto é maior isolamento individualista, ansiedade, visão de curto prazo e neurose no meio de uma das maiores realizações materiais urbanas já construídas na história humana» (Harvey, 2011, 143-144). As relações de produção são reproduzidas de modo mistificado na «consciência de classe», no cálculo das ações, no conjunto de valores e nas práticas cotidianas (cf. Martins, 2000).

²⁶ «Cada área urbana do mundo teve seu *boom* na construção em meio a uma enxurrada de imigrantes pobres que, simultaneamente, criaram um planeta favela. *Booms* na construção têm sido evidentes na Cidade do México, Santiago do Chile, Mumbai, Joanesburgo, Seul, Taipei, Moscou e em toda Europa (Espanha e Irlanda são os casos mais dramáticos), bem como nas cidades dos países capitalistas centrais, como Londres, Los Angeles, San Diego e Nova York (onde nunca houve tantos grandes projetos urbanos quanto sob a administração do bilionário Michael Bloomberg). Projetos de urbanização surpreendentes, espetaculares e, em alguns aspectos, absurdos surgiram no Oriente Médio em lugares como Dubai e Abu Dhabi, como uma maneira de limpá-las dos excedentes de capital decorrentes da riqueza do petróleo das formas mais conspícuas possíveis (como uma pista de esqui interna em pleno deserto). Muitas dessas expansões estão, agora, em apuros, incluindo aquelas nos Estados do Golfo. A Dubai World, a corporação de desenvolvimento apoiada pelo governo, que tinha tomado empréstimos de excedente de capital de bancos britânicos e de outros países europeus para projetos espetaculares de construção, de repente declarou que não poderia cumprir com suas obrigações no fim de 2009, criando todo tipo de agitação nos mercados globais. (...). A nova onda de urbanização dependia, como aconteceu antes, da inovação financeira para organizar o crédito necessário para sustentá-la. A securitização e ajuntamento das hipotecas locais para vendê-las a investidores do mundo todo e a criação de novas instituições financeiras para facilitar um mercado secundário de hipotecas desempenharam um papel crucial. Vários foram os benefícios: difundiu-se o risco e permitiu-se a carteiras de poupança excedentes um acesso mais fácil à demanda de habitação em excesso. Isso abaixou as taxas de juro agregadas, gerando fortunas imensas para os intermediários financeiros que trabalharam nessas maravilhas. Mas difundir o risco não o elimina. Além disso, o fato de o risco poder se espalhar tão amplamente incentiva comportamentos locais ainda mais arriscados, porque o risco pode ser transferido para outro local. O que aconteceu com os irmãos Péreires de 1867 a 1868, em Paris, e o que aconteceu em Nova York, em meados dos anos 1970 (para não falar de vários outros casos em toda geografia histórica do capitalismo) aconteceu agora na crise das hipotecas *subprime* e dos valores de ativos de habitação» (Harvey, 2011, 142-143).

existente: meio de absorção do capital excedente através da renovação urbana, a desconstrução e a reconstrução do espaço. Há neste movimento a incorporação de capital e o decorrente encarecimento do produto imobiliário, que se fecha e se orienta para o consumo dirigido. Isso promove o aumento da exploração da força de trabalho, da espoliação do trabalhador e sua substituição em espaços onde a capitalização da renda depende da presença de «faixas de renda» capazes de pagá-la, configurando processos de *gentrification*²⁷. Assim se forma uma identidade entre a reestruturação produtiva e a imobiliária.

Uma questão que se coloca atualmente, portanto, é como essas crises imobiliário financeiras globais da atualidade, constroem barreiras às relações de produção constituídas com o advento do neoliberalismo, assim como a reestruturação do espaço a elas relacionado. Por outro lado, como essas crises afetam a

«Um dos princípios básicos pragmáticos que surgiram na década de 1980, por exemplo, foi o de que o poder do Estado deve proteger as instituições financeiras a todo custo. Esse princípio, que bateu de frente com o não intervencionismo que a teoria neoliberal prescreveu, surgiu a partir da crise fiscal da cidade de Nova York de meados da década de 1970. Foi então estendido internacionalmente para o México durante a crise da dívida que abalou os fundamentos do país em 1982. De modo nu e cru, a política era: privatizar os lucros e socializar os riscos; salvar os bancos e colocar os sacrifícios nas pessoas (no México, por exemplo, o padrão de vida da população diminuiu cerca de um quarto em quatro anos após o socorro econômico de 1982). (...) Da mesma forma que o neoliberalismo surgiu como uma resposta à crise dos anos 1970, o caminho a ser escolhido hoje definirá o caráter da próxima evolução do capitalismo» (Harvey, 2011, 16).

relação com o trabalho, a partir reestruturação produtiva em geral e da Produção do Espaço em particular, esses novos saltos produtivos indicam a acentuação da exploração e do caráter espoliativo da acumulação, figurando-se como possíveis momentos de lutas sociais de resistência²⁸ e, virtualmente, rumo à superação das relações capitalistas de produção.

Essa reestruturação é a intensificação da espoliação do trabalhador. Ela o esmaga para permitir maior parcela do excedente de capital nas mãos dos capitalistas²⁹. Conserva-se o caráter rentista da propriedade (i)mobiliária (centralização), enquanto aumenta a taxa de exploração da força de trabalho sem incremento correspondente em capital produtivo (concentração). Isso indica que sua reprodução começa a romper barreiras de sua realização desmontando as condições da

reprodução da força de trabalho. Quando isso chega ao limite, estoura uma crise, pois a *superprodução* não pode ser realizada em função do *subconsumo*. A financeirização, como dinamizador da circulação

²⁷ «O lado sombrio da absorção do excedente por meio da transformação urbana implica, entretanto, episódios repetidos de reestruturação urbana com “destruição criadora”. Isso destaca a importância das crises como momentos de reestruturação urbana. Tem uma dimensão de classe, pois são geralmente os pobres, os desfavorecidos e os marginalizados do poder político que sofrem especialmente com esse processo» (Harvey, 2011, 144).

²⁸ «As crises financeiras servem para racionalizar as irracionalidades do capitalismo. Geralmente levam a reconfigurações, novos modelos de desenvolvimento, novos campos de investimento e novas formas de poder de classe. Tudo isso pode dar errado, politicamente» (Harvey, 2011, 18).

²⁹ «Alan Budd, conselheiro-chefe econômico de Thatcher, mais tarde admitiu que “as políticas dos anos 1980 de ataque à inflação com o arrocho da economia e gastos públicos foram um disfarce para esmagar os trabalhadores”, e assim criar um “exército industrial de reserva”, que minaria o poder do trabalho e permitiria aos capitalistas obter lucros fáceis para sempre. Nos EUA, o desemprego subiu, em nome do controle da inflação, para mais de 10% em 1982. Resultado: os salários estagnaram. Isso foi acompanhado nos EUA por uma política de criminalização e encarceramento dos pobres, que colocou mais de 2 milhões atrás das grades até 2000» (Harvey, 2011, 21).

global do capital, busca minimizar o impacto da desvalorização jogando o problema desta absorção de excedente para frente, no tempo, através da negociação de títulos de dívida que circulam globalmente em busca de juros, e no espaço, expandindo seus limites de atuação, reconfigurando mercados, formas de financiamento, instituições administrativas. Esta estratégia reproduz os instrumentos de expansão do capital, nos moldes do imperialismo e do mercado externo (o *ajuste espacial* exposto por Harvey, 2005), e é acentuada pelas novas tecnologias de transporte e comunicação. O mercado é global é conectado, sucessivo e simultâneo. Em termos institucionais, age sobre a desregulamentação financeira e da dissolução de estruturas dos Estados nacionais, suas fronteiras e barreiras, implicando na contradição com suas especificidades locais e aumentando a diferenciação espacial em nível global. O excesso de capital, que financia a produção global e sua realização, depende de um incentivo descomunal ao consumo, intensificando necessidades e desejos que produzem um novo estilo de vida.

«Inundadas com capital excedente, as empresas norte-americanas começaram a expatriar a produção em meados da década de 1960, mas esse movimento apenas se acelerou uma década depois. Posteriormente, peças feitas quase em qualquer lugar do mundo – de preferência onde o trabalho e as matérias-primas fossem mais baratos – poderiam ser levadas para os EUA e montadas para a venda final no mercado. O “carro mundial” e a “televisão global” tornaram-se um item padrão na década de 1980. O capital já tinha acesso ao trabalho de baixo custo no mundo inteiro. Para completar, o colapso do comunismo, drástico no ex-bloco soviético e gradual na China, acrescentou cerca de 2 bilhões de pessoas para a força de trabalho assalariado global» (Harvey, 2011, 21).

O excedente de capital acumulado circula globalmente em busca de plataformas locais de valorização, como investimento de capital produtivo e improdutivo³⁰. Esta expansão se realiza através da constituição de novos mercados, incorporados à expansão do crédito global de maneira dependente: o endividamento pelo acesso ao financiamento aumenta ainda mais a dependência desses países com relação ao excedente de capital produzido no centro. Essas novas fronteiras de expansão do crédito foram criadas nos países do chamado segundo mundo, com o desmonte da União Soviética, e do terceiro mundo, em uma onda de industrialização retardada³¹ com relação aos países do capitalismo central, cuja dependência externa

³⁰ «“Globalizar-se” foi facilitado por uma reorganização radical dos sistemas de transporte, que reduziu os custos de circulação. A containerização – uma inovação fundamental – permitiu que peças feitas no Brasil pudessem ser utilizadas para montar carros em Detroit. Os novos sistemas de comunicações permitiram a organização rigorosa da cadeia produtiva de mercadorias no espaço global. (...). Barreiras artificiais do comércio, como tarifas e cotas, foram reduzidas. Acima de tudo, uma nova arquitetura financeira global foi criada para facilitar a circulação do fluxo internacional de capital-dinheiro líquido para onde fosse usado de modo mais rentável. A desregulamentação das finanças, que começou no fim dos anos 1970, acelerou-se depois de 1986 e tornou-se irrefreável na década de 1990» (Harvey, 2011, 21-22).

³¹ «Mas havia outra maneira de resolver o problema da demanda: a exportação do capital e o cultivo de novos mercados ao redor do mundo. Essa solução, tão antiga quanto o próprio capitalismo, foi perseguida com mais determinação a partir dos anos 1970. Os bancos de investimento de Nova York, então lotados de excedentes de petrodólares dos Estados do Golfo e desesperados por novas oportunidades de investimento num momento em que o potencial de rentabilidade de investimento dentro dos Estados Unidos estava exausto, fizeram empréstimos maciços para países em desenvolvimento como México, Brasil, Chile e até mesmo Polônia. Isso aconteceu porque, como Walter Wriston, chefe do Citibank, colocou, países não podem desaparecer – você sempre sabe onde encontrá-los em caso de dificuldades» (Harvey, 2011, 24).

técnica e cientificamente se associava a estruturas políticas autoritárias. A expansão global do crédito teve que realizar a flexibilização global da circulação do capital e de suas instituições financeiras, pois circula buscando a capitalização em situações privilegiadas, que podem ser alteradas de acordo com a oferta e a disponibilidade de recursos, sendo que sua liquidez permite o deslocamento para exploração de melhores situações. O excedente absorvido temporariamente capitaliza-se em função dos juros. Posteriormente se desloca para outra plataforma, deixando para trás a socialização das perdas (fundos públicos usados no pagamento de dívidas e juros). Isso, portanto, se realiza a partir de uma estrutura bancária, financeira, que negocia títulos de dívida (públicas, ou não), seguro dessas dívidas, hipotecas, ações, cada vez mais descolados de um processo exploração de trabalho (D-D'). Um meio de alocar em um sistema fictício o excedente de capital, postergando sua realização e desvalorização em crises.

«A virada para a financeirização desde 1973 surgiu como uma necessidade. Ofereceu uma forma de lidar com o problema da absorção do excedente. Mas de onde viria o dinheiro em excesso, o excesso de liquidez? Na década de 1990, a resposta foi clara: aumento do endividamento em relação ao capital existente. (...). Excedentes de capital fictício criados dentro do sistema bancário absorveram o excedente! Era quase como se a comunidade bancária tivesse se retirado para a cobertura do capitalismo na qual fabricava uma grande quantidade de dinheiro pelo comércio e endividamento entre os próprios bancos sem qualquer noção do que os trabalhadores que vivem no porão estavam fazendo» (Harvey, 2011, 33). «Atritos ou barreiras a esse movimento espacial tomam tempo para ser negociados e diminuem a circulação. Ao longo da história do capitalismo muito esforço tem sido posto, portanto, na redução do atrito de distância e dos obstáculos à circulação. Inovações nos transportes e comunicações têm sido cruciais. Aumentar a abertura das fronteiras do Estado ao comércio e finanças, assinar acordos de livre-comércio e garantir um bom enquadramento jurídico para o comércio internacional também são vistos como essenciais a longo prazo. Imagine se as barreiras alfandegárias na Europa nunca tivessem sido abolidas. Para citar outro exemplo contemporâneo, a securitização das hipotecas locais e sua venda a investidores em todo o mundo eram vistos como uma maneira de conectar áreas de escassez de capital àquelas com excedentes, supostamente minimizando os riscos (Harvey, 2011, 43).

Há uma dinamização da produção imobiliária em decorrência da reestruturação produtiva baseada na circulação financeira do capital. Os títulos de propriedade imobiliária e os títulos de dívida associados a essas propriedades permitem a mobilidade do imobiliário. Como visto anteriormente, parte do excedente de capital pode ser absorvido com a produção do espaço, na construção das condições gerais de produção e circulação de capital, através da extensão e da intensificação urbana. Imbricamento incorporação infraestrutura. Parte deste excedente global financia a produção e o consumo destas unidades através dos títulos imobiliários que se movem globalmente. E isso orienta a uma reurbanização que transforma a morfologia espacial onde «pousa» este excedente. Uma plataforma imobiliária e financeira que constrói, desconstrói, reconstrói, por meio da exploração da força de trabalho e reestrutura as relações de propriedade (sua centralização de um lado, e expropriação de outro), interferindo no capital que é imobilizado na terra e nas formas de uso do produto construído. Neste sentido há um imbricamento entre a circulação de capital em nível global, através de títulos de dívida, plataformas locais de valorização e de capitalização, com a extensão e intensificação do urbano, através da transformação da morfologia e reestruturação imobiliária. Se, de um lado, essa reestruturação do financeiro age desregulamentando barreiras à livre-circulação do capital, de outro, a reestruturação imobiliária constrói

meios de tornar sua imobilização mais móvel, criando um novo produto identificado aos títulos de propriedade imobiliária e às demandas de circulação global do capital.

«O mapa da atividade produtiva do mundo e da acumulação de riqueza parece radicalmente diferente hoje de como era em 1970. A Ásia se adaptou rápido ao ritmo. Pequenas aldeias chinesas como Shenzhen e Dongguan, perto de Hong Kong, tornaram-se cidades multimilionárias e potências de produção do dia para a noite. Grande parte do excedente mundial foi absorvida na produção desses novos espaços de atividades

A incorporação de capital ao espaço é apropriada pelo monopólio de propriedade, pública, privada, público-privada, conferindo àquele que detém seu título jurídico uma renda. O título de propriedade paulatinamente deixa de ser absolutizado na figura de um proprietário, passando a ser gerido por um fundo comum, desabsolutizando-se. A renda decorrente do título de propriedade se apropria de parte do excedente, produzido socialmente em momento anterior. Esta remuneração se descola de uma valorização que ocorre neste espaço em particular. Esse descolamento pode ser acentuado se o produto em questão responde a necessidades e desejos especiais, constituindo-se preços de monopólio que são realizados em função de seu consumo também especial. Como há um descolamento, a *capitalização da renda* pode ser um meio poderoso de mitigar a tendência de crise, na medida em que sua arbitrariedade, que expressa um «valor» socialmente legitimado, estende o campo de absorção do excedente produzido, como capital fictício, mistificado, evitando assim sua desvalorização. A «fictição» do (i)mobiliário.

capitalistas, bem como nas infraestruturas necessárias para facilitar o crescente volume de comércio internacional desses países (por exemplo, aeroportos e portos de carga³²). Os espaços específicos para os quais as atividades passaram não estavam dados de antemão, foram determinados por uma série de contingências e fatores locais, dependendo, em parte, dos chamados “naturais”, bem como dos recursos humanos e das vantagens de localização (como a proximidade do Norte do México com o mercado dos EUA)» (Harvey, 2011, 38).

Contudo, esta combinação vai pouco a pouco revelando o caráter fictício do excedente. Este processo aguça a contradição que é criada no interior da própria expansão do capital, com a estranha a justaposição *vis-à-vis* entre o subconsumo, resultante da retração dos benefícios dos trabalhadores que passam a ser orientados para a reprodução do capital, e o incentivo ao superconsumo, realizável a partir do endividamento financiado pelo crédito para a produção e para o consumo. A generalização do crédito, antes restrito a

grupos sociais de maior poder aquisitivo (portanto, de menor risco de insolvência) aparece como meio de retardar a tendência à crise, mas também acaba ampliando as condições de sua eclosão. Amplia-se na medida em que a sua maior disponibilidade estende e intensifica a produção imobiliária capaz de absorver temporariamente o excedente de capital. Para esses espaços serem consumidos é necessário que estenda seu mercado para grupos sociais de menor renda. Portanto, maior produção com extensão do endividamento³³. Neste sentido, o excedente de capital que não é exportado, deve ser internalizado,

³² No século XIX há o predomínio das infraestruturas ferroviárias, que são paulatinamente substituídas pela predominância do rodoviário no século XX. Na atualidade, a circulação global do capital (e das mercadorias) assenta-se sobre as inovações de comunicação digital e no esforço de dinamização das infraestruturas portuárias e aeroportuárias. Neste caso em particular, suas necessidades «globais» contribuem para uma configuração espacial e definição de usos (comerciais e serviços) homogêneos em todo globo, cuja assepsia dos espaços e a homogeneidade de soluções e procedimentos administrativos espalham-se pelo mundo como «não-lugares» (Cf. Koolhaas, 2013, 39). No caso da Região da Luz, estas metáforas são notórias. O «complexo cafeeiro» do século XIX que produziu a valorização associada à ferrovia, o «complexo industrial» que promoveu a urbanização extensiva e intensiva de São Paulo e a correspondente desvalorização da Região da Luz e, por fim, a emergência do «complexo imobiliário financeiro» que busca a retomada da região, à luz da «cultura», dos «centros de tecnologia», do imbricamento incorporação infraestrutura, instrumentalização do Estado e do espaço.

³³ «O mercado teve de ser estendido para aqueles com rendimentos mais baixos. Instituições financeiras como Fannie Mae e Freddie Mac foram pressionadas politicamente para afrouxar os requerimentos de crédito para todos. As instituições financeiras,

rompendo as barreiras existentes que se constituem como fronteiras para sua expansão, desregulamentando as instituições financeiras, aparatos legais e urbanos. Produz o aumento da demanda pelo produto da expansão interna do capital. Essa demanda se realiza, temporariamente, por meio da intensificação do endividamento: o excesso de capital financiando a produção e o consumo. Deste modo o problema é jogado mais à frente.

«Portanto, a resposta tem de estar no reinvestimento capitalista. Suponha que os capitalistas utilizem seus excedentes somente na expansão da produção. A demanda extra para a expansão de hoje dá conta dos excedentes dos meios de produção e de bens de salário produzidos ontem. A produção excedente internaliza seu próprio aumento de demanda monetária! Em termos mais formais, a demanda efetiva do produto excedente de ontem depende do consumo dos trabalhadores, do consumo pessoal capitalista e da nova demanda gerada pela expansão da produção de amanhã. O que aparece como um problema de subconsumo se torna um problema de encontrar oportunidades de reinvestimento de uma parte do excedente produzido ontem!» (Harvey, 2011, 94). «O capitalismo, com efeito, deve gerar e internalizar a sua própria demanda efetiva se quiser sobreviver em condições em que as possibilidades externas estão esgotadas. Se ele falhar ao fazê-lo, como é atualmente o caso, por causa das barreiras à expansão continuada da produção, segue-se uma crise» (Harvey, 2011, 96).

A expansão espacial por meio da «sub-urbanização», que cria a tendência à dissolução das fronteiras espaciais e a dos vínculos sociais, ou a intensidade espacial por meio da «anti-urbanização», a renovação urbana que transforma o espaço através de demolição e reconstrução, pode absorver o excedente de capital financiando tanto a produção como o consumo. A reprodução do capital dominando todas as esferas da produção social, do produtor, da produção e da propriedade, cria uma «máquina do crescimento» baseada na produção imobiliária. Porém, esse espaço que é construído não se orienta para a satisfação de necessidades e desejos do «espírito humano», a produção da humanidade do homem, que encontra na produção do espaço o reflexo da produção de relações sociais (algo como «ser, pensar, habitar», Cf. Heidegger, 2001); mas sim à satisfação de necessidades e desejos da «reprodução do capital», um fetichismo que o e reifica os trabalhadores à luz da propriedade (i)mobiliária. Essa máquina imobiliária financeira de crescimento acentua a contradição entre superprodução e subconsumo, acentuando a possibilidade de eclosão de crises. As saídas para elas devem ser dadas através de novos meios, na medida em que as alternativas de expansão geográfica, intensificação urbana, crédito e endividamento já iluminam seus limites.

«Da mesma forma que o capital pode operar em ambos os lados da oferta e demanda da força de trabalho (via desemprego tecnologicamente induzido), ele pode operar em ambos os lados da relação produção-

inundadas com crédito, começaram a financiar a dívida de pessoas que não tinham renda constante. Se isso não tivesse acontecido, então quem teria comprado todas as novas casas e condomínios que os promotores de imóveis com financiamento estavam construindo? O problema da demanda foi temporariamente superado, no que diz respeito à habitação, pelo financiamento da dívida dos empreendedores, assim como dos compradores. As instituições financeiras controlavam coletivamente tanto a oferta quanto a demanda por habitação!» (Harvey, 2011, 22). Em nosso caso, o endividamento como condição de acesso e realização do produto imobiliário «habitação», notadamente, a de interesse social com os programas públicos de provisão de moradia (Martins, 2010).

realização, pelo sistema de crédito. Uma fonte cada vez mais liberal de crédito para futuros proprietários, acoplada a uma fonte igualmente liberal de crédito para os promotores imobiliários, leva a um crescimento maciço em habitação e desenvolvimento urbano (como aconteceu na Flórida e na Califórnia nos últimos anos). Poderia então se imaginar que o problema da produção e realização contínua dos excedentes estava resolvido. Isso concentra imenso poder social e econômico dentro do sistema de crédito. Mas, para se sustentar, também exige que o crédito se expanda a uma taxa composta, como de fato aconteceu nos últimos vinte anos. Quando a bolha do crédito estoura, o que inevitavelmente ocorre, a economia toda mergulha em uma espiral descendente do tipo da que começou em 2007. E é nesse ponto que o capitalismo tem de criar um poder externo a fim de salvar-se de suas próprias contradições internas. Precisa recriar o equivalente à reserva de ouro externa feudal ou não capitalista, da qual historicamente se alimentou. Isso é feito pela localização do poder da criação infinita de dinheiro dentro de uma instituição neofeudal como a Federal Reserve. O problema da realização e a ameaça do subconsumo nunca vão embora. Mas o problema da queda dos lucros e as desvalorizações devido à falta de demanda efetiva podem ser mitigados por um tempo por meio de maquinações no sistema de crédito. Em curto prazo, o crédito serve para suavizar muitos pequenos problemas, mas, em longo prazo, tende a acumular as contradições e tensões. Ele espalha os riscos, ao mesmo tempo que os acumula. O verdadeiro problema não é a falta de demanda efetiva, mas a falta de oportunidades para o reinvestimento lucrativo do excedente conquistado ontem na produção» (Harvey, 2011, 98).

A produção de papel moeda ou outros meios fictícios de consumir o excedente (arte da renda e renda da arte) configuram como mais uma fronteira de expansão do capital, ainda que seja temporariamente. Isso sem contar com a possibilidade da «queima do excedente» e a «destruição criativa» com as guerras, e as tensões sociais contemporâneas que apontam para a «inutilidade» do excesso de trabalhadores desempregados. Se estas «alternativas» não vingam, a reestruturação produtiva (que inclui a reestruturação espacial) deve aumentar os processos de despossessão dos trabalhadores, privatizando ainda mais valor produzido socialmente, aumentando sua exploração no momento da produção e sua espoliação na reprodução (urbana, imobiliária e financeira). A acumulação por espoliação reproduz de forma ampliada os mecanismos da acumulação primitiva, ou originária (Marx, 1985-86, V.II: 261), condição original de reprodução das relações capitalistas de produção que foi, em certo sentido, reproduzida nas expansões das relações de produção do capital (imperialismo, mercados externos).

«À medida que mais e mais excedente criado ontem é convertido em capital novo hoje, mais e mais dinheiro investido hoje vem dos lucros obtidos ontem. Isso poderia levar a pensar que a acumulação violenta praticada em tempos anteriores é redundante. Mas a “acumulação por despossessão” (ou acumulação por espoliação, em Harvey, 2004) «continua a desempenhar um papel na reunião do poder do dinheiro inicial. Meios tanto legais quanto ilegais – como violência, criminalidade, fraude e práticas predatórias do tipo das que foram descobertas nos últimos tempos no mercado de hipotecas *subprime* ou de forma ainda mais significativa no comércio de drogas – são implementados. Os meios legais incluem a privatização do que antes era considerado como recursos de propriedade comum (como a água e a educação), o uso do poder público para apreender bens, as práticas generalizadas de aquisições, as fusões e outros mecanismos similares que resultam no “desmembramento de ativos” e o cancelamento de obrigações de pensão e saúde, por exemplo, num processo de falência. As perdas de ativos que muitos têm experimentado durante a crise recente podem ser vistas como uma forma de despossessão, que pode ser transformada em mais acumulação na medida em que os especuladores compram os ativos mais baratos hoje pensando em vendê-los com lucro quando o mercado melhorar. Isso é o que os banqueiros e os fundos de cobertura fizeram durante o *crash* de 1997 a 1998 no Leste e Sudeste Asiático. As grandes perdas nessa parte do mundo alimentaram os cofres dos principais centros financeiros. (...). A despossessão dos

pequenos operadores (lojas de bairro ou agricultura familiar) para abrir caminho para as grandes empresas (cadeias de supermercados e agronegócio), frequentemente com a ajuda de mecanismos de crédito, também tem sido uma prática de longa data» (Harvey, 2011, 48-49).

Em termos espaciais, a despossessão se dá pela espoliação e pela expulsão de antigos moradores, trabalhadores e usuários de regiões que se configuram como fronteiras de expansão do capital. Neste processo há a centralização das propriedades nas mãos daqueles que centralizam o capital excedente. Eles apropriam do produto do trabalho pretérito incorporado e vislumbram a valorização e a capitalização adicionais a partir de uma nova produção imobiliária (produção e propriedade). A centralização que resulta desta despossessão acentua sua dupla monopolização: da exploração da força de trabalho na atividade de construir e do uso da propriedade privada do produto construído. Neste sentido, as fronteiras espaciais se constituem como uma fronteira econômica³⁴: o espaço do comando e espaço do comandado, acentuando a diferenciação espacial a partir da divisão social do trabalho. A espoliação pela expansão dos limites espaciais deve ser, contudo, socialmente legitimada. É um processo que é associado a uma construção ideológica que identifica ou reconhece quem é o grupo social que pode ou deve ser despossuído, o «bode expiatório» do «medo ao pequeno número» (Cf. Appadurai, 2009). É uma fronteira que se expande com a *urbanização*, com a *suburbanização* e ainda com a *antiurbanização*³⁵.

Neste caso em particular, do retorno ao «centro da cidade», a despossessão da população existente, espoliada no uso de unidades imobiliárias degradadas ou obsoletas, se completa com sua substituição por um grupo social de maior poder aquisitivo, capaz de realizar a «viabilidade econômica» da capitalização pressuposta do (i)mobiliário. Este «enobrecimento» do espaço, identificado a padrões de uso e consumo intensificados, permite a realização de um produto imobiliário mais lucrativo e rentável. Com a reestruturação, a apreciação pressuposta ou efetiva desdobra-se no aumento da renda que é capturada

³⁴ «... a imagem de fronteira serve para racionalizar e legitimar um processo de conquista. (...) o nacionalismo americano presente na ideologia de fronteira incitou um entendimento provinciano da gentrificação. (...). Entretanto, como em toda ideologia, há um embasamento real, ainda que parcial e distorcido, para o tratamento da gentrificação como uma nova fronteira urbana. Nesta ideia de fronteira, vê-se uma combinação evocativa das dimensões econômica e espacial do desenvolvimento» (Smith, 2007, 17).

³⁵ [Urbanização] «Para Turner, a expansão da fronteira e o recuo da natureza virgem e da barbárie foram uma tentativa de criar um espaço habitável a partir de uma natureza hostil e não cooperativa» (Smith, 2007, 15). [Suburbanização] «Como parte da experiência da suburbanização, a cidade americana veio a ser vista, pela classe média branca, como um lugar selvagem; a cidade era, e ainda é para muitos, o habitat da morbidade social e do crime, do perigo e da desordem. (...). Existe um otimismo e uma perspectiva de expansão associada à “fronteira”; a barbárie dá lugar à fronteira quando a conquista está em curso. Portanto, na cidade americana do século XX, a margem da selva urbana foi substituída por aquela da fronteira urbana. Esta transformação pode ser identificada nas origens da renovação urbana, mas se intensificou nas últimas duas décadas, quando a restauração de habitações unifamiliares virou moda na esteira da renovação urbana» (Smith, 2007, 16). [Antiurbanização] «... a imagem contemporânea da fronteira urbana implicitamente trata os atuais moradores da área central como um elemento natural do meio físico a que pertencem. Portanto, o termo “pioneiro urbano” é tão arrogante quanto a noção original de “pioneiro”, visto que ele transmite a ideia de uma cidade que ainda não é socialmente habitada; assim como os americanos nativos, a classe trabalhadora urbana de hoje é vista como menos do que social, como uma simples parte do meio físico» (Smith, 2007, 16).

pela propriedade. O resultado é o encarecimento geral das condições de vida, dado o fictício da renda imobiliária, e a expulsão do grupo social que não pode arcar com esse encarecimento, a *gentrification*³⁶.

A substituição do grupo social se dá por uma reestruturação imobiliária que transforma as relações de *propriedade* e de *apropriação* do espaço. Substituição orientada, predominantemente, pelo encarecimento das condições de uso deste espaço, realizadoras de um adicional de renda pressuposto. Por um lado, há a uma mistificação (fetichização) que socialmente aprecia (aumenta o preço de) usos e padrões de consumo determinados, com a finalidade de realização de preços de monopólio: altos preços decorrentes da especialidade e raridade que esses bens de consumo oferecem à satisfação de necessidades e desejos também especiais, desde que haja, contudo, o acúmulo prévio de capital para a realização deste consumo. No particular do produto imobiliário construído, diferenciado e que responde às necessidades e desejos «do estômago ou da fantasia» também diferenciados, a mistificação acontece com a contribuição da arquitetura e do urbanismo também especiais³⁷, que valoriza espaços, usos e formas mais ligados a uma multiplicidade cultural (e suas representações) do que à extensão homogeneizante da indústria.

Por outro lado, o encarecimento das condições de vida se dá pela incorporação de uma pré-existência reconhecida como «obsoleta» (capital fixo em processo de desvalorização e depreciação) em um novo processo produtivo que busca a lucratividade e a rentabilidade adicionais. Esta pré-existência, ainda que obsoleta frente aos padrões que lhe são contemporâneos, é incorporada como uma especificidade material (arquitetônica e urbana) que a diferencia no conjunto da metrópole, como um patrimônio historicamente constituído. Apropriações como esta são realizadas a partir de processos de «revitalização». Elas partem da construção ideológica de quais são os agentes da degradação, simétricos à deterioração do patrimônio construído em seu «abandono», e da possibilidade de incorporação desta especificidade em um novo processo produtivo, por meio da reestruturação imobiliária e urbana, a *renovação urbana*. Isso fornece a possibilidade de novas qualidades nas habitações, com padrões de uso e de consumo dirigidos para grupos sociais de maior poder aquisitivo, além de equipamentos e serviços

³⁶ «Na sua acepção original, a teoria da gentrificação explora o movimento de capital (e pessoas) deixando os bairros urbanos em direção aos subúrbios e o seu posterior retorno com a possibilidade de extração de mais-valias das áreas que sofreram desinvestimento (...). Existe, portanto, um padrão de desinvestimento que fez com que o processo de gentrificação seja possível, uma vez que o reinvestimento com mudança de usos e usuários seria a fonte dos lucros potenciais» (Siqueira, 2014, 394).

³⁷ «Já nos primeiros estudos sobre gentrificação, inclusive em Glass (1964), a arquitetura dos bairros gentrificados era um elemento importante do processo. Isso porque naquele período os edifícios históricos passaram por um processo de revalorização em contraste com o que é assumido como uma arquitetura homogeneizante do período moderno. Assim, a gentrificação deve ser entendida também dentro da transformação da modernidade para a pós-modernidade tanto no sentido das demandas por mais liberdades individuais e socioculturais, bem como na valorização de modos de vida urbanos, em contraste direto com o intenso processo de suburbanização anterior» (Siqueira, 2014, 394-395). Vale lembrar, também, da discussão exposta por «*Arquitetura na era digital-financeira...*» (Arantes, 2012) que ilumina a «renda da forma» ou como os investimentos vultosos em edifícios, às vezes ociosos de sentido, são realizados para contribuir com um encarecimento geral capturado pelas unidades imobiliárias de seu entorno imediato. Ou como se diz, os «edifícios âncora».

complementares, como comércio e instituições também diferenciados. No entanto, a *gentrification* não se realiza de forma homogênea no espaço. A apropriação de suas especificidades locais que se diferenciam na metrópole, a heterogeneidade da diferenciação também se diferencia conforme a expectativa do retorno financeiro: diferenciação na diferenciação³⁸. Assim, a «volta ao centro», sua reconquista pela produção imobiliária financeira, se dá pela diferenciação de estratégias de produção associadas à atividade de construir e à reestruturação imobiliária.

Por outro lado, a *gentrification* também não se realiza de forma homogênea no tempo. Há um processo histórico de sua constituição que se inicia nas experiências de vanguarda, com a abertura pontual de novas fronteiras de «reconquista», até a sua possível generalização, que acentua a relação entre reestruturações produtivas e reestruturações imobiliárias na absorção do excedente de capital a partir da extensão e intensificação da produção imobiliária (construção, desconstrução e reconstrução). Neste sentido, a combinação entre a espacialidade e a temporalidade da *gentrification*, como processo de substituição populacional pelo enobrecimento do espaço, opera o deslocamento de sua conceituação original, centrada exclusivamente na reconquista do centro da cidade, estendendo-se potencialmente

«Se em seus primeiros estudos Smith (1982) identificava uma diferença entre gentrificação e redesenvolvimento urbano – o primeiro relacionado a reformas de edifícios históricos e o segundo envolvendo novas edificações –, em análises mais recentes (em especial Smith, 2002¹) o autor reconhece que essa diferença é irreal, uma vez que os dois tipos de transformação do ambiente construído podem causar elitização social. Finalmente, a gentrificação com demolições e novas construções também pode ser caracterizada por um envolvimento de agentes mais diversos no planejamento, marketing e venda desses espaços, como arquitetos, construtoras e incorporadoras, bem como um papel mais intenso do Estado» (Siqueira, 2014, 396).

para toda a metrópole. A sua diferenciação, portanto, fornece o material para a apropriação de especificidades locais em processos de valorização imobiliária, acentuando a acumulação capitalista baseada na despossessão do produto incorporado ao espaço. Uma reestruturação imobiliária e urbana à escala metropolitana, que opera por e a partir da diferenciação.

«A *primeira fase* (anterior a 1973) é caracterizada pela pequena intervenção estatal e gentrificação esporádica, dispersa e liderada por novos moradores em bairros na região nordeste dos Estados Unidos e Europa ocidental. Ou seja, essa primeira fase relaciona-se à concepção original e mais restritiva do conceito. Enquanto a recessão econômica da década de 1970 abriu caminho para

investidores comprarem propriedades urbanas a preços baixos, é na *segunda fase* (iniciada na década de 1980) que processos de gentrificação são consolidados e intensificados, resultando em formas violentas de repressão ou na cidade revanchista (Smith, 1996³⁹). Nesse período, o processo de gentrificação é expandido espacialmente para novas e pequenas cidades, uma vez que ele está conectado com a reestruturação política e econômica global do neoliberalismo (...). Enquanto a crise econômica do começo da década de 1990 diminui o ritmo do processo nos casos tradicionais, a *terceira fase* representa sua intensificação e a

³⁸ «Entretanto, se projetos de “revitalização” têm causado gentrificação nos Estados Unidos e Europa, no Brasil os resultados são menos claros. Autores têm demonstrado que os projetos de “revitalização” não têm resultado em uma transformação efetiva dessas áreas em termos residenciais, sendo o impacto pequeno, pouco duradouro ou restrito às quadras adjacentes aos projetos-âncora. Intervenções pontuais, financiadas em especial pelo Estado através da promoção de distritos culturais e instalações turísticas, têm promovido uma gentrificação do consumo que é limitada a espaços e períodos específicos, sem transformar drasticamente a paisagem socioeconômica dessas áreas» (Siqueira, 2014, 395). A realização da *gentrification* é paralela à realização da implantação dos *planos urbanos*. As barreiras e resistências a um são análogas a outro.

³⁹ Smith, N. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Nova York: Routledge, 1996.

apropriação como estratégia de novos produtos imobiliários em localizações já fora dos bairros adjacentes aos centros urbanos. É nesse período que a gentrificação assume novas formas e perde sua relação direta com a reversão do processo de suburbanização para incluir diferentes geografias de investimento e desinvestimento, materializada não somente na expulsão de moradores vulneráveis, mas também em grandes projetos para a produção, consumo e entretenimento. A gentrificação pós-1990 inclui agentes imobiliários maiores e mais diversos, direcionando vultosos investimentos para projetos de grande porte e em áreas mais distantes, incluindo novas construções e contando com o apoio cada vez maior do Estado para compensar os riscos envolvidos nesse novo padrão de gentrificação. Justificada pelo Estado para gerar empregos, impostos e recursos por meio do turismo, o processo de gentrificação tornou-se um fim em si mesmo, um objetivo a ser atingido (Siqueira, 2014: 397).

Neste sentido, sua *generalização* permite a apropriação das diferenças espaciais com vistas à monopolização em um processo de valorização imobiliária realizável através da transformação da morfologia urbana, a exploração da força de trabalho, e da reestruturação imobiliária, transformação nas relações de propriedade. A cada novo processo, há produção e reprodução da diferenciação espacial em outras situações, na medida em que expulsa a população residente (vai para onde?), que é substituída por um grupo social de maior poder aquisitivo (vem de onde?). Este movimento valoriza (aprecia) algumas áreas, em função de novos produtos imobiliários que satisfazem novas necessidades, e a desvaloriza (deprecia) outras, em função de sua obsolescência, como defasagem aos novos padrões de uso e consumo. Isso acentua a diferenciação espacial e reproduz as condições imobiliárias que propiciaram a *gentrification* no princípio. Assim, recriam-se potencialmente novas fronteiras de expansão da produção. Contudo, como essas novas fronteiras se realizam absorvendo o excedente de capital que circula globalmente, a generalização da *gentrification* acentua a relação entre a reestruturação capitalista global e a reestruturação imobiliária local. Reconstrói a paisagem do capital em sua determinada historicidade⁴⁰, em decorrência de sua relação de produção e circulação. Esta diferenciação espacial, como especificidade produzida e reproduzida, pode ser novamente apropriada como uma vantagem produtiva.

A diferenciação espacial é uma característica da metropolização. A reestruturação imobiliária e financeira proporciona a abertura de novas fronteiras para a exploração econômica, acentuando a especificidade *imobiliária* da expansão *global* do capital. Isso se dá a partir dos mecanismos de valorização do capital (exploração da força de trabalho) e da capitalização das rendas (relações de propriedade privada). A produção e a propriedade constituem, portanto, um duplo monopólio na produção imobiliária que centraliza o excedente de capital absorvido e reduz a possibilidade de sua desvalorização.

«Hoje, o vínculo entre o desenvolvimento econômico e geográfico persiste, conferindo à imagem de fronteira sua atualidade, mas a forma deste vínculo é bem diferente. No que diz respeito à base espacial, a

⁴⁰ «É somente, por exemplo, por meio da produção ativa de lugares fixos que o capital, sob qualquer forma – dos fluxos imateriais de dinheiro aos fluxos materiais concretos de pessoas, bens, serviços etc. –, pode se mover livremente pelo espaço. Mas o capital investido na terra não pode ser movido sem ser destruído. A tensão entre a estase e o movimento tem um quê de especial, pois induz um movimento duplo. Por um lado, se a paisagem geográfica já não atende às necessidades do capital móvel, então deve ser destruída e reconstruída com uma configuração completamente diferente. Ou isso ou os fluxos de capitais devem estar em conformidade com os requisitos da remuneração do capital investido na terra» (Harvey, 2011, 156).

expansão econômica ocorre hoje não por meio da expansão geográfica absoluta, mas pela diferenciação interna do espaço geográfico. A produção atual do espaço ou do desenvolvimento geográfico é, portanto, um processo acentuadamente desigual. A gentrificação, a *renovação urbana* e o mais amplo e complexo processo de reestruturação urbana são todos parte da diferenciação do espaço geográfico na escala urbana; e, embora estes processos tenham sua origem em um período anterior à atual crise econômica mundial, sua função hoje é reservar uma pequena parte do substrato geográfico para um futuro período de expansão» (Smith, 2007, 17-18, *grifos meus*).

A partir daí pode-se conceber a *expansão da fronteira* como uma expansão que se realiza em direção ao interior do urbano. Não mais, portanto, expansão em termos absolutos, como a conquista e a incorporação de espaços exteriores às relações de produção (e sua paisagem); mas como a *intensificação* da produção e circulação do capital no espaço por meio de reestruturações. Isso acentua a produção e a reprodução das diferenças espaciais, a monopolização das vantagens da construção e do produto imobiliário com vistas à valorização e capitalização econômica. A *renovação urbana*, portanto, como uma fronteira infernal de reconquista, apresenta-se como uma expansão econômica baseada na diferenciação imobiliária e urbana. Reconquista esta que depende da transformação das condições sócio espaciais existentes, ao transformar a morfologia do espaço, reconfigurar as relações de propriedade e substituir populações usuárias através do encarecimento das condições de vida⁴¹.

A diferenciação espacial entendida como fronteira econômica implica na reconfiguração de processos de valorização e desvalorização imobiliária, que podem ser engendrados a partir da construção de produtos imobiliários que satisfazem necessidades e desejos específicos e em localizações determinadas. Por outro lado, essa valorização contribui com a desvalorização de outras situações, ao se distanciarem das formas de satisfação que estão sendo *apreciadas* socialmente. As oscilações de valor (fictício e mistificado) são retidas pela propriedade privada, na medida em que ela monopoliza o uso do espaço, condicionando-o tanto para a produção (e a busca da valorização), quanto para o consumo. Na medida em que o título da propriedade constitui o produto imobiliário, incorpora-se nele, os mecanismos de capitalização da renda imobiliária (terreno mais edifício) se desdobram no construído. Esta renda capitalizada, condiciona o uso

⁴¹ «Já em 1961, Jean Gottmann não apenas percebeu a existência de configurações urbanas em transformação, mas também falou em uma linguagem receptiva à ideologia emergente, quando afirmou que a “fronteira da economia americana é, nos dias de hoje, urbana e suburbana, em vez de uma fronteira periférica às áreas civilizadas” (...). Com duas importantes condições, que se tornaram mais visíveis nas últimas duas décadas, este insight é correto. Em primeiro lugar, a fronteira urbana é, antes de mais nada, uma fronteira no sentido econômico. As transformações políticas, sociais e culturais nas áreas centrais são amiúde intensas e são certamente importantes no que diz respeito à experiência imediata da vida cotidiana, mas elas estão associadas ao desenvolvimento de uma fronteira econômica. Em segundo lugar, a fronteira urbana é, hoje, apenas uma dentre várias fronteiras existentes, visto que a diferenciação interna do espaço geográfico ocorre em diferentes escalas. (...). A linha de fronteira hoje possui uma definição essencialmente econômica – como a fronteira da lucratividade – mas adquire uma expressão geográfica bastante acentuada em diferentes escalas espaciais. Isto é, basicamente, o que a fronteira do século XX (sic) e a assim chamada fronteira urbana têm em comum. Na realidade, ambas estão associadas à acumulação e expansão do capital. Mas enquanto a fronteira do século XIX representou a realização de uma expansão geográfica absoluta como a principal expressão espacial da acumulação de capital, a gentrificação e a renovação urbana representam o exemplo mais desenvolvido da rediferenciação do espaço geográfico com vistas ao mesmo resultado» (Smith, 2007, 18-19).

do produto, os modos de satisfação das necessidades e desejos. A rentabilidade do *título jurídico* decorre do pagamento pelo uso deste monopólio, sem que o montante financeiro correspondente a esta renda contribua (ou tenha contribuído) com a construção de modo efetivo. Isso permite que parcela do excedente produzido socialmente seja apropriada na produção imobiliária, como capital que foi incorporado à propriedade do espaço. A especificidade imobiliária da urbanização acentua as relações de propriedade na acumulação capitalista, além de incorporar e reproduzir a diferenciação do espaço. As diferenças de renda se configuram como fronteiras econômicas de expansão da produção imobiliária. Por decorrência, a paisagem do capitalismo se altera em função dessa reestruturação⁴², com a construção, a desconstrução e a reconstrução movendo-se na metrópole. Movimento de valorização e desvalorização, apreciação e depreciação, que permitem a apropriação diferenciada do excedente produzido socialmente.

«Na escala urbana, no entanto, da perspectiva do centro urbano, a suburbanização é um processo de descentralização. É produto não do impulso elementar em direção à centralização, mas do impulso em direção a uma elevada taxa de lucro. A taxa de lucro varia conforme a localização, e na escala urbana como tal, o indicador econômico que diferencia um local do outro é a renda da terra» [não fica claro a diferença entre as rendas]. «Muitas outras forças estiveram envolvidas na suburbanização do capital, mas a disponibilidade de terras mais baratas na periferia (menor renda da terra) foi primordial para o processo todo. (...). O movimento do capital que leva ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais, residenciais e recreacionais nas áreas suburbanas resulta em uma mudança recíproca dos níveis de renda da terra nas áreas centrais e nas áreas suburbanas. Enquanto o preço da terra nas áreas suburbanas eleva-se com a proliferação de novas construções, o preço relativo da terra nas áreas centrais cai. Cada vez menores quantidades de capital são canalizadas para a manutenção e restauração dos edifícios localizados na área central. Isto resulta naquilo que denominamos um diferencial (*rent gap*) entre a atual renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda da terra potencial que poderia ser capitalizada pelo “mais elevado e melhor” uso da terra (ou, ao menos, comparativamente “mais elevado e melhor” uso), em virtude da sua localização centralizada. Esta suburbanização ocorre paralelamente a mudanças estruturais nas economias avançadas. (...). Em um nível mais básico, é o deslocamento do capital para a construção de paisagens suburbanas e o consequente surgimento de um *rent gap* o que cria a *oportunidade* econômica para a reestruturação das áreas urbanas centrais. A desvalorização da área central cria a oportunidade para a revalorização desta parte “subdesenvolvida” do espaço urbano. A realização efetiva do processo e a determinação de sua forma específica incluem os outros itens listados acima» (Smith, 2007, 21-22).

⁴² «Antes de examinar as tendências exatas que estão conduzindo a um processo de reestruturação, é importante observar que a questão da escala espacial é fundamental em qualquer explicação relevante. Podemos afirmar que a reestruturação da economia espacial urbana é um produto do desenvolvimento desigual do capitalismo ou da operação de um *rent gap*, que ela é o resultado de uma economia de serviços em processo de desenvolvimento ou de mudanças nas preferências por estilos de vida; que esta reestruturação é resultado da suburbanização do capital ou da desvalorização do capital investido no ambiente construído. (...). *O que é novo, hoje, é a intensidade em que esta reestruturação do espaço se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas.* Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação, e conforme esta organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído. A cidade dos pedestres, afirma-se, não é a cidade do automóvel, mas de forma ainda mais significativa, talvez, a cidade do pequeno artesanato não é a metrópole do capital multinacional» (Smith, 2007, 19-20, *grifos meus*).

Este movimento de diferenciação da renda, portanto, é acentuado com a suburbanização e a «retomada do centro». A suburbanização proporciona a extensão espacial para a absorção do excedente de capital através das infraestruturas (mobilidade, saneamento, energia) e a provisão de moradias e equipamentos

«Após o transcurso de um lapso de tempo razoavelmente longo em que tais localidades permanecem de fora dos focos prioritários de investimento no espaço construído, então direcionados preferencialmente às frentes de expansão suburbana, a renda auferida com a exploração econômica dos imóveis localizados na área central se reduz até o momento em que a diferença entre a renda potencial e a renda efetivamente capitalizada com os atuais usos da terra ultrapassa um patamar crítico. Alcançado esse estágio, os possíveis acréscimos de renda com o reinvestimento no antigo centro passam a suplantiar aqueles que poderiam ser obtidos com a abertura de novas frentes de urbanização nas franjas periféricas. Configurado esse cenário, a direção dos fluxos de capital se inverte, e o antigo centro desponta como nova "fronteira". Junto com os investimentos, essas localidades passam a receber um público por quem haviam sido abandonadas em virtude de sua alegada degradação» (Pereira, 2014: 310). «Se a extensiva suburbanização do período pós-guerra representou um momento de preponderância das forças de equalização do desenvolvimento territorial, inscrevendo no espaço um processo de ampliação das condições materiais de reprodução social, a difusão da gentrificação, por sua vez, expressaria uma guinada no sentido oposto, em que as forças que impulsionam a diferenciação e o desenvolvimento desigual tornaram-se preponderantes» (Pereira, 2014: 313-314).

coletivos, serviços complementares à habitação (predomínio da *renda fundiária*). Ela contribui com a deterioração do centro em função deste se tornar obsoleto frente à oferta do produto imobiliário da suburbanização. Neste sentido, esta produção imobiliária responde à estruturação produtiva da indústria, cujo predomínio da lucratividade da extensão de produtos consumíveis encontra na extensão espacial o meio de sua realização, «realidade» constituída partir da mistificação (apreciação) do «estilo de vida suburbano».

Com a reestruturação do capital, sob predomínio da rentabilidade da propriedade em detrimento da lucratividade da produção, há uma transformação substancial da área central, na medida em que tornam obsoletas as edificações e infraestruturas industriais existentes. A retomada do centro incorpora essas infraestruturas, tornando-as vantajosas em função da valorização e capitalização adicionais que são possíveis, através de um processo de construção e reorganização das relações de propriedade, intensificando capital nesta área, centralizadas em uma forma (i)mobiliária desabsolutizada (predomínio da *renda imobiliária*). Mas, também, a partir das novas demandas desta reestruturação, que reconfiguram o imobiliário a partir da constituição de novos usos, que apropria da especificidade local, o patrimônio construído da paisagem industrial que se desvalorizou⁴³, na construção

do novo produto imobiliário. Esta especificidade, portanto, permite a monopolização da lucratividade sob o predomínio da rentabilidade e este processo absorve capitais excedentes no espaço, acentuando a diferença entre as rendas, entre as já realizadas e as possíveis de capitalização.

A «retomada», portanto, é relacionada à reestruturação imobiliária ligada à desindustrialização, desta localização e da acumulação capitalista mais geral. Os usos que passam a ser predominantes são aqueles que amparam as atividades econômicas do terciário, os centros comerciais (*shopping center*), lazer

⁴³ «A consequência desta desindustrialização é o crescimento do emprego em outros setores da economia, especialmente daquelas ocupações que têm sido definidas, imprecisamente, como de colarinho branco ou de serviços. (...). Por si só, os processos de desindustrialização e crescimento do emprego nos serviços não explicam, de modo algum, a reestruturação dos centros urbanos. Na verdade, esses processos ajudam a explicar, em primeiro lugar, os tipos de estoques de edifícios e usos do solo» (a paisagem urbana da industrialização que se torna obsoleta frente ao desenvolvimento dos serviços) «envolvidos no desenvolvimento do *rent gap* e, em segundo lugar, os novos usos do solo que devem surgir quando houver a oportunidade para o redesenvolvimento» (Smith, 2007, 22).

(cultural e entretenimento), escritórios⁴⁴, serviços complementares e cotidianos, além das habitações destinadas a populações com maior poder aquisitivo, as quais consomem o «estilo de vida antiurbano» e, por vezes, realizam preços superiores aos de outras regiões não renovadas, preços de monopólio. Neste sentido, essa retomada orienta-se pela valorização imobiliária na configuração de um novo modo de vida que se apropria da historicidade deste espaço, construindo um produto imobiliário diferenciado, baseado no simulacro de uma urbanidade retomada que foi perdida na suburbanização, em sua extensão homogênea de produtos no espaço. Contudo, ela produz um espaço destituído de urbanidade efetiva, na medida em que a reestruturação imobiliária e urbana constrói um produto que é orientado para o consumo dirigido. Especifica-se produtos de acordo com a viabilidade da renda. Centraliza a propriedade e reduz a diversidade de usuários. Particulariza políticas públicas. Nesta retomada intensifica-se a absorção de capital no espaço, acentuando a diferenciação da metrópole e a divisão social do trabalho, ao estender a diversas localizações processos de absorção do capital excedente.

«A expansão do capital compreende uma progressiva divisão do trabalho, também em diferentes escalas, e, portanto, um número cada vez maior de atividades separadas devem ser combinadas a fim de prover as mercadorias e serviços necessários. (...). Vista da perspectiva do centro da cidade, a suburbanização da indústria representa um claro enfraquecimento das economias de aglomeração, e ela foi facilitada (e não “causada”) por avanços nos meios de transporte. Vista da perspectiva da economia nacional, contudo, a suburbanização da indústria representou uma aglomeração de gigantescas (e não tão gigantescas) instalações industriais ao redor dos centros urbanos consolidados, e foi, portanto, uma reafirmação (nesta escala) do funcionamento das economias de aglomeração, ainda que enfraquecidas» (Smith, 2007, 23). «Tendo em vista, então, a natureza espacial do processo, como podemos explicar o momento específico desta reestruturação urbana? Esta questão depende do momento histórico do *rent gap* e do retorno espacial do capital para a área central. Longe de serem acontecimentos fortuitos, esses eventos são parte integrante do ritmo mais amplo da acumulação de capital. Em um nível mais abstrato, o *rent gap* resulta da dialética

⁴⁴ «É um clichê, hoje, sugerir que a revolução nas tecnologias de comunicação levará a uma descentralização espacial dos escritórios. Esta aniquilação do espaço pelo tempo, como dizia Marx, de fato levou a uma enorme suburbanização dos empregos nos serviços, seguindo a suburbanização industrial. Com o uso do computador nos escritórios, este movimento continua. Mas, em consonância com a ideologia da sociedade sem classes que embasou a noção de colarinho branco, este movimento é geralmente tratado como a suburbanização de todo e qualquer tipo de trabalho em escritórios, desde altos cargos executivos até digitadores. Contudo, quanto mais o movimento de suburbanização se desenvolve, mais fica claro que esta noção é incorreta. Deste modo, a simultânea centralização e descentralização das atividades de escritórios é a expressão espacial da divisão do trabalho no interior da chamada economia de serviços. Geralmente, as atividades de escritórios que são descentralizadas são os sistemas e operações mais rotineiras associadas à administração, organização e gestão das atividades governamentais e corporativas. Estas representam os “*back offices*”, as “fábricas de papel”, ou, mais. Muito menos comum é a suburbanização de centros decisórios como sedes de empresas e de órgãos governamentais. O *boom* dos escritórios experimentado por muitas cidades no mundo capitalista avançado nos últimos 15 anos parece ter sido deste tipo; trata-se da contínua centralização espacial dos centros decisórios mais importantes, assim como de uma miríade de serviços auxiliares a estas atividades: assessoria jurídica, serviços de publicidade, hotéis e centros de conferências, editoras, escritórios de arquitetura, bancos e serviços financeiros e muitos outros serviços relacionados aos negócios» (Smith, 2007, 23-24). Parte do repovoamento do Centro de São Paulo, no período subsequente aos anos 2000, se dá pela instalação serviços de escritórios tipo back-office, de call-centers e de instituições de ensino superior (notadamente as de capital aberto) que ocupam edifícios «retrofitados». Outra parte significativa deste repovoamento se dá pela precarização do acesso às unidades imobiliárias existentes, acentuando o caráter espoliativo identificado aos cortiços e favelas localizados na área central (Cf. Kara-José, 2010).

dos padrões espaciais e temporais do investimento de capital; mais concretamente, é o produto espacial dos processos complementares de valorização e desvalorização. A acumulação de capital não ocorre de forma linear; trata-se de um processo cíclico formado por períodos de expansão e períodos de crise. O *rent gap* se desenvolve durante um longo período de expansão econômica, mas uma expansão que se dá em outro lugar. Portanto, a valorização do capital na construção dos subúrbios do pós-guerra ocorreu paralelamente à desvalorização do capital investido nas áreas centrais. Mas a acumulação de capital durante este período de crescimento leva a uma queda na taxa de lucro⁴⁵ que começa nos setores industriais, e que conduz, em última instância, às crises (Marx, 1967, vol. III). Como um meio de afastar a crise, ao menos temporariamente, o capital é retirado da esfera industrial e, como mostrou Harvey (...), há uma tendência ao capital ser deslocado para a produção do ambiente construído, onde as taxas de lucro permanecem mais altas e onde é possível, através da especulação, a apropriação de renda da terra, apesar de nada ser produzido. Duas coisas se unem, então: no final de um período de expansão no qual o *rent gap* surge e cria a oportunidade para o reinvestimento, há uma tendência simultânea do capital em buscar uma saída no ambiente construído» (Smith, 2007: 26).

A busca de rendas adicionais, o *rent gap*, e a correspondente substituição populacional em função do encarecimento, a *gentrification*, configuram-se como fronteiras de expansão do capital baseadas na especificidade (i)mobiliária da urbanização⁴⁶. Este processo produtivo, associado à renovação urbana, busca privatizar vantagens produtivas e locacionais através do duplo monopólio, de produção e de propriedade. Essas vantagens são acentuadas com a apropriação do patrimônio construído, ao destacar as características que diferenciam a área central das demais localizações da metrópole. Assim é valorizada e apreciada sua especificidade⁴⁷. Isso possibilita uma *estetização* do patrimônio construído, a sua «museificação», transformando «valores sociais», «obras coletivas» e «bens comuns», em *coisas* que assumem um preço. Este *preço* distende-se da produção efetiva do *valor* da construção, como processo

⁴⁵ «O próprio Marx, na verdade, listou uma série de influências de contratendência para a queda da taxa de lucro, incluindo as taxas crescentes de exploração do trabalho, a redução dos custos dos meios de produção (inovações de economia de capital), o comércio externo que reduziria os custos dos recursos, um enorme aumento do exército industrial de reserva de mão de obra que inibe o estímulo ao emprego de novas tecnologias, juntamente com a constante desvalorização do capital, a absorção do excedente de capital na produção de infraestruturas físicas e, finalmente, a monopolização e a abertura de novas linhas de produção com trabalho intensivo» (Harvey, 2011, 82).

⁴⁶ «Enquanto a mobilidade de capital, produtos e pessoas, gerada pela globalização neoliberal, poderia significar a aniquilação do espaço, a intensificação da competição econômica – agora em escala global – significou que o capital tornou-se muito mais sensível em relação às vantagens locacionais, não somente em termos dos meios materiais de produção, mas também em relação à divisão internacional do trabalho. (...). Nesse contexto, a gentrificação torna-se uma importante política pública, como estratégia local de curto prazo para aumentar a competitividade urbana (...). Ao remover usos antigos (como indústria e moradia de grupos empobrecidos), a gentrificação abre espaço para usos mais lucrativos para a economia neoliberal (por exemplo, serviços e comércios de ponta e desenvolvimentos imobiliários para atração de grupos de renda média-alta)» (Siqueira, 2014, 398).

⁴⁷ Há que se destacar, contudo, que o «retorno ao centro» necessariamente deve superar as barreiras históricas de constituição da propriedade. No caso da Região da Luz, como já visto, a dispersão da propriedade – o patrimonialismo rentista – com presença de litígios, mas também a fragmentação dos títulos de propriedade decorrentes das infraestruturas ferroviárias, dispersas entre os três níveis de (des)governo, o Município, o Estado e a União, bem como a miríade de concessões de uso; além da retificação dos principais rios da cidade cuja produção dos terrenos nas margens drenadas, associado à indefinição de quem são as propriedades, proporcionaram a instalação de importantes equipamentos fabris e hoje são cobiçados pela incorporação imobiliária. Estas fronteiras aparecem como um imenso manancial para a produção imobiliária e infraestrutural, os «eixos estruturadores» da metrópole, desde que superados os estraves jurídicos relativos à propriedade.

de produção que explora a força de trabalho, ao incorporar (fantasmagoricamente) o bem raro (e monopolizado) da *cultura*, da *natureza*. Isso fornece o material para o entretenimento e o consumo dirigido, a mercantilização da cultura, bem como as potencialidades ambientais, expandindo as relações de produção capitalista para situações ainda não dominadas⁴⁸. Acentua a especialidade do espaço mercadoria (o produto imobiliário) e lhe confere maior potência de realização de preços de monopólio (intensificação do descolamento e deslocamento entre valor e preço). Para auxiliar essa realização, há a produção de novas necessidades e desejos, cujos produtos devem ser consumidos como meio de realização do «estilo de vida antiurbano»⁴⁹, acentuado e permitido por meio da arquitetura e urbanismo especiais: dimensão urbana e imobiliária da reprodução do capital.

Esta mistificação, amparada pelo caráter aparentemente universal da cultura, das ilusões arquitetônicas e urbanísticas do desenho da cidade, dos simulacros da natureza, da habitação de interesse social etc., mascara as formas especificamente imobiliárias de acumulação de capital por espoliação nas regiões «urbanamente renovadas». Nestas condições, o trabalho pretérito socialmente realizado, já incorporado no espaço, tende a ser privatizado na medida em que essas «características naturais» da propriedade, representadas pelo *título jurídico*, são incorporadas ao novo produto imobiliário. Este passado é incorporado à lucratividade e rentabilidade futuras (pressupostas). Isto, por um lado, permite a privatização da valorização e capitalização adicionais, a diferença entre as rendas que se constitui como

⁴⁸ «Com a integração da cultura na produção de mercadorias como parte fundamental desse novo sistema de acumulação, o que é hoje chamado de pós-modernismo responde às críticas sociais contra o sistema keynesiano-fordista ao exigir mais flexibilidade, liberdade pessoal e respeito às identidades múltiplas de sujeitos e lugares. Dessa forma, ao promover uma rede de ideologias que importam não só modelos político-econômicos, mas também padrões de consumo e modos de vida, o urbanismo neoliberal expande processos de gentrificação como padrões de se fazer e viver o espaço urbano. Na criação destrutiva da cidade moderna-industrial, o pós-modernismo teve um papel fundamental na reestruturação político-econômica ao ser transformado em uma forma de “inovação estética e experimental que serve de base para a acumulação flexível”» (Siquera, 2014, 399-400).

⁴⁹ «A importância das questões demográficas e de estilo de vida parece ser fundamental na determinação da *forma* superficial assumida pela reestruturação, em vez de explicar a ocorrência da transformação urbana. Em vista do movimento do capital em direção às áreas centrais, e a ênfase nas funções executivas, profissionais, administrativas e de gestão, assim como outras atividades auxiliares, as mudanças demográficas e de estilo de vida podem auxiliar a explicar por que ocorre a proliferação de cafés chiques em vez de Harry Johnsons, de boutiques de roupas de grife e *gourmet shops* requintados em vez de mini-mercados, de placas da American Express em vez de placas “aceitamos apenas dinheiro”. Como sugere Jager (...), a arquitetura das habitações gentrificadas é também um produto de uma cultura de classe específica e de um conjunto de estilos de vida. (...). A conclusão lógica da atual reestruturação, que permanece hoje incipiente, seria um centro urbano dominado por funções executivas, financeiras e administrativas de alto nível, habitações para a classe média e classe média alta, e um complexo de hotéis, restaurantes, cinemas, lojas e espaços de cultura oferecendo lazer a esta população. Em resumo, poderíamos esperar a criação de uma área de recreação burguesa, a Manhattanização social da área central para combinar com a Manhattanização arquitetônica que renunciou a estrutura de empregos em transformação. A provável consequência disto é um deslocamento substancial da classe trabalhadora para “os subúrbios mais antigos e para a periferia urbana”. (...). Também não deve ser vista, esta configuração, como uma exclusão absoluta da classe trabalhadora das áreas centrais. Assim como firmas enclaves de habitações de classe média alta subsistiram nas áreas centrais amplamente habitadas pela classe trabalhadora durante os anos 1960 e 1970, enclaves de comunidades da classe trabalhadora também permanecerão. De fato, estas comunidades terão sua função na medida em que os equipamentos e os serviços da área de recreação burguesa requerem uma população trabalhadora» (Smith, 2007, 27-28).

finalidade destas operações e, por outro lado, o decorrente encarecimento das condições de vida expulsa paulatinamente a população moradora e usuária, para outras áreas mais baratas, acentuando os processos espoliativos (além de reproduzir as condições para uma futura operação de renovação urbana neste outro lugar). O produto desta operação é a privatização do trabalho incorporado ao espaço e a expropriação dos investimentos pretéritos a produção de *propriedades*. Centralização de capital, socialização das perdas⁵⁰.

Assim, a conceituação originária sobre *gentrification* e *rent gap* é formada no processo de retomada das áreas centrais, que foram desvalorizadas pela suburbanização e que podem ser revalorizadas a partir da constituição de um novo produto imobiliário que as atualiza. Contudo, a circunscrição espacial do conceito em sua origem, não deve constituir uma BARREIRA TEÓRICA (cf. Chesnais&Serfati, 2013) à sua expansão, *campo cego* que impede a compreensão de fenômenos contemporâneos de produção do espaço na metropolização. Neste sentido, a generalização da *renovação urbana* (a partir da generalização da *gentrification* e do *rent gap*) pode ser concebida como a manifestação da reestruturação espacial metropolitana, que acentua a diferenciação do imobiliário e infraestrutura. Neste processo, a extensão-intensificação espacial é o meio de absorção e reprodução do capital excedente a partir da dinâmica dos títulos (i)mobiliários. Isso acentua a despossessão como meio de acumulação de capital, cuja valorização e capitalização adicionais figuram-se como a finalidade destas operações fetichistas e mistificadas.

A PRIMEIRA BARREIRA TEÓRICA é a redução da diferenciação metropolitana à dualidade centro-periferia, como uma correspondência espacial linear entre espaços desvalorizados e valorizados. Nesta dualidade de valores (fictícios e mistificados) estariam contidas as possibilidades materiais de realização da *gentrification* e do *rent gap* das áreas centrais. Contudo, a produção do espaço acentua a diferenciação metropolitana, movendo de modo dinâmico a valorização e a desvalorização de localizações determinadas, na medida em que o trabalho pretérito imobilizado no espaço é incorporado em novos processos de produção e de propriedade. Essa pressuposição, como expressão do valor e do preço, ainda é acentuada pela constituição de necessidades e desejos especiais (preço de monopólio) e por padrões de consumo, na contradição entre as demandas globais de reprodução do capital e a estruturação local de cada uma das localizações. Neste sentido, há uma simultaneidade de localizações *apreciadas* e *depreciadas* ao longo de toda a metrópole. Interstícios valorizados em localizações desvalorizadas, e

⁵⁰ «A remoção de cortiços e os projetos de renovação urbana em muitas cidades ocidentais no período posterior à II Guerra Mundial foram iniciados e conduzidos pelo Estado e, embora não sem relação com o surgimento do *rent gap*, eles não podem ser explicados de forma adequada apenas nestes termos econômicos. Contudo, a função da renovação urbana foi preparar o caminho para a futura reestruturação que surgiria nos anos 60 e se tornaria mais visível nos anos 70. Em termos econômicos, o Estado absorveu os riscos iniciais associados à gentrificação, como no caso da Society Hill, na Philadelphia, que era um projeto de renovação urbana propriamente dito. O Estado também revelou ao capital privado a possibilidade de reestruturação em larga escala das áreas centrais, pavimentando o caminho para investimentos futuros de capital. (...). O momento desta reestruturação espacial, portanto, está intimamente relacionado à reestruturação econômica que ocorre durante as crises econômicas, como aquelas que a economia mundial experimentou a partir do início dos anos 1970. Uma economia reestruturada compreende um ambiente construído reestruturado» (Smith, 2007, 26).

desvalorizados em valorizadas. Constituem *isotopias* e *heterotopias* (cf. Lefebvre, 1981: 61). Deste modo, *gentrification* e *rent gap* atingem em maior ou menor intensidade e extensão a totalidade da metrópole em suas diferentes manifestações, valorizando, desvalorizando e revalorizando sucessiva e simultaneamente localizações diferenciadas.

«(...) a hipótese da gentrificação generalizada abre espaço para se pensar as configurações socioespaciais na cidade sem que se caia numa perspectiva formalista. Nesse sentido, é plausível supor que, ao caracterizar a gentrificação como um fenômeno generalizado, Smith não tenha julgado tratar-se de um processo que atinja o tecido urbano em sua totalidade⁵¹, nem de uma onda que se propague aleatoriamente, mas sim de uma prática que não está confinada aos centros tradicionais, manifestando-se num universo territorial mais abrangente e redefinindo ao longo de seu próprio curso a escala daquilo que é tido como centro urbano. A metáfora da “fronteira urbana” reforça esse entendimento (Pereira, 2014, 314).

A SEGUNDA BARREIRA TEÓRICA é constituída pela dualidade produção-consumo, que obscurece a produção, a distribuição, a troca e o consumo como momentos do processo global de produção capitalista, produção e circulação do capital (Marx, 1985-1986, V.III; 2001, *introdução*). Esta cisão arbitrária impede a compreensão da relação complementar e contraditória entre as necessidades de produção e as de consumo. Isso se estabelece na medida em que a *produção consome* materiais e energia através da exploração da força de trabalho, o *consumo produz* a satisfação de necessidades e desejos, o *consumo da produção*, portanto, realiza o valor da mercadoria e reproduz a demanda por novos produtos, e a *produção do consumo* cria novas necessidades e desejos, além dos meios de satisfação. Neste sentido, como meio de estender e intensificar a produção e o consumo é estabelecido formas de

«De um lado, as teorias centradas na demanda buscaram explicar a difusão desse processo fundamentalmente a partir de fatores culturais, e de sua influência sobre os padrões de consumo de produtos imobiliários. A gentrificação teria como principal força motriz uma insatisfação com o marasmo da vida nos subúrbios e uma guinada na preferência de alguns segmentos sociais em favor da vida nos centros urbanos» (Pereira, 2014, 315). «No outro polo do debate, os modelos teóricos centrados na oferta buscaram explicar o processo de gentrificação a partir da hipótese da inversão das perspectivas de rentabilidade de investimentos associados à produção do espaço urbano no centro e nas frentes de expansão suburbana, sintetizando-o como um movimento de volta à cidade impulsionado não pelas pessoas, mas fundamentalmente pelo capital» (Pereira, 2014, 315-316).

distribuição e troca das mercadorias, estruturando o espaço. Por isso a cisão entre estes termos obscurece a relação entre os aspectos econômicos da produção imobiliária e a constituição de valores socialmente reconhecidos, que criam estilos de vida e padrões de consumo eficazes à realização econômica do construído. Obscurecimento que é acentuado pela utilização do vocabulário da economia política (e não da sua *crítica*), cuja *oferta* representa a produção e a *demand*a as necessidades de consumo. Obscurecer o processo global de produção capitalista contribui ao obscurecimento das relações de exploração da força de trabalho e de espoliação do trabalhador, reduzindo as desigualdades sociais, acentuadas pelos mecanismos de diferença de renda (*rent*

gap) e substituição populacional (*gentrification*), a diferenças *culturais*. A exacerbação do aspecto cultural, que opera no campo do simbólico, aparentemente se autonomiza das relações sociais de produção e reprodução capitalista.

⁵¹ Se a *gentrification* ocorre em operações que buscam privatizar *rent gap*, a diferenciação da metrópole como totalidade oferece diferentes possibilidades de realização. A totalidade, constituída a partir do universo destas diferenças.

Neste sentido, se constitui a TERCEIRA BARREIRA TEÓRICA, a dualidade entre capital simbólico e capital econômico. Contudo, deve-se explicar como o capital simbólico se converte em capital econômico (e vice-versa), estabelecendo sua relação a partir da crítica à economia política. O *capital simbólico* age na construção do fetiche, a mistificação acentuada pelo caráter fictício do «(i)mobiliário», que reconhece socialmente a valorização ou a desvalorização de necessidades e desejos, além dos meios de sua satisfação. Por outro lado, há maior ou menor campo de ação do fetiche se sua mistificação é mais ou menos adequada às relações de produção e circulação capitalista. O simbólico opera, portanto, na configuração dos *preços* dos produtos, que são elásticos com relação ao seu valor. A produção de novas

«A incorporação do argumento da diferença entre o capital simbólico e o capital econômico à hipótese do diferencial de renda permite pensá-la não apenas em função da deterioração do capital fixo e da expansão do tecido urbano, mas como efeito de uma combinação entre a dinâmica dos ciclos de investimento e a presença de atributos estéticos singulares em locais específicos. (...). O autor aponta como um traço característico do urbanismo contemporâneo o fenômeno a que chama de espetacularização, que o diferenciaria substancialmente do urbanismo moderno, marcado pela rigidez e sobriedade das formas e pela preponderância de uma racionalidade funcionalista. (...). O caráter utópico dos antigos planos foi abandonado em favor do pragmatismo de ações localizadas, com custos e tempos de realização mensuráveis, e mais condizentes com uma racionalidade empresarial» (Pereira, 2014, 318-319)

necessidades de consumo e dos meios de sua satisfação constitui o produto imobiliário. Se estas necessidades são diferenciadas e há a possibilidade de realização, por um consumidor também diferenciado (com excedentes necessários), há ainda um aumento de preço.

Esta condição econômica e simbólica da produção imobiliária é acentuada pelas determinações estéticas da arquitetura e do urbanismo, que constituem a QUARTA BARREIRA TEÓRICA, a dualidade material e simbólica da *construção*. Essa dualidade se desdobra na dualidade da produção da construção, o construir, e do consumo da construção, o construído. Por um lado, como «produção material», a construção transforma materiais e energias através da exploração da força de trabalho. Neste processo as contradições sociais da produção relacionam-se ao produto construído. Por outro lado, como «produção

simbólica», a construção atua no campo da cultura, do ser-no-mundo, a partir da transformação da natureza pelo espírito humano. Nesta concepção, busca descolar-se da «vulgaridade» das operações materiais de construção e propõem formas de viver o espaço correspondente à constituição ontológica do ser humano. Porém, como «consumo material», a construção satisfaz necessidades «da barriga», historicamente determinadas, provendo usos e atividades funcionais à produção e reprodução. Mas também, como «consumo simbólico», a construção satisfaz necessidades do «espírito», provendo usos e atividades que constituem o «ser-no-mundo-no-contemporâneo», apontando a tensão entre as relações reais e possíveis. A diferença entre o já realizado e o possível a realizar, como visto, pode ser apreendida como especificidade monopolizável. Deste modo, a arquitetura e urbanismo fazem a mediação entre o material (o construir e o construído) e a fantasia (estilo de vida, o simbólico). A relação entre as diferentes formas de atuação da arquitetura e do urbanismo e as reestruturações, reconhece quais são as melhores e as piores práticas, materiais e simbólicas, suas quantidades e qualidades. Neste sentido, concebe-se a arquitetura e o urbanismo como causas e como consequências dessas relações de produção.

Por decorrência, há a constituição da dualidade, no campo particular da arquitetura e do urbanismo, formada pela separação arbitrária entre o MODERNO e o PÓS-MODERNO, quando reduzidos a *estilos* arquitetônicos e urbanísticos. Isso obscurece a relação entre estes momentos, suas permanências e rupturas, e entre esses momentos e as relações de produção mais amplas. Esta dualidade conduz à

interpretação, de um lado, que identifica o *moderno* como correspondente à indústria fabril, estendendo a produção homogênea pelo espaço e, de outro lado, o *pós-moderno* como a profusão da diversidade cultural e simbólica que supera esses impasses da predominância do econômico extensivo. Constitui-se uma dupla mistificação. De um lado, a aparente universalização da arquitetura e do urbanismo em função da produção da indústria fabril, cujo resultado foi a *estetização* dessa indústria (cf. Eisenman, 2013), conservando-se no campo do simbólico, do aparente, do estilo. Por outro lado, a expansão da forma-mercadoria para campos antes não dominados, como o simbólico e o cultural, que são apreendidos na expansão das relações de produção e de consumo. Contudo, esta apropriação se realiza na tensão entre valor de produção (qual valor de uma obra de arte?) e preço. Neste ponto, acentua-se a dimensão econômica que uma propriedade monopolizada permite. A *arte da renda* converte obras da humanidade (e da natureza) em mercadorias precificadas, capitais fictícios, a *renda da arte*.

«A emergência do atual regime de acumulação teria como um de seus elementos constitutivos a adoção de uma estratégia abrangente voltada para a abertura de frentes para a ação do capital, o que englobaria a criação de novos campos de produção e realização de valor, a comoditização de bens e atividades até então não completamente incorporados à esfera mercantil, a propagação de novas necessidades de consumo e, de modo geral, a aceleração do tempo de giro do capital através da difusão de mercadorias de produção e consumo fugazes. A arte, a cultura e a indústria do entretenimento figurariam como campos privilegiados desse processo de ampliação da esfera de produção e realização de valor. (...). As cidades de modo geral e especialmente os antigos centros urbanos seriam impactados por essa nova conjuntura econômica de diversas maneiras. Além de se tornarem importantes escoadouros de capitais produtivos e rentistas empregados no desenvolvimento imobiliário, eles figurariam como incubadores de novas mercadorias, necessidades de consumo e estilos de vida num regime de acumulação não mais capitaneado pela atividade industrial, mas pela produção de bens simbólicos. (...). Congregando um conjunto diversificado de grupos sociais, expressões culturais, formas arquitetônicas raras, entre outros atributos que os distinguem da

«Os ricos apostaram alto em todo tipo de ativos, incluindo ações, propriedades, recursos, petróleo e outras mercadorias futuras, bem como o mercado de arte. Eles também investiram no capital cultural com o patrocínio de museus e todo o tipo de atividades culturais (tornando assim a chamada “indústria cultural” uma estratégia preferida para o desenvolvimento econômico urbano). Quando o Lehman Brothers quebrou, o Museu de Arte Moderna de Nova York perdeu um terço de sua receita de patrocínio» (Harvey, 2011, 26).

homogeneidade monótona que prevalece no restante da cidade, os centros ofereceriam um potencial não encontrável em qualquer fragmento urbano para a funcionalização de atributos estéticos e a produção de paisagens de caráter espetacular» (Pereira, 2014, 318-319).

Neste sentido, a generalização da renovação urbana, que acentua os processos de *rent gap* e *gentrification* como manifestação da reestruturação imobiliária e urbana à luz da centralidade do fictício, articula relações materiais de

produção do espaço e sua mistificação. Absorve nesta construção imobiliária parcelas do excedente de capital que circula globalmente, a partir da titulação de bens móveis e imóveis, securitização e crédito, amparados por uma desregulamentação financeira global. Nesta circulação o capital se apropria de especificidades locais, em contradição com a tendência homogeneizante das demandas globais, na busca de valorização e capitalização adicionais. Produz novas paisagens. Produz um estilo de vida funcional à sua reprodução, incorporando e personificando-se no espaço, reduzindo os trabalhadores a meras coisas: reificação que inverte o sinal na relação construtor e construído. No construir, a acumulação por espoliação é obscurecida por uma miríade de dualidades que desviam o problema, velando na prática social a disputa pelo uso do espaço na predominância das relações de propriedade (e da renda decorrente) sobre as de posse, de uso.

A ASSIM CHAMADA GENERALIZAÇÃO DA RENOVAÇÃO URBANA: ACUMULAÇÃO POR ESPOLIAÇÃO

«Na atual crise econômica, com altas taxas de juros, não são apenas as novas construções que são adversamente afetadas. As mesmas forças provocam uma redução do capital investido na manutenção e reparo dos edifícios existentes, e a consequente desvalorização levará a uma expansão do “vale do valor da terra” dos edifícios fisicamente deteriorados; a extensão espacial na qual o *rent gap* opera é, então, estendida. Portanto, a reestruturação do espaço urbano conduz a uma simultânea, assim como subsequente, decadência e redensolvimento, desvalorização e revalorização. (...). O que esta experiência sugere, contudo, é uma progressão no nosso entendimento da fronteira urbana. A selva urbana produzida pelo movimento cíclico do capital e sua desvalorização se tornaram, do ponto de vista do capital, novas fronteiras urbanas da lucratividade. A gentrificação é uma fronteira na qual fortunas são criadas. Do ponto de vista dos moradores da classe trabalhadora e de suas comunidades, contudo, a fronteira urbana é mais diretamente política do que econômica. Ameaçados de serem desalojados pelo avanço da fronteira da

«A descrição de Engels [1872] aplica-se diretamente ao processo de urbanização contemporâneo em grande parte da Ásia (Deli, Seul, Mumbai), bem como à gentrificação atual do Harlem e Brooklyn, em Nova York. A realização de novas geografias urbanas implica inevitavelmente o deslocamento e a despossessão. É o reflexo feito da absorção de capital por meio da reabilitação urbana» (Harvey, 2011, 146).

lucratividade, a questão para eles é lutar pelo estabelecimento de uma fronteira política por trás da qual moradores da classe trabalhadora possam retomar o controle de seus lares: existem dois lados em qualquer fronteira» (Smith, 2007, 28-29).

A «lei da metropolização» é a sua diferenciação em decorrência do movimento espacial de processos de valorização, desvalorização e revalorização imobiliária e financeira, que são complementares uns aos

outros e que ocorrem sucessiva e simultaneamente no espaço. Isso reproduz as condições para a GENERALIZAÇÃO DA RENOVAÇÃO URBANA como motor da transformação de sua morfologia. Assim se acentua a monopolização da atividade de construir e da propriedade privada, que se desenvolvem a partir da concentração-centralização propriamente econômica do valor e da renda. Por outro lado, esta dupla monopolização acentua sua contradição com o aspecto mais propriamente político, de resistência daqueles que necessitam ou desejam permanecer no espaço, cuja *posse* é constituída como uma barreira à expansão das fronteiras infernais. Deste modo, a generalização da renovação urbana combina a acumulação por espoliação à reprodução das condições de diferenciação da metrópole que são acentuadas pela busca da privatização do *rent gap* e onde a resistência à *gentrification* é menor.

«Harvey entende haver uma coexistência de tendências contrapostas ao longo da trajetória do capitalismo, a reprodução ampliada do capital e a acumulação por espoliação. A reprodução ampliada teria como fundamento a expansão da base material sobre a qual se dá o metabolismo do capital e a reprodução social, enquanto a acumulação por espoliação estaria baseada na incorporação à esfera da circulação capitalista de bens e recursos inicialmente produzidos e apropriados em regimes comunais, o que ocorreria por meio da imposição de direitos de propriedade sobre eles» (Pereira, 2014, 320). «... marcado pela predominância da acumulação por espoliação, as estratégias do capital passaram a ser orientadas para a captura sistemática de oportunidades de negócio de alta rentabilidade e retorno rápido, o que, entre outros efeitos, deu impulso aos processos de gentrificação (Harvey, 2008) ⁵². Para o autor, esse movimento do capital, intermediado pelo aprofundamento das conexões entre a esfera financeira e a propriedade urbana, faz com que as áreas

⁵² Harvey, David. (2008). The right to the city. *New Left Review*, v. 53, pp. 23-40.

onde se constatem diferenciais de renda em patamares elevados convertam-se em alvos prioritários, sendo tomadas de assalto pelo capital com base numa combinação de dispositivos de violência de natureza econômica e extraeconômica» (Pereira, 2014, 322-323).

Neste sentido, há a centralidade das relações de propriedade privada (i)mobiliária nos processos de expansão das fronteiras da renovação urbana, iluminando o poder de frações de classe patrimonialistas na reestruturação do espaço. Centralidade na medida em que, como um meio econômico, garante rendas decorrentes da monopolização de seu uso e, como um meio político, assegura ou impede a resistência à espoliação nos processos de *rent gap* e *gentrification*. Contudo, esta *propriedade* não se apresenta na atualidade como um resquício de relações pré-capitalistas, cuja expansão moderna e contemporânea do capital não teria conseguido superar⁵³. Esta concepção, que totaliza das relações fabris da indústria, obscurecendo a especificidade imobiliária e espacial, acentua a identificação da propriedade privada apenas como barreira à expansão das relações de produção capitalista. Não reconhece, portanto, a *renda* como elemento dinamizador da acumulação capitalista, reestruturando, inclusive, as formas (pre)dominantes de acumulação: o *fictício* e a *espoliação*.

«O dinheiro que pode ser feito (e às vezes perdido) na criação de novas geografias e relações de espaço é muitas vezes ignorado como um aspecto fundamental na reprodução do capitalismo. (...). O mesmo é verdade na Grã-Bretanha, onde a valorização das terras e as rendas crescentes nos arredores de Londres a partir do século XVII parecem ter contribuído muito mais para aumentar a riqueza das classes superiores do que para a ascensão do sistema fabril. (...). O poder dos *proprietários de terras* e recursos tem sido muito subestimado, assim como o *papel dos valores dos ativos e rendas das terras e recursos na circulação global e na acumulação do capital*. Essa arena de atividade movimenta algo como 40% da atividade econômica em muitos dos países capitalistas avançados. Não surpreende então que as *infraestruturas* urbanas sejam um componente fundamental nos pacotes de estímulo dos governos para levantar suas economias em ruínas. Além disso, é vital vê-lo como um poder ativo e não passivo, pois é justamente por meio da realização de novas geografias que os *proprietários* (em aliança com desenvolvedores, interesses da construção e, claro, *financiadores onipresentes*) avançam a sua *posição de classe*, além de trazer soluções-chave para o problema da absorção do excedente de capital. Mas essa solução é uma faca de dois gumes. À medida que os capitalistas investem em rendas de terras e comercializam propriedades capitalizadas (mesmo imóveis antigos, amortizados décadas atrás), eles impõem o equivalente a um imposto sobre todas as outras formas de atividade capitalista, bem como sobre todos aqueles que residem na terra. O que deveria ser um “presente gratuito da natureza” (incluindo presentes gratuitos da “segunda natureza”, criada por milênios de atividade humana no refazer da terra) agora assume um caráter de obstáculo custoso para as formas produtivas da atividade capitalista (Harvey, 2011, 148-149, *grifos meus*).

⁵³ «A realização de novas geografias implica mudanças na terra e sobre ela. Os *proprietários de terra* têm tudo a ganhar com essas mudanças. Eles podem se beneficiar enormemente com o aumento dos valores dos terrenos, as rendas das terras crescentes e os recursos “naturais” que possuem. As rendas e os valores das propriedades crescentes dependem tanto de investimentos no lugar quanto de investimentos que mudam as relações de espaço de tal forma a agregar valor à terra, melhorando a acessibilidade. *Longe de ser uma “classe residual” de aristocratas fundiários e senhores feudais*, o interesse desse desenvolvedor da terra assume um papel ativo no fazer e refazer da geografia do capitalismo como um meio para aumentar sua renda e seu poder» (Harvey, 2011, 148, *grifos meus*).

A monopolização da propriedade da terra condiciona seu uso mediante o pagamento de uma renda. Na atividade de construir esta renda é incorporada ao construído, através do título de propriedade que compõe o produto imobiliário. Deste modo, as relações de propriedade originadas no terreno são reproduzidas no imobiliário, permitindo a acumulação capitalista por meio da renda imobiliária. Em uma renovação urbana a transformação da morfologia espacial altera a distribuição da propriedade, seus limites e títulos, que se centralizam. A reestruturação imobiliária, portanto, transforma sua distribuição.

Com a reestruturação imobiliária, esses títulos de propriedade podem ser centralizados sob o monopólio de exploração da atividade de construir, que proporciona integração dos fragmentos em um mesmo e único produto imobiliário, formado por um perímetro espacial maior. O poder deste monopólio de exploração, que integra os fragmentos, advém da centralização de capital excedente disponível, constituído na atualidade a partir de títulos financeiros, de crédito e de seguros. O caráter fictício do mobiliário alia-se ao caráter fictício do imobiliário. Isso reduz o poder de um único proprietário, formando uma propriedade comum a partir de cotas-parte desses títulos, proporcional ao preço dos respectivos títulos. A propriedade comum, o condomínio, desabsolutiza a figura do proprietário, como uma negação determinada da absolutização pretérita. Esta desabsolutização dá mobilidade ao imobiliário a partir de sua aproximação aos títulos mobiliários. Neste processo, a produção imobiliária *local* é relacionada aos movimentos do mundo financeiro *global*. Se na expansão das relações capitalistas de produção já havia a tendência a crises de superprodução e subconsumo, com esta identidade imobiliária financeira essas condições são acentuadas.

«Os rentistas e empreendedores, apoiados pelos financistas, desempenham um papel não só de reformulação da geografia do capitalismo, mas também de produção de crises, e contribuem para a

Como se viu anteriormente, em relação à nota³ [«Existem dois tipos de renda que importam (desconto aqui uma terceira categoria que Marx propôs chamada “renda absoluta”, pois, francamente, não acho que funcione» (Harvey, 2011, 72)], a *renda absoluta* é a remuneração de algum valor socialmente necessário que é monopolizado por uma propriedade privada, como renda em si. Neste sentido, ela identifica todas as demais formas de renda, que decorrem de uma específica monopolização, e se constitui como uma remuneração de classe, a dos proprietários privados em contraposição aos capitalistas e trabalhadores. Por isso, a *desconfiança* de Harvey com relação à *renda absoluta* parece impedi-lo de olhar a especificidade do imobiliário na relação entre acumulação capitalista e produção do espaço: como um amálgama entre o monopólio da atividade produtiva, relacionado à renda diferencial, e o monopólio da propriedade privada, relacionado a rendas imobiliária. Nesta desconfiança ilumina-se apenas metade da equação: o momento da produção de valor (técnica e industrial). Mas, por outro lado, obscurece o aspecto da *capitalização da renda*, que decorre da propriedade e que possibilita o acúmulo de capital sem relação imediata com exploração da força de trabalho e criação de valor, portanto, como uma forma fictícia. Esta ficção acentua o descolamento entre valor de produção e preço do produto,

estagnação a longo prazo. (...). Como se viu anteriormente, no caso dos juros e créditos, a renda tem de ser trazida para a linha de frente da análise, e não ser tratada como uma categoria derivada da distribuição, como acontece nas teorias econômicas marxistas e convencionais. Só assim podemos juntar o entendimento da produção do espaço e da geografia em curso com a circulação e a acumulação do capital, e colocá-las em relação com os processos de formação de crises, aos quais tão claramente pertencem» (Harvey, 2011, 149-150).

As relações de propriedade, que garantem renda, permitem a acumulação capitalista descoladas da produção imediata do valor. Estas rendas, capitalizadas, se embarçam aos movimentos financeiros globais, acentuando o caráter fictício do capital. Neste sentido, a centralidade da propriedade privada nos processos contemporâneos de produção do espaço e de valor acentua a concentração do excedente socialmente produzido por meio da privatização da diferença de renda, o *rent gap*. Esta privatização, por sua vez, acentua os processos espoliativos relacionados à substituição da população, a *gentrification*. Assim se constitui a necessidade de resistência à acumulação por

baseado em mistificação que incorpora a «construção de valores» como socialmente necessários. Esta «desconfiança da renda absoluta» é ainda somada ao obscurecimento da *construção* em si, a atividade produtiva que faz a mediação entre a circulação global de capitais fictícios e a exploração da força de trabalho em canteiro de obras. Nesta mediação é realizado o produto imobiliário, incorporando as diferenças locais aos circuitos globais, proporcionando as formas de *rent gap* e de *gentrification*. Processos que acentuam a acumulação capitalista por espoliação.

desenvolvimento da flexibilização e liquidez dos títulos financeiros, ainda deve ser negada por lutas urbanas: resistência ao predomínio do capital sobre a reprodução da vida, que finca o pé, imobiliza-se no espaço, ao desenvolver formas de posse e apropriação coletiva. Como negação da negação.

«Mas esses processos não passam sem resistência. Movimentos sociais urbanos estão por toda parte. Às vezes, esses movimentos têm uma base estreita – um movimento contra a gentrificação por aqui e um movimento em defesa da moradia popular por lá. Mas em outros casos tais movimentos podem começar a unir-se em torno de reivindicações mais amplas, em torno, por exemplo, do que os brasileiros chamam de “o direito à moradia” ou o que outras pessoas chamam de “o direito à cidade” – o direito de fazer uma nova geografia urbana mais de acordo com princípios da justiça social e o respeito ao meio ambiente» (Harvey, 2011, 147).

[NOTAS DE FIM]

^A «Considere-se, em primeiro lugar, o que aconteceu em Paris, durante o chamado Segundo Império, que durou de 1852 a 1870. A ampla crise econômica europeia de 1848 foi uma das primeiras crises claras da existência lado a lado de excedente de capital inutilizado e mão de obra excedente, sem aparentemente nenhuma maneira de colocá-los juntos novamente. Atingiu principalmente Paris e o resultado foi uma revolução abortada por parte dos trabalhadores desempregados e dos burgueses utópicos que viam numa república social o antídoto para a ganância capitalista e a desigualdade que prevaleceram nos anos 1830 e 1840. A burguesia republicana esmagou violentamente a revolução, mas não conseguiu resolver a crise. O resultado foi a subida ao poder de Luís Napoleão Bonaparte, que organizou um golpe em 1851 e proclamou-se imperador Napoleão III, em 1852. Para sobreviver politicamente, o imperador autoritário recorreu à repressão política generalizada de movimentos políticos alternativos, mas também sabia que tinha de encontrar meios para absorver o excedente de capital rentável. Anunciou um vasto programa de investimento em infraestrutura tanto na França quanto no estrangeiro. No exterior, isso significou a construção de estradas de ferro em toda a Europa e no Oriente, bem como o apoio a obras grandiosas, como o Canal de Suez. Em casa, isso significou a consolidação da rede ferroviária, a construção de portos, o desenvolvimento do saneamento e assim por diante. Mas, acima de tudo, isso implicou a reconfiguração da infraestrutura urbana de Paris. Bonaparte trouxe o Barão Haussmann para Paris, para assumir o controle das obras públicas em 1853. (...). Haussmann entendeu claramente que sua missão era ajudar a resolver o problema do capital e mão de obra excedentes por meio de urbanização. A reconstrução de Paris absorveu enormes quantidades de trabalho e de capital para os padrões da época e, juntamente com o autoritarismo, acabou com as aspirações dos trabalhadores de Paris e foi um importante veículo de estabilização social. Haussmann se baseou nos planos utópicos desenvolvidos pelos fourieristas e saint-simonianos para a remodelação de Paris, que havia sido debatida na década de 1840, mas com uma grande diferença. Ele transformou a escala com a qual o processo urbano fora imaginado. Pensou na cidade em uma escala maior, anexou os subúrbios, redesenhou bairros inteiros (...) em vez de mudar apenas trechos do tecido urbano. Ele mudou a cidade em atacado, e não, no varejo. Ele pôde fazê-lo em parte por causa das novas tecnologias (construção de ferro e vidro, iluminação a gás e outros) e novas formas de organização (empresas de ônibus e lojas de departamento). Mas também necessitou de novas instituições financeiras e instrumentos de dívida (o *Crédit Mobilier* e *Immobilier*). Ele ajudou a resolver o problema do excesso de capital pondo em vigor um sistema de estilo keynesiano de financiar a dívida com melhorias de infraestrutura urbana. Tudo isso implicou a coevolução de um novo modo de vida urbana e um novo tipo de personagem urbano. Paris se tornou “a cidade da luz”, o grande centro de turismo, consumo e prazer. Os cafés, as lojas de departamento (...), a indústria da moda, as grandes exposições, a ópera e os espetáculos da vida na corte tiveram seu papel na criação de novas oportunidades de lucro pelo consumismo. Mas o sistema de crédito sobrecarregado e cada vez

mais especulativo e financeiro culminou na crise financeira de 1868. Haussmann foi expulso do poder, em desespero Napoleão III foi para a guerra contra a Alemanha de Bismarck e perdeu, e no vácuo que se seguiu surgiu a *Comuna de Paris, um dos maiores episódios revolucionários da história urbana capitalista* (Harvey, 2011, 137-138, *grifos meus*). A Comuna de Paris aponta para a contradição entre capital e trabalho através de sua dimensão espacial (urbana e imobiliária), expandindo as formas de luta social e resistência contra a despossessão (Cf. Lefebvre, 1972; Coggiola, 2003, Harvey, 2011). Ela se manifesta no contexto de eclosão de crise econômica, posterior ao momento de absorção do capital excedente por meio da reurbanização de Paris. Neste sentido, pode-se conceber a renovação urbana como uma reestruturação imobiliária que é antecedida e sucedida por crises econômicas. Nestes períodos as fissuras da contradição entre capital e trabalho tendem a se abrir, aumentando a possibilidade de luta social.

^B «Mas o que se fez do problema do excedente de capital? A resposta foi simbolizada por Robert Moses, que, após a Segunda Guerra Mundial, fez na região metropolitana de Nova York o que Haussmann fez em Paris. Moses mudou a escala do pensamento sobre a urbanização, pensando a região metropolitana e não só a própria cidade. Por meio de um sistema de rodovias financiado pelo endividamento e por transformações de infraestrutura, com a suburbanização e uma total reengenharia (utilizando novas tecnologias de construção surgidas durante a guerra) não só da cidade, mas de toda a região metropolitana, ele definiu uma forma de absorver os excedentes de capital e mão de obra rentáveis. Esse processo de suburbanização, que se expandiu geograficamente por todo o país com o desenvolvimento capitalista no Sul e Oeste, desempenhou um papel crucial na estabilização não só da economia dos EUA, mas também do capitalismo global centrado nos EUA depois da guerra. Para onde teria ido o excesso de capital se não fosse para a confecção da região metropolitana de Nova York, Chicago, Los Angeles e outros locais da mesma importância depois de 1945? (...). Para que tudo isso acontecesse foram necessárias uma revolução em termos financeiros e administrativos e uma volta ao financiamento da dívida apoiado por um aumento da capacidade dos trabalhadores de pagar pelo modo de vida suburbano. (...). As revoluções nas instituições financeiras, que começaram nos anos 1930 (em especial as destinadas a facilitar o financiamento de hipotecas para a habitação), quando acompanhadas de subsídios fiscais para a casa própria (...) foram as bases da suburbanização dos EUA. (...) Tal como aconteceu na Paris do Segundo Império, que implicou uma transformação radical no estilo de vida, surgiu aí também um novo modo de vida baseado na rodovia e no automóvel. Fundamentou-se na produção e comercialização de novos produtos, de casas suburbanas e centros comerciais a geladeiras, ares-condicionados, televisores e telefones. Isso significou dois carros na garagem e um *boom* das indústrias de borracha, petróleo e aço. Até mesmo a demanda por cortadores de grama cresceu! Afinal, aqueles gramados tinham de ser mantidos limpos. A suburbanização (ao lado da militarização), portanto, desempenhou um papel crítico na ajuda para absorver os excedentes de capital e mão de obra no pós-guerra nos Estados Unidos. A propagação de gostos semelhantes e tecnologias – a cultura do automóvel, em particular – ajudou a espalhar esses processos para o mundo todo» (Harvey, 2011, 139-140). «E, se a haussmannização de Paris teve um papel importante para a explicação da dinâmica da Comuna de Paris, assim também a insipidez da vida nos subúrbios teve um papel crucial nos dramáticos movimentos de 1968 nos Estados Unidos, quando estudantes brancos da classe média descontentes entraram em uma fase de revolta, buscando alianças com outros grupos marginalizados e cerrando fileiras contra o imperialismo norte-americano com o objetivo de criar um movimento voltado para a construção de outro tipo de mundo, incluindo um tipo diferente de experiência urbana (...). Com a rebelião de 1968 veio uma crise financeira. Em parte global (com o colapso dos acordos de Bretton Woods), mas também provinha das instituições de crédito que haviam fomentado o *boom* imobiliário das décadas antecedentes. Esta crise intensificou-se em fins da década de 1960, até que todo o sistema capitalista entrou em colapso, gerando uma crise global de maiores proporções provocada pela explosão da “bolha” imobiliária global em 1973, seguida pela bancarrota fiscal de Nova York em 1975» (Harvey, 2014, 39).

^C «Após a década de 1970, a urbanização sofreu mais uma transformação de escala. Tornou-se global. A urbanização da China nos últimos vinte anos tem sido extremamente importante. Acelerou depois de uma breve recessão em 1997, de tal forma que desde 2000 a China absorveu quase metade da oferta mundial de cimento. Mais de cem cidades passaram a marca de 1 milhão de habitantes nos últimos vinte anos e pequenas aldeias, como Shenzhen, tornaram-se grandes metrópoles com 6 a 10 milhões de pessoas. A industrialização, a princípio concentrada nas zonas econômicas especiais, rapidamente se difundiu para qualquer município disposto a absorver o excedente de capital do exterior e reinvestir os lucros numa rápida expansão. Vastos projetos de infraestrutura, como barragens e estradas – mais uma vez, tudo financiado pela dívida –, transformaram a paisagem. Vastos centros comerciais, parques científicos, aeroportos, portos de contêineres, casas de entretenimento de todos os tipos e toda a gama de recém-cunhadas instituições culturais, juntamente com os condomínios fechados e campos de golfe, espalharam-se pela paisagem chinesa em meio a bairros-dormitórios superlotados destinados à reserva de mão de obra maciça que era mobilizada nas regiões rurais pobres. (...). A urbanização da China é a fonte primária da estabilização do capitalismo mundial? A resposta tem de ser um sim parcial. (...). Mas a China é apenas o epicentro de um processo de urbanização que agora se tornou global, ajudado pela integração mundial dos mercados financeiros. Projetos de urbanização, financiados por dívidas, existem por toda parte, de Dubai a São Paulo, passando por Mumbai, Madri, Hong Kong e Londres» (Harvey, 2011, 141-142).

2.3 MUNDO INVERTIDO DA PROPRIEDADE

Nesta parte do trabalho analisaremos as contradições decorrentes da centralidade da propriedade. No primeiro momento, a relação que se estabelece entre a *propriedade* e a *posse*, bem como seus aspectos econômicos e políticos. Neste caso, quando o *Estado*, com suposto agente regulador do processo social, é instrumentalizado por uma coalizão de frações de classe, acentua-se os conflitos decorrentes da relação entre propriedade e posse. No segundo momento, discute-se como a manifestação domínio político de uma coalizão de classes sobre as demais dinamiza sua funcionalidade aos imperativos econômicos. Por fim, no terceiro momento, discute-se a constituição do aparato jurídico à luz das concepções econômicas liberais, projetando na *propriedade* um direito individual que submete o direito coletivo.

1º _ PROPRIEDADE PRIVADA, POSSE E ESTADO

A «propriedade» é uma instituição jurídica que confere determinados direitos exclusivos. Como uma construção histórica, ela se realiza e se transforma à luz dos processos sociais de sua constituição. Na modernidade, a «propriedade» domina os fundamentos da reprodução social, seja como objeto e processo, a própria constituição da mercadoria, seja como *valor* que é socialmente reproduzido. Aqui se busca analisar a relação entre a moderna propriedade privada individual e a posse que é condicionada por esse domínio. Nesta relação há a instituição e mediação do Estado moderno, que aparece, em uma visão liberal clássica como uma «exterioridade», que regula os limites da propriedade, a reproduz, bem como reprime seus desvios. Contudo, a contradição inicial entre propriedade privada individual, posse e Estado é transformada à luz da atual instrumentalização do Estado na expansão contemporânea do neoliberalismo, sua «internalização», constituindo-se uma retomada de poder de dominação burguesa de classe (e frações de classe) proprietárias, deslocando e acentuando o conflito em torno da posse ou propriedade do valor socialmente produzido.

A *posse* de algum lugar, coisa ou processo, seu uso imediato e concreto, é que confere a «verdade» ao elemento possuído. Ato de apropriação de um *valor de uso* que satisfaz necessidades e desejos humanos, proporciona a realização de determinadas atividades, reproduz a vida. A humanidade se faz na mediação da posse, do trabalho, como elemento emancipador autodeterminante. É um uso que se estabelece no corpo da relação social, cria e reproduz conflitos, engendra soluções. Constitui valores, normas, formas de gestão, dá as condições de reprodução social¹. Já a *propriedade* privada individual, não se relaciona imediatamente ao *uso*, à «verdade» do elemento possuído como concretude da atividade social. Ela é uma

¹ «O uso que faço dos muitos processos e coisas que estão à minha disposição impede que outras pessoas os usem ao mesmo tempo. No entanto, existem coisas cujo uso não é exclusivo. Assistir a um programa na TV não impede que outros façam a mesma coisa. E há outros bens (“bens públicos”) que costumam ser considerados de uso comum, embora com limitações em geral. Uso a rua, assim como muitas outras pessoas, mas a quantidade de pessoas que cabe em uma rua é limitada, e há ali certas atividades que, por costume ou por lei, são proibidas (por exemplo, defecar nas ruas de Nova York)» (Harvey, 2016, 47).

«posse exclusiva» que constitui um monopólio e condiciona o uso alheio, assegurando determinados direitos absolutos ao seu «possuidor». O direito da posse, o *direito de usufruto*, fica, portanto, condicionado ao direito da propriedade, o *direito de alienação*, realizado como um valor de troca².

Neste sentido é necessária a clara definição dos limites da propriedade, para realizar o domínio sobre o elemento possuído, identificando-o juridicamente ao sujeito possuidor e aos respectivos direitos da propriedade. É uma monopolização que se materializa por meio de um «cercamento», de um limite, de uma fronteira. Seja pela espacialização, tangível ou intangível, seja pela temporalidade de modos de usar, processos, acessos. Neste sentido, há a necessidade de um «poder exterior» que regula, instrumentaliza e reproduz a existência da propriedade individual. Inclusive como a forma dominante na reprodução social. Domínio que se exerce em detrimento de outras formas de apropriação³. A propriedade individual se desenvolve em paralelo ao Estado moderno. É ele quem dá a segurança jurídica ao monopólio, como um direito, quem reprime os desvios de uso, em função do seu monopólio de violência, e quem institui meios de realizar a propriedade como equivalente de valor. Porém, se o Estado moderno reproduz universalmente a propriedade individual, ao mesmo tempo reduz a «liberdade individual» desses proprietários, à luz das concepções liberais burguesas. Como a posse, condicionada pela propriedade, é condição de reprodução da vida, da sociedade, o Estado deve regular «externamente» o uso e abuso da propriedade, meio de assegurar o equilíbrio ou igualdade na distribuição do produto social.

Por outro lado, a generalização da propriedade privada (a finalidade da concepção liberal burguesa) não se restringe à propriedade individual. Como forma social dominante ela se desloca e se descola da posse concreta e assim se autonomiza. Assume a forma de um título, uma abstração da troca que emerge da concretude do uso. Este «des(loca-cola)mento» é acentuado quando ela deixa de ser identificada absolutamente a um indivíduo, a uma pessoa física que detém o poder absoluto sobre a propriedade, e passa a ser identificada a uma instituição despersonalizada, dissolvendo seus contornos físicos na figura

² «A propriedade privada estabelece o direito de posse exclusiva de uma coisa ou processo, quer seja usado ativamente, quer não. (...). Os direitos de propriedade privada conferem o direito de vender (alienar) aquilo que se possui. Surge então uma diferença entre os chamados direitos de usufruto (que correspondem ao uso ativo) e direitos de propriedade exclusivos e permanentes. Essa diferença costuma ser fonte de confusão, principalmente na história do capitalismo. Populações indígenas geralmente funcionam na base dos direitos de usufruto da terra, por exemplo (como no caso da agricultura itinerante). As potências coloniais costumavam impor direitos exclusivos de propriedade, o que gerou muitos conflitos» (Harvey, 2016, 47-48). A posse imediata do espaço não se define, necessariamente, por limites e fronteiras espaciais, mas sim pela própria atividade de apropriação. Já a propriedade deve ser clara com relação aos seus limites e fronteiras, na medida em que manifesta o domínio de alguém sobre algo possuído. Como se verá mais adiante, a condição «itinerante» do uso do espaço pelos usuários de crack na região da Luz, também conhecido como *fluxo*, choca-se, portanto, com as delimitações espaciais impostas pela propriedade privada dos moradores, comerciantes, além do próprio Estado.

³ «No entanto, entre os direitos de usufruto e os direitos de propriedade privada há uma abundância de direitos de propriedade comum ou consuetudinários, em geral confinados a uma dada coletividade (como a uma comunidade rural, ou, mais amplamente, a todo um regime cultural. Esses direitos não são necessariamente acessíveis a todos, mas pressupõem formas de governo compartilhadas e cooperativas entre os membros da entidade política» (Harvey, 2016, 49). O domínio da propriedade, portanto, obscurece formas de apropriação do espaço reais e virtuais.

de uma «pessoa jurídica»⁴. Assim, a abstração da propriedade se desdobra. De sua forma absoluta, ela se desabsolutiza. Sem o corpo individual e reconhecível, transforma-se em uma fantasmagoria, porém, apesar de seu «misticismo», engendra práticas e valores reais. Produz e reproduz relações, espaços também reais, mas de uma «realidade não verdadeira».

Assim, a generalização da propriedade privada não pode ser mais concebida como uma generalização da «liberdade individual» correlata à visão clássica liberal burguesa. Por um lado, em função da necessária regulação empreendida pelo Estado, como um poder «exterior» que instrumentaliza e reprime e, por outro lado, em função da forma desabsolutizada que assume, identificada a empresas e pessoas jurídicas

«Mas esses direitos têm de ser impostos, e é nesse ponto que o Estado, com seu monopólio sobre o uso legítimo da força e da violência, é chamado para reprimir e policiar qualquer transgressão contra o regime de direitos da propriedade privada. O Estado capitalista deve usar o monopólio adquirido sobre os meios de violência para proteger e preservar o regime de direitos de propriedade privada individualizada como um regime que se articula através do funcionamento livre do mercado. O poder centralizado do Estado é usado para proteger um sistema de propriedade privada descentralizado. No entanto, a extensão do estatuto de pessoa jurídica individual a empresas e instituições poderosas obviamente corrompe o sonho utópico burguês de um mundo perfeito de liberdade individual e pessoal para todos, baseado na propriedade democraticamente distribuída» (Harvey, 2016, 50).

despossuídas de corpos físicos, que centralizam a propriedade antes dispersa. Centralização que é equivalente às funções do Estado «exterior», mas agora sob domínio de interesses privados «interiorizados».

Essa desabsolutização da propriedade não nega a necessidade de definição clara de seus limites e fronteiras, de espaços e tempos. Mas a sua generalização impõe formas também «fantasmagóricas» de definição. A expansão de seus domínios impõe uma maior abstração dos seus limites, tais como o «cercamento» de objetos ou processos intangíveis ou impossíveis de serem cercados, que só pode se realizar por uma instituição mistificada, mas que ganha contornos de realidade na prática social. Abstrações concretas. Expande-se

para elementos que não são produtos de trabalho, tais como obras da Natureza, para elementos intangíveis que engendram práticas e relações sociais, tais como o saber e o conhecimento. São elementos que condicionam a reprodução da vida, mas que mesmo assim passam a ser monopolizados por meios fictícios de propriedade. O ar que respiramos não pode ser fragmentado e reduzido às fronteiras da propriedade. Mas este aparente absurdo se realiza através da dominação de processos biológicos e naturais, por meio do conhecimento científico, patentes, cuja efetiva abstração do pedaço de sua totalidade e seu impedimento de uso inviabilizariam a reprodução da vida⁵. Assim, a expansão da

⁴ «Os direitos de propriedade privada pressupõem um elo social entre o que é possuído e uma pessoa, definida como sujeito jurídico, que é dona e tem o direito de dispor daquilo que é dona. Por uma maravilhosa prestidigitação no raciocínio jurídico, a propriedade passou a ser conferida não só a indivíduos como eu e você, mas também a empresas e outras instituições que, de acordo com a lei, são definidas como pessoas jurídicas (embora, como muitos gostam de lembrar, corporações não possam ser presas quando cometem um crime, como acontece com as pessoas físicas)» (Harvey, 2016, 48).

⁵ «Para ser propriedade privada, no entanto, um objeto ou processo tem de ser claramente delimitado, nomeável e identificável (no caso da terra, isso é feito através do mapeamento cadastral e do registro de propriedade). Mas nem tudo é suscetível desta condição. É quase impossível imaginar o ar e a atmosfera sendo divididos em itens de propriedade privada que podem ser comprados e vendidos. No entanto, é impressionante que o capital tenha avançado tanto a ponto de estender o alcance do regime de direitos de propriedade privada individualizada ao coração dos processos biológicos e outros aspectos do mundo

fronteira mistificada da propriedade – e, portanto, de sua possível dissolução – significa que ou ela marcha em direção de sua *totalização*, isto é, o domínio total do monopólio da propriedade na reprodução social, ou a exacerbação de sua contradição interna, expansão e intensificação que arrebenta seus fundamentos.

Essa generalização ocorre como manifestação de uma retomada de poder de classes (ou frações de classe) proprietárias na reprodução social. Como se dissesse, a visão clássica liberal burguesa, da identidade entre propriedade privada individual e liberdade individual, é restituída na totalização da propriedade como dominante dos demais processos sociais, subordinando classes e frações de classe não proprietárias. Neste movimento, o papel regulador do Estado, como poder «exterior», se dissolve na medida em que a propriedade se universaliza, e as classes e frações de classe dominantes passam a instrumentalizar o Estado à luz de seus interesses particulares. Neste sentido, as instituições públicas, jurídicas, repressivas e ideológicas, constituídas para regular a reprodução social universalmente, passam a ser orientadas pela particularização dos poderes patrimoniais dominantes. Assim, a própria reprodução social, virtualmente, se dissolve, acentuando a contradição que inviabilizaria a reprodução da vida.

Por oposição à totalização da propriedade, não seria conveniente (nem eficaz) restituir o domínio da propriedade privada individual, absoluta, o retorno à relação imediata entre o direito de usufruto e direito de alienação individuais⁶. Ilusão, ou mesmo reacionarismo, que obscurece o alcance da generalização da propriedade em sua forma desabsolutizada. Procurar reconhecer as fissuras que suas contradições internas engendram parece ser mais eficaz que retornar e reproduzir à generalização da propriedade privada individual. Isto é particularmente dramático no caso da habitação social. Como um direito social, identificado ao «direito à casa própria», transforma o direito à moradia em propulsor

natural e do mundo social para estabelecer os direitos de propriedade. Há uma luta feroz sobre os direitos de propriedade do conhecimento dos processos naturais, por exemplo. O campo da propriedade intelectual, em particular, é repleto de controvérsias e conflitos. O conhecimento deveria ficar universalmente à disposição de todos ou ser considerado uma propriedade privada?» (Harvey, 2016, 49-50). Nesta propriedade absurda, o aprisionamento mistificado de uma parcela da natureza ou do conhecimento se monetiza, ganha preço. A ficção como equivalência de valor.

⁶ «Há outros tipos de efeitos de externalidade, tantos positivos quanto negativos, que normalmente exigem ações coletivas, e não mais individuais – o valor de troca da habitação, por exemplo, está vinculado aos efeitos de externalidade, uma vez que o investimento, ou a falta dele, em uma casa da vizinhança tem efeito (positivo ou negativo) sobre o valor das casas adjacentes. O zoneamento de uso do solo é uma das formas de intervenção do Estado criadas para lidar com problemas deste tipo» (Harvey, 2016, 51). A *externalidade* na habitação não se dá apenas em função de «ter ou não investimentos», novos trabalhos de construção e produção diferenciais, mas em função mesmo de que o *preço do produto imobiliário* é a pressuposição de uma capitalização de renda, que se vincula à pressuposição de uma forma de consumo capaz de pagar pela renda, pelo preço de monopólio. Externalidade que engendra internamente as relações de construção e de uso da habitação. Aqui reside o problema do obscurecimento da *renda absoluta*, “pois, francamente, não acho que funcione” (Harvey, 2011, 72), em prol da supervalorização da *renda diferencial*. De qualquer modo o zoneamento, a definição da produção e da propriedade em geral e as suas diferenças passíveis de monopolização (o «zoneamento do zoneamento» em função da desregulamentação jurídica e particularização das parcerias público privadas), permitem a expansão e a escassez que asseguram o rendimento da propriedade.

da reprodução capitalista – que, na atualidade, se realiza pela dominância do patrimonialismo imobiliário e financeiro (como visto em «1.1-A racionalidade dos planos»).

O Estado-instrumento, a fim de assegurar a reprodução do capital, incentiva tanto ideologicamente o «sonho da casa própria», quanto a (des)regulamentação das instituições jurídicas e financeiras, a fim de estender e intensificar a produção imobiliária. No caso da habitação social, esta extensão-intensificação

«Os direitos de propriedade privada sustentam a casa própria, e os estados capitalistas apoiaram por diversos meios (desde os subsídios ativos até a propaganda e a retórica do sonho da casa própria), de maneira sistemática e crescente, a expansão da casa própria a mais setores da população. O objetivo desse apoio é, em parte, garantir o crescimento contínuo do mercado imobiliário como terreno de acumulação ativa e lucrativa de capital, mas ele também tem uma função ideológica crucial, consolidando o apoio popular e populista à estratégia de *fornecer valores de uso por meio dos mecanismos de valor de troca*: em outras palavras, o apoio à via capitalista. O apoio ativo do governo à aquisição da casa própria nos Estados Unidos, por razões políticas e econômicas, cumpriu, portanto, um papel importante na promoção da crise das hipotecas de risco», [o *subprime*] «responsável pela quebra de algumas das principais instituições privadas de investimento, mas também levou instituições semipúblicas (como Fannie Mae e Freddie Mac) à margem da falência, da qual tiveram de ser resgatadas *por uma nacionalização temporária*» (Harvey, 2016, 56, *grifos meus*).

contribui com a particularização das políticas sociais, reestruturadas para serem mais funcionais à reprodução do capital, à «viabilidade econômica», em detrimento de sua universalização. Este crescimento, pautado por ficções, rompe-se em crise. Neste sentido, contra a instrumentalização do Estado, não basta retroceder às liberdades individuais «perdidas» na constituição da hegemonia imobiliária financeira. Nem, portanto, ao seu papel «exterior», que regularia as diferenças e desigualdades sociais em prol da reprodução social. Isso apenas restituiria (ilusoriamente) a visão burguesa tradicional, «retomando» (como uma visão fantasiosa) o movimento em sua origem:

«A única estratégia política viável é a que resolve a contradição entre os interesses privados e individuais, de um lado, e os interesses e poderes estatais, de outro, substituindo-a por outra coisa. É nesse contexto que parece fazer muito sentido a preocupação atual da esquerda com o restabelecimento e a recuperação dos “bens comuns”. A absorção dos direitos de propriedade privada em um projeto abrangente de gestão

coletiva dos bens comuns e a dissolução dos poderes estatais autocráticos e despóticos em estruturas democráticas de gestão coletiva são os únicos objetivos válidos de longo prazo» (Harvey, 2016, 57).

Dai a potência virtual do resíduo. Como subproduto da generalização do domínio patrimonialista, a dissolução das fronteiras da propriedade e do Estado pode acentuar as fissuras da contradição interna e estancar seu movimento. Estas fissuras são manifestadas pela precarização das condições de reprodução da força de trabalho, explorada na produção e espoliada na reprodução, dado que a monopolização de seus meios, sob a figura «mística» da propriedade, inviabilizaria a reprodução da vida. Porém, este resíduo ainda se manifesta como uma intensificação dilapidação da vida. Neste sentido, a exclusão da população trabalhadora, como um particular da exclusão da *produção* em relação ao domínio do *fictício*, engendra uma *apropriação* do espaço que é «exterior» aos limites materiais, tangíveis e intangíveis da propriedade. Uma restituição do «bem comum», às avessas⁷. Isso se acentua na medida em que a *presença* destes corpos itinerantes (e errantes) também atua de modo mistificado, porém de uma

⁷ A se ver em «3.1-Contradição na produção do espaço da Luz», particularmente com relação aos sem-teto, sem-trabalho e usuários de *crack*, que apropriam o espaço, a despeito da precarização desta forma de apropriação, como um *fluxo*.

«mistificação negativa»: promove a *depreciação*, atuando negativamente sobre a relação entre preço de monopólio do produto imobiliário e renda. Os elementos essenciais da propriedade.

O resíduo pode vir a ser uma negação prática da negatividade da generalização da propriedade, da constituição do habitar antiurbano – e anti-humano – estabelecido pelo domínio do fictício imobiliário e financeiro. O usufruto do espaço comum, sem a mediação da propriedade alienante e alienável (ainda que constituída como revés da expansão da propriedade totalizadora) abre a possibilidade de uma «tomada de consciência», a partir da experiência de resistência à espoliação no cotidiano. Esta experiência, contudo, ainda não significa uma consciência de classe. Ela deve ser interpretada, narrada e discutida. Figura-se como uma luta de classes sem classe (cf. Thompson em Wood, 1993), mas com a virtualidade da prática emancipatória levar à formação de uma «classe espacial» ou de uma «classe urbana» que se orienta na luta pela gestão deste bem comum, pela autogestão⁸: livres da mediação da propriedade privada e das formas de mercantilização do uso e da vida. Neste sentido, a dissolução das fronteiras entre os interesses públicos e privados encontra sua materialização (como construção) na dissolução das fronteiras espaciais apropriáveis (definidas e delimitáveis) pela autogestão: espaços contínuos, diversos e múltiplos, em sua diferenciação cotidiana.

O «ensaio sobre o habitar» pode ser uma prática a se realizar e a se constituir a partir da multiplicidade de agentes e vozes, dissonantes e contraditórias, cujo embate pode construir um interesse comum. Um processo de produção do espaço em identidade a produção de relações sociais. Espaço entendido não apenas em sua materialidade, formal e tangível, mas como espaço de relações, vazios que abrigam atividades humanas determinadas (e autodeterminadas) pela prática cotidiana. Como relações sociais que se formam no «entre-coisas» do ambiente construído e a construir, um reflexo da produção e apropriação sem a mediação de um saber separado, institucionalizado, uma relação de poder, o mundo da mercadoria. Neste sentido, a experiência da cotidianidade – resistência, interpretação, narrativas, projeto – amplia os possíveis da construção do ambiente livre, do habitar contemporâneo. Figura-se uma espécie de «desenho ambiental» (Petrella, 2012, 451), que se orienta para a inclusão de tudo e de todos no processo de participação política interessada. Reflexão e ação que se espelham (e se espalham) nos possíveis usos do espaço, a ser configurado de modo diversificado e fluido, cujas fronteiras se estabelecem pelas próprias atividades, pelas formas de apropriação e organização do coletivo (e não por barreiras físicas constituídas exteriormente por instituições separadas, que materializam o predomínio da propriedade). O espaço público de participação política define, mesmo que momentaneamente, os limites entre o morar, o trabalhar, o fruir, a contemplação. Integra essas atividades ao mesmo tempo em que elas se beneficiam dessa confluência. Usos diurnos e noturnos, contemplativos e ativos, para diversas

⁸ «Esses objetivos fazem sentido quando aplicados ao dinheiro e ao crédito.» [Mas também ao espaço] «(...)». A recuperação do dinheiro e do crédito» [e do espaço] «como bens comuns regulados democraticamente é imperativa para reverter a tendência à autocracia e ao despotismo monetário. Dissociar do aparelho estatal as atividades de criação do dinheiro é imperativo para fortalecer e democratizar as liberdades e autonomias coletivas» (Harvey, 2016, 57). Dissociar do aparelho estatal as atividades de construção e de uso do espaço é imperativo para fortalecer e democratizar as liberdades e autonomias coletivas.

idades e gêneros, amparam a vitalidade do espaço. Amparam a vitalidade das relações. E neste movimento, as próprias atividades se transformam à luz desta relação, deste encontro, sendo experimentadas, interpretadas, construídas e reconstruídas (Petrella, 2017).

O «bem comum» definido por formas de autogestão do imobiliário e financeiro proporcionaria a adequação da reprodução da vida sem a mediação da mercadoria, do valor fictício. Necessidade que é acentuada na medida em que a «exterioridade» do poder estatal é apropriada e instrumentalizada («internalizada») pela reprodução do capital sob domínio do fictício. O Estado atado ao espaço. Ao nível do *imediato*, portanto, este «bem comum» é constituído pelo conjunto de edifícios e vazios, serviços e infraestruturas públicos que podem orientar a «constituição do espaço público», *espaço coletivo de apropriação cotidiana*⁹ ou ser particularizado pela reprodução do capital.

«Agendas radicais, sejam revolucionárias ou reformistas, devem ser formuladas para impedir que a civilização se afogue na contradição entre uma propriedade privada insensível e desregulada e poderes estatal-policiais cada vez mais autocráticos e militarizados, que se dedicam a dar apoio ao capital, e não ao bem-estar das pessoas» (Harvey, 2016, 58).

2° _ BEM COMUM E APROPRIAÇÃO PRIVADA

A riqueza comum é criada pelo trabalho social, à luz de valores de uso. Porém, a apropriação e a privatização desta riqueza são constituintes da acumulação capitalista, acentuadas na contemporaneidade. Isso pode ocorrer tanto de modo *legal* quanto *ilegal*, como regra e como exceção: no primeiro caso, através das trocas e da distribuição desigual; no segundo caso, através do roubo, corrupção, pilhagem, depredação. É necessário o reconhecimento de ambas práticas, sucessivas e simultâneas. Neste sentido, as fronteiras da (i)legalidade constroem campos de disputa social pela distribuição do produto social. Práticas espoliadoras constituintes de vantagens temporárias, efêmeras ou duradouras. A expansão da reprodução do capital não prescinde de tais processos espoliativos¹⁰: «grandes corporações» que expropriam a riqueza socialmente produzida, ao invés de produzi-la, constituem um modo de centralização de capital, em uma entidade jurídica despersonificada¹¹.

⁹ Em referência ao título do Trabalho Final de Graduação (TFG) do autor: «Espaços coletivos de apropriação cotidiana: conjunto habitacional Santa Etelvina Cidade Tiradentes», São Paulo, FAUUSP, 2002 (orientação de Jorge Hajime Oseki).

¹⁰ «Mas, além dessas razões empíricas óbvias, há fundamentos teóricos sólidos para acreditarmos que, no centro daquilo que define fundamentalmente o capital, existe uma economia baseada na espoliação. A espoliação direta do valor que o trabalho social produz no local de produção é apenas um fio (embora essencial) da gama de espoliação que nutre e sustenta a apropriação e a acumulação de grande parcela da riqueza por “pessoas” privadas (ou seja, entidades legais, inclusive corporações)» (Harvey, 2016, 60).

¹¹ «Em princípio, os banqueiros não se importam, por exemplo, que seus lucros e bônus exagerados tenham origem em empréstimos a proprietários de terras que extraem aluguéis exorbitantes de inquilinos oprimidos, em comerciantes que enfiam a faca em seus clientes, em operadoras de cartão de crédito e companhias telefônicas que enganam seus consumidores, em caixas hipotecárias que executam ilegalmente um imóvel ou fabricantes que exploram impiedosamente seus trabalhadores» (Harvey, 2016, 60).

Através da apropriação da riqueza comum, (i)legalmente, constitui-se uma trama de conflitos pela disputa sobre o produzido. O que isso gera? Pelo menos a expansão da centralidade da exploração fabril às demais condições de reprodução no cotidiano: exploração e processos espoliativos, sob domínio do fictício. Salários são capturados, precarizando a reprodução da força de trabalho. O que resta ao final? O que se acumula? Fica a reprodução da vida, reduzida à estrita reprodução da força de trabalho. Nutre-se de diversas satisfações de necessidades e desejos. Pulsões (cf. Žižek, 2008). A espoliação, como meio de expropriação do bem comum, da riqueza socialmente produzida, constrói uma «pseudocidade» que se fecha, se reduz a enclaves condominiais que se resumem à eficiência do consumo, de bens e serviços, funcionais às pressuposições da capitalização fictícia. Esta expropriação se acentua na medida em que o Estado é instrumentalizado (inclusive seu monopólio da violência). O «valor» socialmente constituído é disputado entre as ações que orientam a reprodução do capital ou as possibilidades de reprodução da vida. Mas uma disputa que se realiza com forças sociais muito desiguais, acentuadas pela fragmentação e pulverização de lutas sociais de resistência, bem como de suas «ilusões»¹².

O «valor social» é resumido e reduzido por sua expressão em «dinheiro». Uma abstração de seu «valor». Por outro lado, o dinheiro é *apropriável* individualmente. O valor social não. O que assegura sua *representação de valor* é o que dá as condições da apropriação do bem comum, bem como de reprodução do capital: por uma parte, o Estado, através do aparato jurídico, econômico e repressivo, que assegura a propriedade; por outra parte, a reprodução como totalidade da mistificação do dinheiro, real, mas não verdadeiro. O dinheiro dissolve a comunidade por que se colocar como mediador da constituição do «valor social», acentuando-o como valor de uso e valor de troca. Este afastamento coloca em risco o ambiente e a sociedade, degradados no interior da contradição do valor social apropriado individualmente, abstração que desloca e descola a propriedade da posse e é dinamizada pela interiorização do poder exterior do Estado. A redução da natureza a elementos mercantilizáveis, a separação do trabalho (assalariado) das outras atividades humanas e a atomização e individuação da vida acentuam a dissolução dos laços comunitários, que são reunidos através da mediação do dinheiro¹³.

«No centro do processo de apropriação privada da riqueza comum reside o modo contraditório como o dinheiro, conforme vimos, representa e simboliza o trabalho social (valor). O fato de que o dinheiro, em oposição ao valor social que ele representa, seja inteiramente apropriável por pessoas privadas significa que o dinheiro (dado que funciona muito bem como reserva de valor e medida de valor) pode ser acumulado sem limite por pessoas privadas. (...). Embora tudo isso seja evidente por si só, algo ainda mais sinistro está em jogo no cálculo monetário, algo que imprime sua marca na política e nas práticas de acumulação por espoliação como característica fundamental do que define o capital. Na análise do funcionamento do

¹² Aqui reside o problema do necessário deslocamento dos objetos de luta social. Ainda que a «habitação» não seja uma questão resolvida, o «direito à moradia» deve ser deslocado para o «direito à cidade». Há evidências que o «direito à moradia» foi capturado pela otimização da reprodução do capital. Como um direito que acessa a um bem individual e a uma propriedade, reproduz o capital tanto nos momentos de produção como de consumo, cujo domínio é acentuado pela forma fictícia imobiliária e financeira. Neste sentido, a luta pelo bem comum, sem a mediação da propriedade e da mercadoria, deve ser orientado pelo «direito à cidade», cuja expansão das fronteiras infernais de exploração econômica já batem à porta.

¹³ Espetacularmente «juntos, mas separados» (cf. Debord, 1997).

dinheiro, vimos que a *distinção entre valor e preço* abre uma lacuna entre a realidade do trabalho social e a capacidade de pendurar uma etiqueta fictícia de preço a qualquer coisa, independentemente de se tratar ou não de um produto social. Tanto terras não cultivadas quanto a consciência podem ser vendidas por dinheiro! A *lacuna entre valores e preços*, portanto, é um problema não só quantitativo (os preços podem subir ou baixar como resposta a um desequilíbrio entre oferta e procura), mas também qualitativo (é possível atribuir preços a coisas tão imateriais quanto honra, lealdade e fidelidade). Essa lacuna se tornou um abismo, à medida que o capital se expandia em alcance e profundidade com o passar do tempo» (Harvey, 2016, 60-61, *grifos meus*).

Neste sentido, a realidade do trabalho social se manifesta através da ficção de sua monetização. Os produtos e as obras ganham um *preço*. Autonomizam-se de sua efetividade concreta, formas de uso e de posse, e podem ser acumuladas e negociadas através de títulos jurídicos. Neste sentido, tanto os planos urbanos, quanto as propriedades privadas, de elementos tangíveis e intangíveis da reprodução cotidiana, tornam-se ficção. Constituem-se por (e como) arbitrariedades. Manipulações que reproduzem sua estrutura interna. Neste sentido, o domínio de classes e frações de classe patrimonialista sobre a propriedade, como fundamento da reprodução social, assegura e facilita a acumulação por despossessão. Assim, a generalização da propriedade e a apropriação privada do bem comum correspondente, parecem liberar o capital para se reproduzir a partir de suas próprias forças internas, acentuando a contradição com a reprodução da vida¹⁴. Nesta tensão, figuram-se, simultaneamente, as fissuras e brechas iluminadas pela contradição interna da reprodução do capital com o abismo de sua generalização e dominação.

A crise da civilização, portanto, pode ser então concebida como a inversão realizada pelo domínio da propriedade (e das classes e frações de classe patrimonialistas correspondentes). O «mundo invertido da propriedade» é caracterizado por um *produto histórico* que se volta contra nós mesmos, seus produtores. Espaço e sociedade, o metabolismo ambiental refletido, é dominado pelas ficções e mistificações da propriedade que submetem e precarizam a reprodução da vida. Qual é o valor do trabalho (e da produção) se a humanidade, que se constrói mediante a transformação da natureza (interna e externa aos corpos), é reduzida à ficção? «Ser, habitar e pensar» que «ficciona» a nós mesmos¹⁵.

¹⁴ «Além de vermos ao redor provas abundantes de muitos colapsos que Polanyi temia, uma forte sensação de alienação universal surge de maneira cada vez mais ameaçadora à medida que uma parcela cada vez maior da humanidade se afasta indignada da barbárie que sustenta a civilização criada pelo próprio capital. Isso constitui (...) uma das três contradições mais perigosas, talvez até fatais, para a perpetuação do capital e do capitalismo» (Harvey, 2016, 62)

¹⁵ «A transformação do trabalho, da terra e do dinheiro em mercadorias baseou-se em violência, traição, roubo, fraude e coisas do tipo. Terras comuns foram cercadas, divididas e postas à venda como propriedade privada. O ouro e a prata que constituíram as primeiras mercadorias-dinheiro foram roubados das Américas. Os trabalhadores foram obrigados a abandonar a terra e receberam o título de trabalhadores assalariados “livres”, podendo ser explorados livremente pelo capital, quando não diretamente contratados ou escravizados. Essas formas de espoliação foram fundamentais para a criação do capital. Mas é importantíssimo notar que elas nunca desapareceram. Não só foram centrais para os aspectos mais vis do colonialismo, como até hoje as políticas de espoliação (administradas em grande parte por uma aliança terrível entre poder corporativo e o poder estatal) do acesso à terra, à água e aos recursos naturais geram movimentos maciços de inquietação global. O chamado “assenhoramento de terras” em toda a África, América Latina e boa parte da Ásia (como as espoliações em massa que vêm

A privatização do bem comum, produto de trabalho pretérito, a partir da expropriação, e de trabalhos futuro, sob a forma de endividamento, constitui-se a frente de expansão de acumulação capitalista a partir da coalizão patrimonialista hegemônica (imobiliária e financeira) sobre o Estado-instrumento. Neste sentido é que se constitui a necessidade da luta pela resistência à espoliação, pelo «direito à cidade». Esta resistência pode engendrar uma outra coalizão de classes e frações de classe, temporária, instituída em oposição à coalizão hegemônica patrimonialista. Sob o domínio do complexo imobiliário financeiros, as classes e frações de classe subordinadas participam da reprodução social de modos distintos, respondendo de diferentes modos à satisfação de necessidades e desejos. Isso implica, portanto, na construção de um «interesse comum» de resistência aos aspectos práticos e mistificadores da espoliação. Por decorrência, no deslocamento da defesa estrita de cada um dos interesses particulares a cada uma destas classes e frações de classe. Unidade que só é possível pela *unidade da resistência* à espoliação. Por outro lado, o Estado «internalizado» pelo domínio da classe patrimonialista, deve ser

«Claramente, a unidade contraditória entre Estado e propriedade privada que constitui a terceira contradição fundamental do capital é significativa *não* como ferramenta fundamental para facilitar a acumulação por espoliação, mas como uma legitimação *post facto* e uma racionalização institucional dos resultados da violência da espoliação. Uma vez que a terra, o trabalho e o dinheiro foram coisificados, pulverizados e arrancados de seu enraizamento nos fluxos mais amplos da vida cultural e da matéria viva, eles puderam ser reunificados sob a proteção dos direitos e das leis constitucionais, baseados nos princípios do direito individual à propriedade privada garantidos pelo Estado» (Harvey, 2016, 63-64).

«destituído» de seu papel exterior e regulador, dado que é ilusório, na medida em que os processos espoliativos são assegurados e reproduzidos também pelas políticas públicas deste «Estado».

A instrumentalização do Estado é, portanto, uma «racionalidade-irracional» constituída sobre a sociedade e representada por parte dela. O mundo invertido que se universaliza. O sistema jurídico, as leis e, consequentemente, os planos urbanos, são a manifestação da «vida cultural mais ampla» reduzida ao Estado-instrumento. Esta é a contradição: como estes espaços são produzidos e consumidos a partir da alienação do trabalhador e da coisificação da terra, do trabalho e do

dinheiro? O que se produz não é um conjunto de valores sociais, tangíveis e intangíveis, que asseguram a reprodução da vida. Se produz *propriedades*, meios de privatização do produto social, do bem comum, que os reduzem aos títulos mobiliários e imobiliários centralizados sob o domínio das classes ou frações de classe patrimonialistas.

O *habitar contemporâneo* pode se realizar através de uma dupla negação: por um lado, sua não fragmentação em parcelas comercializáveis e administráveis em separado¹⁶, uma visão fabril do espaço (produção e consumo) e das atividades cotidianas (especificação, uma a uma, de tempos e espaços específicos para cada ação); por outro lado, esta não-fragmentação, implica a justaposição, a confluência, a convergência, a sobreposição de tempos e espaços, relegando a solução dos conflitos necessários aos próprios agentes da ação. O Estado, em separado, como um mediador universal-particular desaparece.

ocorrendo na China) é apenas o sintoma mais óbvio de uma política descontrolada de acumulação por espoliação como nem Polanyi teria imaginado» (Harvey, 2016, 63).

¹⁶ «O cercamento e a divisão da terra, do trabalho (pela extensão da divisão social e detalhada do trabalho) e do poder monetários (em especial dinheiro fictício e capital monetário creditício) como mercadorias foram cruciais para essa transição ao sistema de direitos de propriedade privada que confere base legal para as operações do capital» (Harvey, 2016, 64).

Por outro lado, o avanço da mercantilização de qualquer coisa sobre a terra agudiza a contradição entre *valor de troca* e *valor de uso* e este constitui como o (primordial) objeto de luta. Isso deve se dar em paralelo à resistência à acumulação por espoliação, bem como o direito universal da propriedade privada

«A constitucionalidade e a legalidade do capital, aparentemente, baseiam-se em uma mentira, ou, na melhor das hipóteses, em ficções confusas, se nos guiarmos pelos eventos ocorridos nos últimos anos no mercado financeiro e habitacional. No entanto, não temos ainda uma percepção comum sobre qual seria exatamente a natureza dessa mentira. O resultado é que reduzimos o problema da acumulação pela espoliação à incapacidade de aplicar, pôr em prática e regulamentar de maneira satisfatória os comportamentos de mercado» (...). «Somente quando entendermos com clareza que as mediações “objetivas”, porém totalmente fictícias, da monetização, da mercantilização, e da privatização de não mercadorias como a terra, o trabalho e o capital (todas forjadas e muitas vezes sustentadas por meios ilegais e coercitivos) estão na raiz da hipocrisia da constitucionalidade capitalista é que veremos como a constitucionalidade (e seus códigos legais) pode incorporar a ilegalidade em sua base. O fato que essas ficções e esses fetichismos favorecem sistematicamente alguns indivíduos em detrimento de outros, e desse modo constituem a base da construção do poder de classe capitalista, não é mais puramente acidental: é a razão de ser fundamental de todo o edifício político e econômico construído pelo capital. A relação interna entre o poder de classe capitalista e essas ficções e fetichismos não é mais evidente do que na mercantilização, monetização e privatização da força de trabalho – todas cruciais» (Harvey, 2016, 65-66).

(que ampara e possibilita a acumulação por espoliação).

Acentuando a problemática, inclui-se as formas ilegais de expansão da mercantilização, agudizando o sentimento e a vivência de injustiça. Porém, isso não se constitui como um desvio da normalidade. A ilegalidade é muito mais rentável, assim como a depredação, a exaustação, do meio ambiente, do trabalho.

A monetização faz o avanço da mercantilização sobre áreas não decorrentes do trabalho. Isso constitui o fundamento fictício e fetichista da transformação destas *obras* em mercadorias (como se fossem *produtos*). Este movimento é a base do capitalismo, sendo o fetichismo a base da expressão de valor através de uma monetização. Contudo, como se trata da centralidade do aspecto fictício, fetichista, a produção destes «valores» é arbitrada pelo capital, à sua funcionalidade e pressuposição da reprodução, permitindo-lhe, na disputa política, grande força e vantagem. O poder político amparado pela mercantilização fictícia se dá através da potência que esta arbitragem pode construir, como realidade, como necessidade e como desenho: institui «valores de uso» de modo invertido.

3° _ FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE, FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE

Aqui será discutida a relação jurídica entre a *propriedade* e a *posse*, no campo dos direitos sociais e sua relação com as formas econômicas dominantes – inclusive na formação do aparato regulatório do próprio sistema jurídico. O «direito à moradia», como um particular desta relação entre posse e propriedade, estabelecido à luz das diferenças e desigualdades urbanas, é submetido à passividade da propriedade, o que reduz a efetividade das políticas sociais a ele atrelado bem como a uma luta por direitos sociais mais amplos. Neste sentido, a apropriação imediata do espaço, do imobiliário ao urbano, mediado pela passividade da propriedade, figura-se como um campo significativo de disputa. A *posse* é compreendida como uma exterioridade da *propriedade*. Ela dá corpo ao uso da propriedade como uma função econômica. Embora seja a face *concreta* da relação, a posse é a «aparência» da propriedade, cuja

«essência» é o direito individual garantido pelo instituto jurídico. Um caráter eminentemente idealista¹⁷. À luz do mundo burguês liberal, portanto, esta relação se realiza de modo invertido ao submeter o *uso concreto*, fundamento da atividade humana e sua reprodução como espécie social, à *abstração da troca*, sua forma econômica. Por outro lado, sob pena de inviabilizar a reprodução social, a «função social da posse» deve corrigir os imperativos dos direitos individuais da propriedade, regulando a extensão e a intensidade da exclusão, que decorre do monopólio de propriedade, como meio de salvaguardar a reprodução social.

O *uso* do bem, aparece como fundamento da *troca*. Relação econômica que é constituída no campo jurídico à luz das ideias liberais (e da livre idealização da abstração filosófica) do mundo burguês. Isso se transfigura na noção de *direito*, constituído, em sua raiz, como a forma econômica da propriedade. O direito como a manifestação *real* da economia, real, mas invertida. Por outro lado, a posse é uma disposição de *fato* (o ato, a atividade humana), enquanto a propriedade é uma relação de *direito*. Nesta inversão, há a “necessidade de apropriação jurídica ou propriedade para a existência da posse. (...) o que importa, nesse momento, é a apropriação econômica das coisas, sem alguma relação com a possível existência de um direito sobre a coisa” (Mastrodi&Batista, 2016, 27).

A alienabilidade da coisa, forma econômica permitida pela sua propriedade, é, portanto, uma dupla inversão da «coisa»: da posse à propriedade, da propriedade à relação econômica. Assim, o mais real, o fundamento econômico, é o mais «não-verdadeiro», ainda mais distanciado da verdade efetiva, do *fato*, do ato de apropriação da coisa, da posse que corresponde a uma atividade concreta. Contudo, esta realidade não verdadeira é a que rege as relações sociais e, inclusive, o sistema jurídico que constrói e reproduz a propriedade. Uma dupla mistificação e uma alienação acentuada. Assim, a «função social da propriedade» nada mais é do que torná-la um elemento econômico que supera a individualização da propriedade privada, sociabilizando o direito, mediado pela sua função econômica, a partir da necessária correção compreendida pela «função social da posse».

¹⁷ «... a compreensão da posse como o elemento que confere a condição de direito fundamental ao direito de propriedade, de modo que a ausência da posse retiraria a fundamentalidade daquele direito» (Mastrodi&Batista, 2016, 25). Ao se conceber a *propriedade* como manifestação-una das diversas posses concretas, reforça-se a abstração conceitual da propriedade que reduz e submete as posses reais. «Quando, partindo das maçãs, das pêras, dos morangos, das amêndoas reais eu formo para mim mesmo a representação geral de “fruta”, quando, seguindo adiante, *imagino* comigo mesmo que a minha representação abstrata “a fruta”, obtida de frutas reais, é algo que existe fora de mim (...) acabo esclarecendo – em termos especulativos – “a fruta” como a “substância” da pêra, da maçã, da amêndoa etc. Digo, portanto, que o essencial da pêra não é o ser pêra (...). Que o essencial dessas coisas não é sua existência real, passível de ser apreciada através dos sentidos, mas sim o ser abstraído por mim delas e a elas atribuído, o ser da minha representação, ou seja, “a fruta”. (...) As frutas reais e específicas passam a valer apenas como frutas *aparentes*, cujo ser real é “a substância”. (...) Por isso o filósofo especulativo desiste da abstração da “fruta”, porém desiste dela de um modo *especulativo, místico*, ou seja, mantém a aparência de não desistir dela. (...) Se a maçã, a pêra, a amêndoa, o morango na verdade não são outra coisa que “a substância”, “a fruta”, cabe perguntar-se: como é que “a fruta” por vezes se me apresenta na condição de maçã e por outras na condição de pêra ou amêndoa? (...). As diferentes frutas profanas são outras tantas manifestações de vida da “fruta una”, cristalizações plasmadas “pela própria fruta” (Marx&Engels, 2003, 72-73). A «abstração conceitual» das posses reais dinamiza a relação do bem possuído como um uso econômico, também abstrato.

«Todos os processos econômicos são, por si mesmos, parte e parcela dos processos sociais de produção e reprodução da manutenção das espécies humanas. Institutos legais podem e devem ser compreendidos como ferramentas usadas pela sociedade para alcançar seu fundamento objetivo. Eles são peças de engrenagem no mecanismo de produção, consumo e distribuição do produto social. Isso é o que Renner dá o nome de função social (Renner, 1981, 5¹⁸ *apud* Mastrodi&Batista, 2016, 28).

Por outro, lado a *posse* é concebida (e experimentada) como “realidade dinâmica da interação entre os homens”, sendo a sociabilidade submetida à função social da propriedade. Propriedade e posse como uma relação sujeito-objeto, ou “intelecto e a coisa”, que invertem a relação. No capitalismo a liberdade individual é exaltada em detrimento das liberdades coletivas, que são reprimidas. A posse como condição de direito fundamental da sociabilidade sobre a propriedade, corrige seus desvios a partir da concepção da «função social da propriedade». Porém, embora esta correção permita a efetividade da sociabilidade, permanece no interior da relação de submissão da posse.

«Configura-se, a partir de então, o necessário atendimento da disciplina estabelecida no Código Civil Brasileiro aos enunciados constitucionais que não tratam o instituto da propriedade em termos absolutos, mas dependentes da efetivação de valores que terão como finalidade, em último grau, a realização da justiça social em seu sentido material. (...) No entanto, mesmo com a positivação da função social, a proteção da propriedade permanece mais forte que a proteção da posse: o proprietário não precisa provar a legitimidade de sua propriedade, isso já é presumido pelo sistema jurídico; ao contrário do possuidor, que é obrigado a demonstrar que possui um bem de boa-fé e para a finalidade adequada». (Mastrodi&Batista, 2016, 33-34).

A «desabsolutização» da propriedade, portanto, aparece como horizonte de justiça social¹⁹. À luz dos direitos, acentua a necessidade de manutenção das relações sociais. Meios de garantir a reprodução da espécie. Mas, também, expande o domínio desta instituição sobre o conjunto das relações sociais, nos termos do direito e de sua expressão econômica, sua generalização. A «função social» ultrapassa as simples obrigações da propriedade e suas liberdades individuais correspondentes. Não apenas o gozo que ela permite, mas também como “mecanismo positivo” em direção à gestão da propriedade orientada pela função social.

A *posse* não é estabelecida normativamente como um direito fundamental. Portanto, quando colide com os interesses da propriedade, cuja normatividade lhe dá garantia, esta tem primazia sobre aquela. Isso se desdobra, por exemplo, no direito à moradia, como medida equivalente à posse regulada pela função social da propriedade, submetido ao direito de propriedade. Sua existência, ainda, se realiza a partir da realidade da propriedade: o direito à moradia aparece como um direito à propriedade.

¹⁸ Introdução de Javier Treviño à obra RENNEN, Karl. *The institutions of private law and their social functions*. Tradução para a língua inglesa de Agnes Schwarzschild. London: Routledge&Kegan, 1949.

¹⁹ «Sob tal ótica, apesar de ser a propriedade ainda tida como meio de garantia da liberdade individual, sua nova roupagem busca servir como instrumento de realização de justiça social, marca de correção do liberalismo, pois que, no Estado contemporâneo, após todas as lutas e conquistas sociais, “*seria indesculpável anacronismo se a doutrina e a jurisprudência hodiernas não levassem em consideração essa transformação histórica, para adaptar o velho instituto às novas finalidades*” (Comparato, Fábio Konder. *Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade*. Revista CEJ, v.1 n.3 set/dez 1997, p.10 *apud* Mastrodi&Batista, 2016, 32, *grifos no original*).

«... se a propriedade é direito fundamental quando permite o exercício da posse, por que a estrutura jurídica está posta de modo a garantir abstratamente a propriedade, independentemente da concreção do uso? (...) a compreensão da posse como elemento definidor da fundamentalidade do direito à propriedade – que, no entanto, é ocultada sob o conceito idealista de propriedade privada – sob premissa de que, ao se afirmar que a propriedade abstrata é aproveitada por todos os homens, no sentido de que todos têm o direito de buscar, adquirir e possuir bens, deixa-se de lado o fato fundamental que apenas alguns possuem bens, e que todos os demais (não possuidores) acabam se submetendo aos interesses dos proprietários» [o conceito dá existência ao abstrato cuja realidade obscurece a verdade da posse] (Mastrodi&Batista, 2016, 35-36).

A noção de propriedade privada que temos atualmente decorre das transformações históricas dinamizadas pelas revoluções burguesas e constituição do Estado Moderno. Ela se forma «universalmente» como a defesa dos interesses parciais de uma classe que se consagrou vitoriosa a partir deste período. Neste sentido, a construção jurídica em torno da propriedade não só deveria defender interesses dos proprietários de então, como também os interesses de todos aqueles que porventura o fossem no decorrer da história, elevando-se *idealmente* como um “direito dos homens”. Assim a *propriedade* e o Estado moderno visavam defender os interesses políticos e econômicos da classe que se tornava hegemônica, tornando-se possível sua generalização²⁰. Portanto, os interesses políticos e socioeconômicos dominantes direcionaram a proteção da *propriedade* em detrimento da

posse, como direito individual absoluto e livre da intervenção exterior do Estado. Neste sentido, as «necessidades sociais» permaneciam obscurecidas sob e submetidas às «necessidades burguesas». A «função social da propriedade», ainda, aparece como elemento corretor das distorções parciais dos direitos individuais. Correções necessárias à generalização da propriedade e, também, à sua hegemonia.

Na reflexão jurídica (sob a teoria geral do direito) se estabelece uma contraposição entre o direito *objetivo* e *subjetivo*²¹ e os direitos *fundamentais*, que asseguram a reprodução da espécie, “já que esses conceitos acabam por refletir, materialmente, as raízes da visão de mundo que os define” (Mastrodi&Batista, 2016, 42). O direito *subjetivo* de propriedade relaciona-se ao *uso* do bem possuído, a fruição e o gozo. Fica assim, portanto, submetida ao poder absoluto da propriedade individual a possibilidade de reprodução da espécie humana. Sendo o indivíduo um ser social auto dependente, necessariamente, a dimensão social da propriedade se dá através da mediação das *coisas* que a propriedade define²². A alienação é assegurada – e desdobrada – pela constituição jurídica da propriedade. O fetiche e a reificação, inversão da ordem entre sujeito e objeto, como constituinte de sua «realidade». Nesta relação invertida, ainda, se realiza a relação entre a *posição passiva* de quem possui o título de propriedade sobre o direito subjetivo, um *direito*, e a *posição ativa* daquele que quer possui o bem, exigindo-se um determinado comportamento, um *dever*. Como direitos e deveres, o direito subjetivo é concebido como *crédito* e o dever jurídico como *débito*, onde as relações econômicas vão

²⁰ «Por meio de tal ótica, compreende-se o conceito de propriedade de forma abstrata, não havendo distinção entre a propriedade de um bem de consumo, a propriedade de um bem de produção ou de um imóvel para moradia: a *finalidade* do bem ou a necessidade de seu uso não foram considerados» (Mastrodi&Batista, 2016, 41).

²¹ «... o direito objetivo como a norma posta, reflexo do próprio ordenamento jurídico sistematizado, e o direito subjetivo, por sua vez, como a possibilidade de exercício do sujeito, em conformidade com aquelas normas positivadas» (Mastrodi&Batista, 2016, 43).

²² «... a necessária associação entre as pessoas para o atendimento de suas necessidades essenciais, identificando tal instituto no vínculo entre um homem e outro, mediada pela coisa» (Mastrodi&Batista, 2016, 45).

desenhando a relação de direitos²³. Em contraposição a esta ideia de direito subjetivo, o *direito de fato* reduz-se à realidade social que o exprime.

«Assim, é justamente na ideia de que a propriedade é, em verdade, relação entre homem e homem, mediada pela coisa e de que, nesse âmbito, está adstrita a exercer uma função de ordem social, que se chega, no âmbito da propriedade urbana, ao possível embate entre direito de moradia (que não é senão a aplicação finalística e concretas do uso de uma propriedade urbana) e o direito de propriedade» (Mastrodi&Batista, 2016, 46).

No particular da propriedade urbana, o *direito à moradia* deveria submeter o *direito à propriedade*. Porém, como o «Estado Liberal» é criado e reproduzido para a defesa das liberdades individuais, mediante a instituição da propriedade privada, sua expressão mais acabada, o «direito à moradia» nada mais é que um desvio à norma padrão, como uma submissão à regra geral. Isso se manifesta na relação entre a passividade do direito da propriedade e a atividade do dever da posse. Daí se aponta a dificuldade

«Diante deste cenário, os direitos sociais, como o direito fundamental social de moradia, não funcionam como direitos subjetivos, haja vista que não há quem na sociedade tenha o dever de cumprir esse crédito em favor de alguém. De forma contraditória, então, busca-se aplicar uma lógica tipicamente do Direito Privado para o trato de relações jurídicas que envolvam direitos sociais que, diversamente daqueles, não possuem sujeitos, desde logo, individualizáveis, quanto menos delimitação exata da repercussão patrimonial envolvida» (Mastrodi&Batista, 2016, 46-47).

de materialização desses direitos sociais, e em particular do «direito à moradia», na medida em que não se moldam por critérios objetivos e condições bem definidas.

«Embora esteja expresso o dever do Estado, na Constituição Federal de 1988, de garantir direitos sociais (como a educação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança e a assistência aos desamparados), tal missão possui, na realidade, cunho essencialmente programático, inexistindo, até mesmo, ação judicial que faça obrigatória sua prestação a cada um que dele necessite. A promoção desses direitos, presentes no artigo 6º da

Constituição da República, é, na prática, promovido por meio de políticas públicas, somente a partir da disponibilidade orçamentária estipulada pelo Administrador Público (matéria esta reservada, especialmente, ao Direito Orçamentário) – o que nada mais faz do que reforçar a lógica privada supramencionada, na qual se constata a compreensão de todos os direitos sob a perspectiva de dois polos: o ativo, do crédito, e o passivo, do débito²⁴» (Mastrodi&Batista, 2016, 47).

A disponibilidade orçamentária, ainda, é submetida e regulada em função das coalizões sociais dominantes. No presente trabalho, como visto, à luz das parcerias público privadas, as políticas sociais em parceria aos direitos sociais são reguladas por sua «viabilidade econômica», que particularizam a realização de «políticas públicas» apenas a camadas sociais capazes de dar corpo objetivo à subjetividade econômica da propriedade, reduzindo ainda mais o seu alcance, acentuando ainda mais a lógica privada. A *moradia*, mais do que uma mercadoria ou um título de propriedade, é a condição de permanência e reprodução do indivíduo organizado em sociedade em um lugar. A sua materialidade, que ampara a

²³ «É sobre essa base de princípios liberais, pertencentes ao Direito Privado e ao trato das relações entre particulares, que se constrói a concepção de direito subjetivo, ou seja: deve haver, para o exercício desse direito, a existência de uma relação de caráter patrimonial em que cada um ocupa uma posição, de crédito e débito, de direito e de dever» (Mastrodi&Batista, 2016, 46).

²⁴ A disponibilidade orçamentária, ainda, é alterada em função das parcerias público privadas que, sob a lógica da viabilidade econômica, particulariza a «política pública» reduzindo ainda mais o seu alcance, acentua do ainda mais a lógica privada.

reprodução da espécie, à luz das necessidades e desejos de cada época, não se resume aos limites espaciais relativos à edificação construída com esta finalidade, ela é a mediação entre esta edificação em si e o conjunto de relações sócio espaciais para si, ambientados na «cidade», na metrópole, no urbano²⁵. O direito à moradia é constituído como um dos direitos humanos e meio de salvaguardar um “padrão de vida digno à coletividade” (Mastrodi&Batista, 2016, 53). Ainda que compreendido como «direito humano», é concebido apenas como um direito *formal*, não sendo necessariamente um direito *real*²⁶. A «realidade» deste direito depende (da parcialidade) das políticas públicas, regidas pela lógica do «direito orçamentário», e pelo acesso à materialidade do espaço, que é submetida à «realidade da propriedade», cuja normatividade, como um direito individual, lhe dá efetividade.

«Nessa perspectiva ideal, não poderia haver norma constitucional desprovida de direta aplicabilidade, haja vista que, até as que possuem teor eminentemente programático implicariam, por muitas vezes, na imposição de inconstitucionalidade de normas que a contrariassem ou, então, serviriam, ao menos, como parâmetro hermenêutico constitucional. Vale dizer, entretanto, que a eficácia normativa não é fruto da organização jurídico-normativa, mas de uma realidade social e, nesse sentido, os autores que tratam desse tema, quanto à possibilidade de aplicação imediata de direitos sociais, parecem olvidar a estrutura socioeconômica sobre a qual essa discussão se assenta, qual seja, aquela que ainda resguarda os princípios do liberalismo econômico. Nesse sentido, afirmar a aplicabilidade imediata desses direitos somente em virtude do conteúdo formal que eles carregam parece inócuo diante do contexto social que permeia a dificuldade de sua efetivação» (Mastrodi&Batista, 2016, 59-60).

Os «direitos individuais» são aqueles que têm maior eficácia no aparo jurídico e social, na medida em que respondem à hegemonia da estrutura econômica em seu melhor funcionamento. Esta hegemonia, ainda, submete os «direitos sociais» que não são amparados da mesma forma pela normatividade jurídica, normativa esta que dá efetividade aos direitos, conservando os direitos sociais como indicações formais e idealistas. Ainda nesta desigualdade, todos os direitos têm custos sociais. Recursos financeiros, jurídicos e operacionais. Porém, é ao lado dos direitos *individuais* onde se aprisiona maior massa de recursos coletivos, pois estão embutidos na estrutura estatal tais como “agências reguladoras de proteção aos mercados, serviços de polícia e Poder Judiciário para a proteção da propriedade e dos contratos” (Mastrodi&Batista, 2016, 62). Centralidade que é obscurecida, fazendo-se crer, ilusoriamente, que são os

²⁵ «... “não é apenas a moradia enquanto um objeto físico de quatro paredes, um teto, mas a moradia como possibilidade de acesso aos meios de vida, à água, a toda infraestrutura, à educação, à saúde”» (Rolnik, Raquel. *Moradia é mais que um objeto*. Revista eletrônica *e-metropolis*, n° 05, ano 2, junho de 2011, p. 37 *apud* Mastrodi&Batista, 2016, 53).

²⁶ «Não obstante, o reconhecimento do direito à moradia como direito fundamental, antes da Emenda Constitucional n° 26 de 2000, baseado em uma pretensa dignidade da pessoa humana, nos parece extremamente idealista e abstrato. Afinal, nesse sentido, a moradia ficaria fundada num princípio genérico, sem muita vinculação com a realidade prática. Mais razoável seria compreender que a moradia é uma necessidade real e concreta a ser satisfeita, um interesse social legítimo que deve ser constitucionalmente protegido» (Mastrodi&Batista, 2016, 57).

custos sociais os mais elevados, na medida em que o Estado, supostamente, deve regular e desviar a rota padrão do mercado, subvertendo sua lógica inerente a partir de subsídios. Esta *miragem*, ainda, é associada à não aplicabilidade imediata dos recursos coletivos destinados aos direitos sociais, dado que sua formalidade idealista não permite sua imediata efetivação. Isso acentua ainda mais a aparência de sua

«Por essa lógica disfarçada, além de se tornarem ainda mais escassos os recursos públicos restantes para a sua aplicação na efetividade dos direitos sociais, fica também em segundo plano a atenção voltada para esses direitos, pois, em relação à usual concepção de direito subjetivo, a estrutura da Teoria Geral do Direito somente se refere a um direito subjetivo em relação aos direitos individuais, como direito à propriedade, mas não em relação aos sociais, como direito à moradia, motivo pelo qual, nessa estrutura, esses direitos ficam subordinados àqueles» (Mastrodi&Batista, 2016, 62).

ineficácia frente aos direitos individuais, reproduzindo a contradição. Assim, qual a eficácia do «direito à moradia»? Questão que é acentuada pela marcha de expansão da mercantilização das políticas públicas, em particular da habitação de interesse social, à luz das parcerias público privadas, que são constituídas no avanço do complexo imobiliário financeiro. O «estranhamento» da propriedade, mesmo que instituída pela sua «função social», reproduz e expande as relações sociais e econômicas dominantes. O

«direito à moradia» como a aparência do «direito à propriedade» impõe o desvio de rota para lutas políticas e sociais não mediadas pela forma econômica dominante. A «desmercantilização» do acesso imediato ao bem, a «função social da posse», ou a «insurreição do uso» (Seabra, 1996), a apropriação do bem comum, ilumina a conquista da «cidade» como um direito capaz de dar as condições de reprodução social adequada. O «direito à cidade» como a verdade da aparência do «direito à moradia».

[FECHAMENTO]

O que vimos até aqui é a reprodução fantasmagórica da *propriedade* em sua relação aos aspectos econômicos, políticos e jurídicos. Um *constructo* social que apenas aparentemente defende a vida, mas que na *realidade* acentua sua submissão aos interesses particulares de uma classe ou frações de classe, notadamente, patrimonialista. Como forma dominante e predominante, a *propriedade* aparece como o elemento desagregador social. Ela se institui como um fetiche: a unidade social se dá mediante a coisa, sua expressão econômica, a rentabilidade decorrente do monopólio, sua expressão política, a dominação de classe acentuada pelo Estado-instrumento. Nesta dominação, aprisiona-se a possibilidade da construção do novo. O «novo» virtualmente concebido à luz da emancipação social. Preso à sua mistificação totalizadora, a luta por direitos, a luta pela gestão do aparato do Estado, as soluções arquitetônicas, urbanísticas e espaciais, coincidem com sua expansão. Lutas situadas no campo cego das «ilusões urbanísticas» que coincidem com a sua *generalização*. A «defesa da vida», neste movimento, submete-se à realidade não verdadeira da mercadoria. Vida precificada e *depreciada* diante da onipresença diabólica da propriedade. Há que se perguntar: “como se libertar destas amarras, o que se pode imaginar, conceber e produzir à luz desta libertação?”.

C|_3^{CL}

À A LUZ DA CONTRADIÇÃO

3.1 CONTRADIÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DA LUZ

Os *planos urbanos* aparecem inicialmente como o meio da reestruturação imobiliária e urbana. Eles se lançam às estratégias arquitetônicas e urbanísticas de densidades, de conexões, de multiplicidade de usos e funções. Diferenciações espaciais para as diferenciações sociais. Tudo sob a luz da harmonia. Este conjunto de estratégias, diretrizes e intensões, parece revelar um protagonismo a estas formas de conhecimento, que orientariam o crescimento exponencial da construção, a reorganização da distribuição da propriedade. Porém, pouco a pouco, a realidade desta aparência se manifesta como a capitalização da renda que decorre da monopolização da propriedade. A realidade do plano é, portanto, assegurar esta viabilidade econômica. A «real» produção é a *produção de propriedades*, centralizadas através das cota-partes dos agentes dos consórcios. Seu instrumento é a *construção do preço*, mistificação e captura de fundos públicos, o excedente produzido socialmente. Quando a *propriedade* sai do campo cego da luz, o plano urbano se ilumina como ilusão.

Neste sentido, ao se deslocar o foco da *produção* para a *propriedade*, iluminam-se os conflitos e coalizões em torno da redistribuição do produto já produzido, contradições na ordem da *propriedade* e da *apropriação*. Nesta dimensão próxima, imediata, as condições ambientais atuais de «degradação e abandono», uma relação socioespacial, um metabolismo urbano, articulam-se de um modo peculiar à espoliação do trabalhador, as respectivas formas de morar e de trabalhar. Por outro lado, a reestruturação imobiliária e urbana, trazida pela expansão dos planos, dão corpo, como uma manifestação local, ao «complexo imobiliário financeiro» de ordem global. Atua, portanto, também sobre a transformação deste «metabolismo», que até então se reproduzia à luz do patrimonialismo rentista «tradicional». A marcha da financeirização reestrutura a produção e a propriedade. Então, se o plano é uma ilusão e sua realidade é a propriedade, uma «realidade invertida», sua «verdade» é a contradição na produção do espaço.

Contudo, esta «marcha» ainda é mais *virtualidade* do que *efetivo movimento*. A propriedade ainda se figura como um entrave, apesar da potência de sua monopolização em alavancar a acumulação de capital por meio da renda, sem a mediação da *produção*. De um lado, em função das *barreiras jurídicas* em torno de sua transmissão, disputas judiciais, espólio, falências. Isso cria barreiras à centralização da propriedade na figura jurídica dos consórcios que dirigem os planos (alienabilidade da propriedade e sua centralização desabsolutizada). De outro lado, em função da *resistência social* em torno da *apropriação* deste espaço, como momento complementar à *propriedade* e que lhe dá existência por meio da renda imobiliária. Assim, o avanço do complexo imobiliário financeiro deve destravar a propriedade, mobilizar o imobiliário em sua identidade aos títulos financeiros que circulam livremente. Superar os impasses jurídicos e sociais, bem como reestruturar seus meios, os planos urbanos, que passam a ser mais *estratégicos* e pontuais e menos *diretores* e gerais. Os planos mudam, as estratégias, as imagens e os produtos mudam também: baseado no imbricamento entre a *incorporação* (a habitação de interesse social, de mercado popular, de unidades comerciais alienáveis) e a *infraestrutura* (os melhoramentos urbanos, espaços, equipamentos e serviços públicos aparentemente universalistas), permitem a privatização do excedente produzido socialmente a partir do monopólio da propriedade, centralizada e desabsolutizada na figura do consórcio que monopoliza o perímetro. Iluminam o imbricamento como

uma positividade, como uma manifestação do crescimento econômico exponencial, a *produção*, mas obscurecem sua finalidade real, a capitalização da renda (i)mobiliária, o *consumo*. A não-produção sobre a produção. Operam, por assim dizer, por uma *ilusão urbanística* (Lefebvre, 1999a, 137).

Uma reestruturação, portanto, que deve se realizar em diversos níveis: planos, espaço, Estado, produção e consumo. Para poder avançar, precisam transformar a dinâmica ambiental existente, o metabolismo corpo-espaço e suas formas de exploração econômica. A «marcha» avança, mas encontra e cria resistências práticas, a «contramarcha». Esta, por sua vez, reorganiza a dinâmica socioespacial, rearticulando agentes imediatos e agentes mediadores na disputa pelo uso do espaço. Ora por conflitos, ora por coalizões, que se formam e se transformam em função dos momentos desta disputa. Coalizões e conflitos que são móveis e temporários, como momentos parciais da produção do espaço.

Esta *produção*, portanto, é contraditória e tem um sentido amplo, como totalidade, como unidade entre a produção imediata, a construção do produto imobiliário imbricado à infraestrutura; a produção global, a instrumentalização do Estado e do espaço na hegemonia do capital imobiliário financeiro; e a produção total, a emergência de um habitar antiurbano apropriado para a reprodução do capital, cuja vivência decorre da emergência da crise, que também pode ser concebida nestas três dimensões de análise: imediata, global e total¹. A *produção do espaço total* pode ser entendida como a unidade entre momentos parciais da «produção»²: a *produção* estrita, a construção mediante técnicas, materiais e exploração da força de trabalho; a *distribuição* do produto imobiliário imbricado à infraestrutura no interior da diferenciação metropolitana, bem como a particularização de políticas sociais públicas orientadas a «faixas de renda» diferentes; a *troca*, que se realiza mediante a pressuposição da rentabilidade e da lucratividade, engendrando um produto, uma produção e um produtor «adequados» à finalidade de realização da mercadoria; e, por fim, o *consumo*, as formas de uso do produto fragmentado, hierarquizado e homogeneizado, a construção de necessidades e desejos (in)tangíveis, «da cabeça ou da barriga», que constituem produtos diferenciados destinados a cada uma dessas «preço-posições». Produção e circulação do capital que reestrutura o espaço em seus níveis imediato, global e total. Todos estes momentos são constitutivos da produção do espaço total, presente, passado e futuro, cujos momentos parciais imbricados atuam em uma autodeterminação.

¹ Como manifestações da crise, a imediata, imobiliária e urbana, degradação socioespacial (nossa segunda natureza), os resíduos e as sobras da apropriação capitalista do espaço. A global, de acumulação capitalista, onde a sobrevida do capital e sua reprodução, se dá a partir do predomínio do valor fictício sobre o valor real, tanto no imobiliário quanto no financeiro. A total, de civilização, de cultura, com o predomínio do fetichismo e da alienação sobre a «verdade» do trabalho humano, o mundo invertido. A finalidade da metrópole passa a ser a reprodução do capital e não a reprodução da vida, onde a degradação socioespacial é a própria manifestação da inutilidade do excedente, que se configura como uma nova utilidade para a reprodução do capital. Esta noção de «níveis e dimensões» de análise são expostos em *A revolução urbana* (Lefebvre, 1999a, 75).

² A *produção* em sentido amplo é a unidade entre os momentos parciais da produção imediata, da distribuição, da troca e do consumo (Cf. Marx, 2001, *Grundrisse*, Introdução).

«O projeto que pretende revitalizar a cracolândia e transformar a região com bulevares e praças inspiradas em Barcelona e Nova York deve levar à desapropriação de pelo menos 89 imóveis - sendo 3 estacionamentos, 27 prédios e 59 galpões ou loja. Esse número diz respeito apenas às melhorias urbanas, como a

Notar na reportagem que: a). As desapropriações são necessárias para a construção da infraestrutura, contrapartida à incorporação imobiliária que se beneficia da construção adicional; b). A imagem de que se está evitando processos de *gentrification*, ao menos ideologicamente, ao «incorporar» as pré-existências ao plano. Contudo, sem as reais condições para que isso se efetive, tais como ausência de cadastros sociais, preços elevados, financiamentos específicos e etc. (Gatti, 2015, 27). Também que, como se não houvesse conflito entre essas frações de classe, elas são incorporadas como demandas banais de consumo do espaço a se construir. E por fim, que há a exclusão da «marginalidade»: imigrantes ilegais, usuários de drogas, trabalhadores informais e ambulantes. Além, é claro, da «confusão» que se faz com o uso dos termos «Luz», «cracolândia» e «Nova Luz», carregados de juízos e valores interessados; e c). Ironicamente, embora o plano afirme incorporar populações, ao invés de expulsá-las, ele se utiliza dos termos «pioneiro» e «seguidores», próprios das críticas à *gentrification* (Smith, 2007). O uso desses termos na reportagem, de caráter apologético, como no plano, aparentam ser uma espécie de «ato-falho», que vislumbra apenas uma «positividade» nestes processos.

criação de parques, ciclovias e calçadas^(a). Entre as informações divulgadas na apresentação da primeira fase do projeto está um mapeamento que aponta quem é o morador da região da Luz atualmente e também o perfil que o consórcio espera atrair para viver na Nova Luz. Atualmente, diz o estudo, cinco tipos de moradores vivem na cracolândia: pequenos proprietários de empresas que trabalham de casa, comerciantes de lojas de eletrônicos, de motos, imigrantes legais e pessoas que vivem há anos no local e são proprietárias de pequenos negócios^(b). Para cada perfil são apontadas soluções para o futuro. Ao imigrante legal, por exemplo, que hoje tem dificuldades em pagar aluguel, o interesse é nas futuras moradias sociais; para os residentes de longa data, que sentem falta de mercado e padaria perto de casa, o projeto prevê mais desse tipo de comércio. (...) Também são apontadas “duas gerações” de futuros moradores quando o projeto sair do papel: “os pioneiros”, primeiros a se mudar para a região, e os “seguidores”, que viriam quando as melhorias na área estivessem consolidadas^(c). Em «Nova Luz deve desapropriar 89 imóveis» (OESP, 22 de novembro de 2010).

A *contradição* vai ser aqui analisada não especificamente à luz de seus sujeitos particulares, como personificação de uma produção eminentemente social e histórica. Isso incorreria em totalizar estes sujeitos, indivíduos ou coletivos determinados, que são móveis e transitórios, às vezes

temporários, constituídos sob(re) uma particularidade histórico e geográfica da produção e, cuja existência se dá no interior desta particularidade, também móvel e transitória. Portanto, de outro modo: ela será analisada através do movimento composto de conflitos e de coalizões entre os *agentes imediatos e mediadores*. Estes se associam e se separam em função dos «papéis» que exercem na produção do espaço, constitutivos de classe social, cabendo destacar os interesses de sua ação, pontos de visão e de divisão do espaço (Bourdieu, 2007c, 108). Estes agentes imediatos e mediadores são distribuídos, como um recurso de análise, ao longo de um eixo linear que dispõe, em um de seus extremos, o uso do espaço como «troca total», mediação dada pela *propriedade* e, no outro extremo, o uso do espaço como «consumo total», a *apropriação* imediata (ver gráfico a seguir). Estes dois extremos transitariam em uma escala hipotética de 0 a 100%, mas inversamente proporcional a cada um dos sentidos. Ao longo desta distribuição são dispostos agentes imediatos e mediadores intermediários, para, posteriormente revelar as coalizões e os conflitos que ocorrem entre estas partes distribuídas (momentos parciais da contradição geral). Esta temporalidade acentua a disputa pelo uso do espaço, caracterizada tanto por uma *redistribuição* do socialmente já produzido, quanto por uma *produção* do devir, a construção de outras formas de sociabilidade. Aqui reside, virtualmente, a formação (ou o reconhecimento) de uma luta de classes no interior da luta espacial. Uma análise que parte da *estratégia urbana* (Lefebvre, 1999a, 123) de luta anticapital.

Gráfico 1: Eixo linear hipotético, «consumo total» - «troca total».

Os planos urbanos e as propriedades privadas capitalizadas (in)formam a marcha da mercantilização e da monopolização do espaço, identificados como operadores da financeirização da cidade: a centralidade da reprodução e acumulação capitalista por espoliação, em detrimento da reprodução da vida. Estratégias, mitos e contradições: a emergência do domínio da fração de classe patrimonialista identificada ao complexo imobiliário financeiro, que instrumentaliza o Estado e o espaço no imbricamento entre infraestrutura e incorporação. Este *complexo* cria a coalizão e o conflito entre diferentes formas de rentismo, de um lado, o patrimonialismo «tradicional», local, originado antes mesmo do domínio das relações capitalistas de produção, isto é, a terra como equivalente de capital, a renda territorial capitalizada (Martins, 1986; Fernandes, 2006); e, de outro lado, um patrimonialismo «contemporâneo», global, centrado no financeiro, *nos papéis de dívida*, na flexibilização de títulos que circulam globalmente

«Ao contrário, o incremento da dívida do Estado interessava diretamente à fração burguesa que governava e legislava através de câmaras. O déficit do Estado era precisamente o verdadeiro objeto das suas especulações e a fonte principal de seu enriquecimento. Cada ano, novo déficit. Cada quatro ou cinco anos, novo empréstimo. E cada novo empréstimo dava à aristocracia financeira nova ocasião de espoliar um Estado que, mantido artificialmente à beira da bancarrota, era obrigado a assumir compromissos com os banqueiros nas condições mais desfavoráveis» (Marx, s/d [1850], 112-113).

em busca de plataformas locais de valorização (Paulani, 2008; Chesnais, 2005). Ambos são capitais fictícios e tanto o fictício de cá como o de lá encontram no imobiliário uma plataforma de valorização, um meio de realização e de reprodução: uma *plataforma de valorização imobiliária e financeira*. Contudo, esta marcha avança sobre a constituição histórica deste espaço social. Promove sua reestruturação, implicando novas formas de distribuição e de produção. Encontra resistências. Estas, por sua vez, se diferenciam conforme são diferenciados os «papeis» de cada um dos agentes imediatos e mediadores. Sua inserção na produção do espaço. Até o limite de se constituir praticamente uma

«contramarcha»: movimento inverso, que resiste e que sugere outros caminhos, mas que parte da mesma matriz da marcha, como contradição interna. Assim, este movimento visa explicitar esta contradição geral, a se conquistar através de mediações de análise.

Primeiramente ^(FT), busca se elucidar os agentes gerais da disputa pelo espaço, concebendo sua posição no eixo de análise que os distribui segundo os respectivos interesses, seja os de *troca*, seja os de *consumo* (também como as situações intermediárias). Estas posições, aparentemente imóveis, são sucedidas pelo conjunto de relações que as põe em movimento. Uma dedução que decorre da análise dos conflitos e coalizões entre as partes. Assim, estes agentes são agrupados e reagrupados em função do movimento enunciado pela pesquisa: trabalhos profissionais, científicos, produção de informação, leituras de campo. Com este movimento vai se constituindo a contradição central, expressa pela contradição entre capital e trabalho à luz dos conflitos na produção do espaço. Na luta entre capital e trabalho (uma visão fabril), traz-se à luz o terceiro termo, a terra (uma visão espacial), o que compõe uma tríade (Marx, 1985-1986, Vol. V, 269, 317). Orienta-se para uma estratégia espacial (*estratégia urbana*, Henri Lefebvre, 1999a, 123) emancipatória nesta luta anticapital. Contudo, neste movimento ainda não se pode afirmar a existência de uma classe social urbana privilegiando o sujeito histórico capaz de orientar esta luta, de se orientar nesta luta. A não ser como virtualidade, cuja experiência do conflito e da coalizão – a capacidade de

interpretá-la, de narrá-la (Benjamim, 1994, 114) e sua tomada de consciência (Luckacs, 2003) – poder indicar a formação de uma classe social urbana. Persistimos ainda, como sugere Thompson, em uma «luta de classes sem classes» (Wood, 1983), propriamente constituídas e reconhecidas como tal.

1º _ AGENTES IMEDIATOS, AGENTES MEDIADORES

«São apenas uma breve parcela de uma série de outros atores sociais que, cada um a seu modo, também assombram, circundam e constituem toda a região. A lista segue: moradores do local, das imediações e das

«Policiais militares entraram em confronto com moradores de rua e dependentes químicos na região da cracolândia, dentro de São Paulo, na noite desta terça-feira (17). (...) Segundo relato de moradores de rua ouvidos pela reportagem, no entanto, os policiais provocaram a reação dos usuários de droga. A prática é comum na região, como conta Raphael Escobar, do grupo com atuação em defesa dos direitos humanos na cracolândia A Craco Resiste. “Eles tratam mal, ficam chutando os moradores de rua, instigando uma reação”, diz Escobar. Uma das integrantes do coletivo, a antropóloga Roberta Marcondes conta que um policial ameaçou atirar na direção do grupo. “Estávamos tentando passar e ele mandou a gente voltar. Falei ‘a gente é dos direitos humanos’ e ele respondeu ‘foda-se!’”, afirma Marcondes. O grupo é contra a desarticulação dos programas de atendimento aos dependentes químicos na região. A gestão do prefeito João Doria (PSDB) já tinha anunciado o encerramento do Braços Abertos, programa da gestão anterior, Fernando Haddad (PT). Como uma das vitrines do tucano são as ações de zeladoria na cidade, como a promoção de mutirões de varrição e a campanha contra pichações, a expectativa tanto de dependentes químicos quanto de ativistas é a de que Doria, que em dezembro manifestou a intenção de ampliar a presença policial na cracolândia, promova em breve uma ação policial no local, em conjunto com o governo Alckmin». Em «PM entra em confronto com usuários de droga na cracolândia; 8 são detidos» (FSP, 23 de janeiro de 2017, <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/01/1850736-pm-entra-em-confronto-com-usuarios-de-droga-na-cracolandia-em-sp.shtml>, acesso 23/01/2017). Neste dia houve rumores, publicados nas redes sociais, de que haveria novos ataques do PCC na cidade de São Paulo. Rumores, contudo, não confirmados. A interpretação possível é de que esta ação da PM seria uma «mensagem» ao primeiro comando da capital, seja pelo alerta da presença policial na disputa, seja pela eventual quebra de acordos escusos entre essas «facções»

pensões, comerciantes e frequentadores do bairro, transeuntes, trabalhadores dos arredores, profissionais da imprensa, estudantes realizando os mais diversos trabalhos de conclusão de curso (inclusive eu), membros de várias instituições religiosas, fiscais da prefeitura, associações civis de moradores e comerciantes, ONGs, grupos de artistas e suas intervenções, ativistas, urbanistas, movimentos sociais de luta por moradia, defensores de direitos humanos, serviços públicos de saúde e assistência, PCC, interesses político-eleitorais, construtoras imobiliárias, investidores internacionais» (Rui, 2014, 221).

Os agentes da produção do espaço podem ser compreendidos como *imediatos*, participação direta nesta produção, e como *mediadores*, participação indireta. No primeiro momento serão apresentados agentes imediatos, dispostos no eixo analítico que elucida os momentos da «troca total», suas transições e o «consumo total». Em seguida, agentes mediadores, que projetam sobre os agentes imediatos um conjunto de visões e de divisões, orientando essas práticas sociais e interferindo na contradição e na produção. No segundo momento, concebe-se o movimento da contradição em si, de conflito e de coalização entre estes agentes. Este movimento orienta-se para a constituição da contradição entre capital, trabalho e terra, a ser analisado em um terceiro momento. A partir daí, pode-se especular sobre a constituição de um «sujeito social privilegiado» na luta anticapital à luz da produção do espaço.

O primeiro agente a se iluminar é o da coalizão em torno da manifestação imediata do COMPLEXO IMOBILIÁRIO FINANCEIRO de matriz global. Aqui são reunidos capitais privados que visam monopolizar tanto o potencial construtivo adicional quanto a propriedade privada

centralizada na figura de um consórcio. Este processo se dá a partir da renovação urbana das chamadas «áreas centrais degradadas» (um retorno ou um avanço a elas?). Estas áreas, aparentemente abandonadas, apresentam a possibilidade de um *crescimento exponencial* (Harvey, 2016, 219-240) da

produção imobiliária, que permite a privatização do valor³ socialmente produzido. Estes capitais são compostos por diversos agentes. Por um lado, pelos capitais operativos, cuja valorização dos investimentos se dá mediado por processos produtivos, tais como construtoras, empreiteiras e incorporadores imobiliários; por outro lado, os agentes do mundo financeiro, global e local, tais como investidores em ação, fundos de pensão, cartas de crédito, proprietários de papéis de dívidas públicas. Estes capitais são associados ao Estado, através de parcerias público-privada, que se materializam por meio de licitações, consórcios, contratos, sociedades de propósito específico (SPE)⁴.

Esta composição orienta a intervenção na realidade urbana historicamente constituída, bem como a centralidade da visão econômica (o retorno financeiro) sobre a produção da cidade. Transformam, ou melhor, (des)regulam, o aparato legal (jurídico e urbanístico), financeiro, além da comercialização e a exploração econômica do construído. Operam por meio da desapropriação de unidades imobiliárias dispersas e sua posterior centralização na figura jurídica destes consórcios. Esta centralização se realiza no interior de um perímetro urbano determinado, que assegura sua monopolização a partir dos planos urbanísticos e suas correspondentes formas legais de realização. Simultaneamente, expande-se a mercantilização dos serviços, equipamentos, infraestruturas e espaços públicos, anteriormente manifestações próprias de políticas sociais públicas em sua missão universalista.

O segundo agente a se iluminar é o do RENTISMO PATRIMONIALISTA, que encontra na propriedade privada das unidades imobiliárias, sob domínio *absoluta*, um meio de acumulação de capital. Isso se dá pela exploração dos alugueis dos comércios e das habitações, corporificando a renda capitalizada em função da sua monopolização. Elas estão por vezes subdivididas, por vezes deterioradas, decorrência de uma manutenção precária, ou mesmo inexistente: baixo custo de (re)produção sem, contudo, causar prejuízos para a retenção da renda. Natureza própria do rentismo, da *renda absoluta*. Por outro lado, são estas as unidades que abrigam trabalhadores e moradores em suas diversas atividades cotidianas, onde são encontradas também diversas relações de trabalho e de moradia, mediados por contratos formais (de emprego, de locação, por exemplo), até a exacerbada informalidade das relações de uma «marginalidade» funcional à acumulação capitalista (Oliveira, 2003; Kowarick, 1977): trabalho informal, atravessadores, agiotas, subemprego, superexploração. Baixos salários em sua relação com o alto preço pago pelo uso de uma edificação inadequada, precária ou mesmo deteriorada. Constitui-se uma *acumulação por espoliação*. Esta condição dá a ordem do metabolismo socioespacial da região, especificidade no interior da diferenciação da metrópole: localização de usos e produtos específicos. A conservação destas condições ambientais, portanto, como degradação física do patrimônio construído e como degradação física dos trabalhadores espoliados, é a condição de manutenção das relações econômicas, da acumulação através das rendas decorrentes dos alugueis. Uma especificidade metropolitana da região da Luz.

³ O «valor» é a unidade entre *valor de uso* e *valor de troca* (Marx, 1985-1986, Vol. I, 149). Mas, também, as distinções necessárias entre valor e preço, ganho e perda destes momentos, sua verdade e realidade na produção e circulação do capital (Smith, 2015).

⁴ Esta composição entre capitais financeiros, operativos e Estado pode ser observada nos editais de licitação bem como nas minutas de contrato de cada um dos planos urbanísticos analisados (cf. «1.1 A racionalidade dos planos»).

O terceiro agente a se iluminar é constituído por esse conjunto de TRABALHADORES E MORADORES, cuja existência e permanência no espaço passam a ser condicionadas pela realização da renda imobiliária, pagamento dos alugueis aos respectivos proprietários *absolutos*. O caráter espoliativo desta condição, o relativo alto preço pago, acentua a deterioração das condições de reprodução de sua vida: como reprodução da força de trabalho, como reprodução das relações de produção. Este agente sofre, de um lado, no uso dessas unidades imobiliárias deterioradas, a espoliação imobiliária, e, de outro, pela necessidade de salvaguardá-las para ali garantir sua existência e permanência, em função da rotatividade de trabalho e de moradia, por vezes aguçada pelas relações informais de contrato de trabalho e de habitação, cuja instabilidade e sujeição a poderes e micropoderes locais os obriga a deixar o espaço, acentuando a precarização das condições de reprodução de sua vida.

O quarto agente a se iluminar é o EXÉRCITO URBANO DE RESERVA⁵, ou os sem-trabalho e os sem-teto. Estes agentes são identificados, reconhecidos, construídos ideologicamente, como se fossem *o agente da degradação ambiental*: ao mesmo tempo degradação do espaço (o patrimônio edificado) e da sociedade (o corpo). Seus corpos, abjetos (Rui, 2014), e suas formas de apropriação do espaço, instigam processos «sociais» de reversão da deterioração ambiental, fomentando políticas públicas, planos urbanos, ideologias, intervenções técnicas e tecnocráticas: constituem práticas sociais⁶. São a expressão de despossessão total (não têm nada a perder, a não ser a própria vida) e usam o espaço sem a mediação direta da propriedade privada (a não ser em função de sua exclusão causada pela propriedade). Por outro lado, essa apropriação imediata indica, virtualmente, formas residuais à marcha da financeirização.

O *resíduo* tem aqui um duplo sentido, também contraditório: por um lado, como sobra da marcha, descarte e inutilidade (uma contradição interna à expansão das relações capitalistas de produção, na medida em que vai expelindo, secretando, exatamente seu agente de produção do valor); por outro lado, resíduo como o ainda não incorporado, o ainda não dominado, não submetido, como o que escapou (ainda que temporariamente) à marcha da financeirização da cidade, marcha da *mercantilização e monopolização* (Chesnais&Serfati, 2013). Uma negação determinada. Como se pretende demonstrar, este «exército urbano de reserva» é seu produto ao avesso, o outro do mesmo, pois ambos seguem no sentido (contraditório) da dissolução das fronteiras espaciais, dos limites da propriedade privada e pública, paralelos à dissolução do Estado, através de sua instrumentalização para a reprodução do capital (políticas públicas como fronteiras de exploração econômica, privatização do produto social, neoliberalismo). Desconstrução e reconstrução de formas de viver, de sociabilidade, no espaço-tempo.

⁵ Um desvio da expressão «exército industrial de reserva» de Marx, que pressiona os trabalhadores empregados na indústria para o rebaixamento de seus salários em função da ameaça de sua substituição pelos trabalhadores desempregados (ameaça acentuada em função do caráter abstrato do trabalho, que prescinde de uma especificidade técnica ou de conhecimento aplicado do trabalhador). O «exército urbano de reserva» é aquele que virtualmente constitui-se como ameaças da remoção das unidades imobiliárias apropriadas, por ser virtualmente nova demanda à exploração econômica por meio da espoliação imobiliária.

⁶ O «medo ao pequeno número» constrói no conjunto social um «bode expiatório» e isso fomenta e legitima interesses particulares que se fazem passar por interesse geral, ou como se fosse proveniente do «grande número» (Appadurai, 2009).

Um outro habitar. Esta dissolução, de um lado, aponta para a privatização total do espaço, a «condomínialização da cidade»⁷, manifestando a «troca total» a partir da propriedade desabsolutizada; e de outro, a despossessão total, aponta para a apropriação total do espaço, negando, em princípio, a «forma condomínio» e suas fronteiras espaciais: manifestação do «consumo total» a partir de uma não-propriedade (a apropriação). Desmercantilização? Dois momentos da sobrevida do capital cuja reprodução é baseada na acumulação por espoliação, que articula o valor fictício (i)mobiliário na «plataforma de valorização imobiliária e financeira», acumulação e instrumentalização do espaço. Aqui, os agentes mostram o esgarçamento do consumo com relação à troca, unidade destruída a partir dos conflitos e coalizões da produção do espaço (a unidade restituída figura-se como virtualidade da luta).

Os AGENTES MEDIADORES são aqueles que projetam sobre o ambiente seus pontos de visão e divisão do espaço. Em um primeiro nível, as *políticas públicas*, tais como as de segurança, de saúde, de assistência social, resultando no embate de suas lógicas próprias internas e a sua projeção sobre a territorialidade da região da Luz. Operam por meio de técnicas e concepções políticas que reforçam ou refreiam os sentidos da marcha, distintas e por vezes contraditórias. Em um segundo nível, a *publicidade*, a produção de informação das mídias interessadas, que atuam sobre a elucidação ou o obscurecimento de interesses particulares ou coletivos, econômicos ou humanitários. Constituem um universo ideológico, discursivo, crítico e mistificador das práticas sociais e interferem no equilíbrio, desequilíbrio e reequilíbrio dos sentidos da marcha. Em um terceiro nível, a atuação dos *planejadores* (por vezes) autoreconhecidos como protagonistas da produção do espaço e de sua crítica. Associam-se a estratégias e mistificações que constroem um arcabouço teórico, técnico (às vezes tecnocrático) e ideológico, que também atuam sobre a intensidade do movimento da marcha. Aqui o seu protagonismo é relativizado. Suas práticas e discursos, apropriados, instrumentalizados por outros agentes (i)mediadores da prática espacial. E, por fim, em um

⁷ Em trabalho anterior (Petrella, 2011) pôde-se observar um movimento de transformação da «forma conjunto habitacional» (Petrella, 2009, 2012), cujas primeiras situações, localizadas nas franjas da urbanização, proviam a «totalidade» dos equipamentos, serviços e infraestruturas coletivas para a sociabilidade a se constituir em um novo território. O *urbano* aí passa a ser esquadrihado à luz das funções e sistemas análogos à *visão fabril* de linha de montagem. Neste movimento, ao longo do tempo, os conjuntos vão se reduzindo e os equipamentos e serviços complementares suprimidos, cada vez mais relegados à «urbanização em geral», que incorporaria essa função e esse sistema. Assim, é a cidade que se «conjuntifica» ao mesmo tempo em que nos conjuntos habitacionais suas fronteiras exteriores se dissolvem, integrando-se à urbanização, e suas fronteiras interiores se acentuam, cercando as unidades habitacionais transformadas em condomínios. Neste processo há a emergência do predomínio do condomínio fechado, na medida em que a cidade estruturada como um conjunto sistêmico, supostamente «industrial», repõe as necessidades cotidianas antes pressupostas nas ausências urbanas dos conjuntos habitacionais. No atual momento presencia-se um outro movimento possível: na marcha da financeirização total da cidade «conjuntificada», ela virtualmente se «condomínializa», sob o domínio de uma forma de propriedade «total e desabsolutizada», parcelada e privatizada em função dos contratos, das sociedades de propósito específico: «monopolização financeira do espaço».

quarto nível, os *pesquisadores* (nível no qual pretende se inserir este autor). Em certa medida, assim como os planejadores, os pesquisadores visam problematizar, criticar e celebrar aspectos desta produção do espaço. Iluminam campos cegos, descontroem verdades absolutas, acentuam a cegueira e a lucidez⁸, reconfiguram hierarquias (ao menos teoricamente) e desejando práticas.

2° _ MOVIMENTO DA CONTRADIÇÃO: CONFLITOS E COALIZÕES

Aqui o movimento da contradição será exposto. Parte, por assim dizer, do extremo da «troca total» e vai se constituindo em direção ao «consumo total», estabelecendo os momentos de coalizão e de conflito ao longo do percurso. A partir daqui os agentes passam a ser apresentados em relação, à luz dos conflitos e coalizões que se estabelecem na disputa pelo espaço. O primeiro momento, CONFLITO, se dá no avanço da coalizão que manifesta o complexo imobiliário financeiro em direção ao rentismo patrimonialista. O avanço de um é o recuo de outro. O segundo momento, COALIZÃO TEMPORÁRIA, ocorre no interior deste rentismo ao associar-se aos trabalhadores e moradores como meio de resistir ao avanço da coalizão do complexo imobiliário financeiro. O terceiro momento, CONFLITO, ocorre no interior desta coalizão temporária, onde as condições de realização da renda, decorrente da propriedade privada, chocam-se com as condições de uso do produto imobiliário, a apropriação. O quarto momento, CONFLITO, ocorre no interior da «classe trabalhadora urbana», no qual a fronteira entre os espoliados e os despossuídos é fluida, a dialética do «exército urbano de reserva», desestabilizando as condições de existência, permanência e reprodução da vida. O quinto momento, EXPERIÊNCIA DO CONFLITO, possibilita uma dupla coalizão-conflito e se orienta para a contradição central da análise: de um lado, o patrimonialismo financeiro e o patrimonialismo tradicional, que constitui a coalizão entre capital e terra (produção e propriedade) e, de outro lado, a experiência da espoliação e da despossessão, podendo constituir uma consciência e uma formação de classe trabalhadora espacial e urbana, que resiste ao avanço da financeirização da cidade. Experiência do conflito à luz da luta espacial. Marcha e contramarcha.

⁸ Os termos «cegueira» e «lucidez» são aqui empregados não de maneira antagônica, como se *lucidez* fosse o oposto da *cegueira*, o levar luz ao obscuro. Com a *Dialética do Esclarecimento* (Adorno & Horkheimer, 1985) se pôde iluminar que já no interior da razão reside e manifesta o irracional. Movimento contraditório que faz crescer um ao outro simultaneamente. Outra passagem, também neste sentido, se dá com os dois romances de José Saramago que levam esses nomes: o *Ensaio sobre a cegueira* (1995) e a sua «elucidação» cínico-trágica do *Ensaio sobre a lucidez* (2004). O enigma da cegueira branca (excesso de luz?) do primeiro, se desdobra na abstenção total de uma sociedade ao voto, no segundo. A resposta a este episódio é elucidada como consequência da primeira cegueira e sua «solução» dada pela eliminação concreta do inimigo público, supostamente o mesmo das duas situações. Inimigo, contudo, construído arbitrariamente.

«Os lojistas na região da Rua Santa Ifigênia, região central de São Paulo, estão em pé de guerra com a prefeitura. Há uma semana, fiscais municipais bateram à porta de quase 200 estabelecimentos e deram um prazo de cinco dias para que eles apresentem a licença de funcionamento. Os empresários consideram o prazo insuficiente, reclamam da burocracia imposta para emissão de documentos e temem terem as lojas fechadas nas próximas semanas. (...). As ruas que estão sendo alvo da fiscalização integram a área do

Esta situação do comércio de eletroeletrônicos, transitando entre o formal e o informal, se espalha nas relações contratuais de trabalho e de moradia. O Estado age neste espaço de modo particular, e não universalmente, usando «regularização» como meio de pressão para a realização da concessão urbanística: o choque entre o avanço do imobiliário financeiro e o patrimonialismo a partir da instrumentalização do Estado e do espaço.

projeto Nova Luz, que tem como objetivo transformar a região conhecida como Cracolândia em polo cultural, econômico e tecnológico». Em «Prefeitura fiscaliza alvarás na Santa Ifigênia» (OESP, 18 de fevereiro de 2009).

O primeiro momento, o CONFLITO se dá no avanço da coalizão que manifesta localmente o complexo imobiliário financeiro. Avanço que se dá sobre o rentismo patrimonialista, sobre a estrutura de distribuição

da propriedade existente, cuja acumulação de capital se dá através da produção do espaço compreendida a partir da noção de duplo monopólio: o da *produção*, ou a construção adicional na diferenciação metropolitana, e o da *propriedade*, ou as desapropriações necessárias para a realização da produção. Este movimento se realiza expropriando antigos proprietários (absolutos) e centralizando suas propriedades imobiliárias dispersas em uma forma desabsolutizada. Portanto, a monopolização da propriedade permite a monopolização do crescimento adicional de potencial construtivo, no interior de um perímetro urbano também monopolizado.

Há neste avanço (a marcha) uma certa «positividade»: a reestruturação de uma relação social baseada no patrimonialismo rentista tradicional. Um aspecto «civilizatório» do complexo imobiliário financeiro que reestrutura uma relação «arcaica». Positividade, também, com relação à produção do espaço. As «melhorias urbanas» propostas para as áreas degradadas e estagnadas, realizáveis a partir das *parcerias público-privadas*, que asseguram a monopolização do potencial adicional de construção e a centralização da propriedade. Contudo a marcha da financeirização, acentua a dimensão da troca do espaço, em detrimento da dimensão do uso. Submete este àquele. Acentua a alienabilidade, a alienação, na medida em que o ambiente construído, reflexo das relações sociais, orienta-se (cada vez mais) para a reprodução do capital em detrimento da reprodução da vida. Como isso se realiza? A partir de produtos imobiliários (propriedade desabsolutizada) funcionais ao consumo: incorporação de condomínios fechados que se expandem à situações e *perímetros* determinados da metrópole, uso mediado pelo consumo previsto, através do endividamento e especificação de determinadas «faixas de renda», exploração econômica de serviços, espaços e infraestruturas, antes públicas, por meio de taxas, alugueis. Encarecimento do preço do produto imobiliário em geral, em decorrência da capitalização de renda e sua pressuposição.

«O projeto de concessão urbanística e revitalização da Nova Luz, maior bandeira da segunda gestão do prefeito Gilberto Kassab (DEM), foi repudiado ontem por lojistas da Rua Santa Ifigênia em audiência pública na Câmara Municipal. (...). Pelo projeto do Executivo, o governo poderá transferir à iniciativa privada o direito de desapropriar imóveis para revitalizar bairros. Na Nova Luz, a concessão ajudaria a acelerar desapropriações porque a iniciativa privada, segundo o governo, poderá pagar mais que o valor de mercado para evitar o processo judicial. O concessionário poderá aceitar como sócio do empreendimento o dono do imóvel que recusar a desapropriação. Para a Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), porém, o projeto coloca nas mãos de um concessionário o poder de intervenção na região que movimenta

O custo da desapropriação gravita sobre ficções: o arbitrário na formação do preço do produto imobiliário. Contudo, paga-se mais em função do não travamento judicial da desapropriação. Ilumina-se assim, como o processo judicial coloca-se como uma barreira à incorporação. Por outro lado, o proprietário, ao se tornar «sócio menor» do empreendimento, desloca sua atividade econômica do comércio ou da renda pelo aluguel do imóvel para a incorporação da propriedade, desabsolutizada, possibilitando uma coalizão entre patrimonialismos. Notar que a expropriação dos proprietários, centralizando as propriedades na figura do consórcio, ainda pode se beneficiar economicamente, como um monopólio, das vantagens da localização, do ponto comercial especializado, que garante vantagens diferenciais comparativas à outras regiões da metrópole.

mais de R\$ 2 bilhões por ano em vendas de eletroeletrônicos. “O projeto cria a figura do sesmeiro, que pode reparcelar o lote quantas vezes quiser. O texto impede que qualquer lojista instalado há mais de 30 anos possa vender o imóvel sem consultar o concessionário”, criticou Paulo Garcia, presidente da ACSI». Em «Contra Nova Luz, Santa Ifigênia fecha as portas» (OESP, 18 de março de 2009).

Neste sentido, os agentes imobiliários e financeiros imbricados e em parceria com o Estado, que se transforma em instrumento ao mobilizar seu aparato institucional, legal e financeiro, buscam as condições de avanço da marcha de financeirização da cidade a se constituir sobre os proprietários imobiliários, das unidades comerciais e habitacionais. Por este lado, a estratégia de resistência se dá

por meio de manifestações públicas, construindo um arsenal de disputa ideológica (por exemplo as atuações de Paulo Garcia⁹, representantes dos comerciantes e de Paula Ribas¹⁰, que se coloca como representante dos moradores), mas também por meio de disputas judiciais, ao buscar brechas no interior desses processos, brechas que possam retardar ou paralisar o processo de desapropriação. As disputas judiciais parecem ser a manifestação de realidade, invertida, das «ilusões» das respectivas manifestações públicas. Contudo, o objeto ainda é o domínio sobre o valor de uso e valor de troca do espaço: o *uso*, as atividades cotidianas de comércio e de moradia; a *troca*, a rentabilidade e a lucratividade que a titulação dessas propriedades em sua forma absoluta permite. A marcha, operada por uma coalizão contratual entre diversos agentes, ainda busca garantir, à seu modo, a lucratividade e a rentabilidade a partir da desabsolutização e centralização destes títulos, mobilizando o imobiliário e (des)regulamentando o financeiro, corporificando o complexo imobiliário financeiro.

«Um grupo formado por cerca de 900 comerciantes da região programou carreata pelas ruas do centro de São Paulo em protesto pela desapropriação de três quadras da rua, o principal reduto do comércio de produtos eletrônicos do País. (...) Comerciantes ligados à Associação de Lojistas da Santa Ifigênia (ALSI) também programaram um apitão. O grupo escolheu cinco integrantes que vão falar contra as desapropriações na tribuna. “No projeto de concessão urbanística que foi aprovado pela Câmara e congelou o perímetro da santa Ifigênia, ficou definido que nenhum comerciante sairia”, diz Jorge Sachs, de 59 anos, proprietário de cinco lojas de eletrônicos na rua». Em «Santa Ifigênia promete baixar as portas às 15h contra Nova Luz» (OESP, 14 de janeiro de 2011).

«Líder de Gilberto Kassab (DEM) na Câmara, José Police Neto (PSDB) é acusado de quebra de decoro parlamentar. Relator da revisão do Plano Diretor e do projeto de concessão urbanística da Nova Luz, ele recebeu R\$ 545,4 mil em doações do mercado imobiliário na eleição de 2008. Segundo o código de ética dos vereadores, configura infração ofensiva “relatar matéria de interesse específico de pessoa física ou jurídica que tenha contribuído para o financiamento de sua campanha”. A Associação de Comerciantes do Bairro de Santa Ifigênia (ACSI) pedirá hoje na Corregedoria da Casa a cassação de Police Neto. “O código de ética

⁹ Cf. «A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz» (Souza, 2011).

¹⁰ Ver <http://apropriacaodaluz.blogspot.com.br/>.

Relatos de interesses particulares dos lojistas e ou dos proprietários dos imóveis destes lojistas. A questão central é a expropriação da propriedade, a demolição do imóvel. Há que se notar certa incoerência com relação à definição do «a renovar» e o «a manter» do plano (cf. PUE, Nova Luz), como visto em estudo sobre as propriedades, 2º _Formas de distribuição da propriedade, («2.1 Propriedade e racionalidade econômica»). Estes se desenvolvem não em função da especificidade do imóvel, mas em função das facilidades de sua demolição e da posterior incorporação de potencial construtivo adicional. O interesse *particular* do setor imobiliário, a monopolização do potencial adicional de construção e a mistificação do interesse *universal* sobre o «interesse específico». Como visto, as instituições de classe, bem como sua relação «orgânica» com vereadores de São Paulo, permitiriam um acesso privilegiado aos planos e às formas de privatização.

proíbe o vereador de relatar projeto de interesse dos financiadores”, diz Paulo Garcia, diretor da ACSI. O setor imobiliário se beneficiaria dos projetos, que tratam de limites de construção na cidade. Police Neto alega que eles não são de interesse específico das construtoras, mas de “11 milhões de paulistanos”. Em «Entidade quer cassar mandato de relator do Plano Diretor» (OESP, 15 de abril de 2009).

Este conflito, em outro sentido, abre frentes distintas de *ataque*, de acordo com as posições de cada um dos agentes e os interesses em disputa. De um lado, o avanço do complexo imobiliário financeiro na instrumentalização do Estado, busca garantir o acesso privilegiado à (des)regulamentação legal, jurídico financeira – que por vezes inclui estratégias legais e ilegais, atuando sobre uma tênue fronteira entre esses dois momentos – e, por outro lado, os agentes «exteriores» ao Estado, à margem, que disputam um lugar na realização daquilo que

seria a «sua atividade», ao propor saídas decorrentes de seus pontos de vista e interesses particulares. Aqui reside a constituição do segundo e do terceiro momento de análise: por um lado a construção da coalizão temporária entre os proprietários imobiliários, trabalhadores e moradores que utilizam suas unidades imobiliárias e, por outro lado, o conflito que se institui internamente a esta coalizão.

O segundo momento, a COALIZÃO se dá entre o rentismo patrimonialista e os trabalhadores e moradores. Coalizão como meio de resistir à marcha da financeirização: uma «contramarcha determinada». Os agentes espoliados, trabalhadores e moradores que experimentam e dão realidade à renda, são convidados a participar da resistência, de modo subalterno, junto aos seus agentes espoliadores, aqueles que se beneficiam da renda e que vêm na perda de suas propriedades a perda de seus rendimentos. A expropriação das propriedades (garantidoras de rentabilidade) significa também a expropriação dos produtos imobiliários (garantidores de uso), implicando em sua «deslocalização» (Gatti, 2015). Sob a batuta da ameaça, trabalhadores e moradores dão corpo à dimensão «social» da resistência, uma construção prático-ideológica em oposição ao papel «especulador e usurário» da associação entre capitais produtivos, financeiros e Estado. Assim, a luta se constitui primeiramente como uma luta «contra o Estado», os representantes do poder executivo, legislativo e judiciário; depois, contra sua articulação com os «especuladores», construtoras, empreiteiras e agências imobiliárias interessadas. Portanto, constitui-se como um conflito entre a marcha do «capital» em oposição à contramarcha da *coalizão temporária* da «terra e trabalho». Esta coalizão, contudo, não afeta sua contradição inerente, relativa à reprodução da propriedade privada, da renda absoluta, pois, apesar da propriedade se colocar como mediação excludente no uso do espaço, ela se legitima socialmente na medida em que se figura como o meio de localização do trabalhador e morador, sua condição de reprodução, e como uma finalidade do trabalho e da moradia, acesso mediante compra: seu mundo invertido, título de propriedade como direito de alienação em contraposição à posse, como direito de usufruto.

«Descontentes com a versão final do projeto Nova Luz (...) comerciantes e moradores dos bairros da Luz e Santa Ifigênia, no centro de São Paulo, estão preparando a própria proposta de revitalização para a área. O plano popular pretende começar por um ponto que não aparece na proposta urbanística do governo municipal: a recuperação de usuários de drogas. (...). Além de buscar solução para o problema dos dependentes químicos, comerciantes e moradores que estão dentro do perímetro do projeto Nova Luz pretendem pressionar órgãos de defesa só patrimônio histórico e cultural para garantir o tombamento do bairro, considerado o primeiro da capital. Qualquer intervenção seria barrada se um desses órgãos decidisse estudar o caso. A Santa Ifigênia é o único bairro da cidade que ainda mantém “o traçado e a estrutura fundiária como era no século 18”, segundo a arquiteta e urbanista Raquel Rolnik, professora da

Há uma deterioração e «depreciação» (Smith, 2015) das propriedades destes comerciantes e moradores, que construiria a motivação para a renovação urbana. O tombamento do bairro, neste caso, permite a defesa dos imóveis da demolição, mas, por outro lado, reduz a possibilidade de sua transformação e posterior exploração econômica. Constitui-se aqui uma estratégia de imobilização da propriedade através do patrimônio histórico. Contudo, como mostram as reportagens, não foram todos os proprietários notificados (alguns já falecidos, imóveis em processo de partilha, espólio, disputas judiciais) e, ainda, o «destombamento», ou a mudança de suas categorias empreendida pelo Condephaat. O uso do «patrimônio histórico» ora serve para salvaguardar imóveis de sua demolição, ora para indicar um valor simbólico que acentua seu «prêmio de imagem». Mas, também, para seu desvio, na medida em que há o avanço da mercantilização das habitações de interesse social, em detrimento da «cultura», que sai de cena. Aponta para a instrumentalização do conteúdo técnico e artístico no interior da contradição da produção do espaço, relativizando a autonomia das instituições responsáveis. Outro expediente que se coloca: a quem interessa conservar a precariedade? Conservar a fim de garantir a exploração da miséria (cortiços comerciais e habitacionais), além do estigma funcional que é projetado sobre este conjunto social. Por outro lado, a expansão da transformação, por meio do «valor fictício» do patrimônio cultural, encontra nas formas de financiamento global um meio de realização. Associa o fictício de lá com o fictício de cá sob a securitização pública da operação.

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. O órgão estadual de defesa do patrimônio, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (Condephaat), disse que chegou a analisar o tombamento do bairro, mas que, em 9 de fevereiro passado, decidiu pelo tombamento de apenas 86 imóveis na região. A decisão não foi homologada porque nem todos os donos dos imóveis foram localizados, segundo a Secretaria de Estado de Cultura». Em «Lojistas criam plano próprio para cracolândia» (OESP, 17 de agosto de 2011). «O conjunto histórico da região da Luz, no centro, está prestes a ter recursos garantidos para sua restauração e revitalização. O tombamento da área pelo Instituto do Patrimônio Histórico Nacional (Iphan) – determinado no início do mês - favorece a aplicação de verbas por meio do Programa Monumenta do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). A implementação do projeto ainda depende de acordo final com a Prefeitura. (...). [Restauro começa em meio à degradação]. Sinais de recuperação começam a aparecer no bairro, mas a degradação ainda se destaca na paisagem local. Meninos de rua e mendigos costumam andar pelas calçadas. Prostituição, assaltos e tráfico de drogas fazem parte do cotidiano, principalmente na área chamada de cracolândia». Em «Tombamento ajuda a revitalizar área da Luz» (OESP, 21 de agosto de 2000). «Outro acontecimento significativo que marcou o período do processo de licitação dos projetos foi a revisão do tombamento dos imóveis de Santa Ifigênia pelo Condephaat, que preservava 99 imóveis, 48 deles integralmente. As mudanças foram publicadas no Diário Oficial do Estado na primeira quinzena de fevereiro de 2010. Com as alterações apenas três permaneceram preservados integralmente: a Igreja de Santa Ifigênia, a Igreja Luterana, localizada na Av. Rio Branco, o Viaduto Santa Ifigênia e 88 imóveis ficaram sujeitos a Grau de Preservação 2, onde é necessário manter intacto apenas fachadas, coberturas e alguns elementos arquitetônicos. A mudança no grau de tombamento liberou muitos

imóveis para ser objeto de intervenção no Projeto Nova Luz: 13 imóveis foram “destombados”, o que significa que poderiam ser desapropriados pela iniciativa privada e demolidos para a construção de novos prédios. A revisão dos tombamentos do bairro foi feita a pedido da prefeitura no início da gestão de José Serra (PSDB), em 2007, assim que João Sayad assumiu a Secretaria da Cultura. O argumento utilizado foi que a preservação dos imóveis poderia inviabilizar o projeto de revitalização, a ser feito pela iniciativa privada, conforme noticiou o jornal Folha de São Paulo, em 19 de fevereiro de 2010» (Gatti, 2015, 127).

Outros agentes imediatos e mediadores participam desta relação coalizão-conflito, como agentes de resistência. Participação ambígua, pois instrumentalizada pelo patrimonialismo rentista à luz de seus interesses particulares. Por um lado, iluminando populações a serem «incorporadas» pela resistência, que

são excluídas no avanço «civilizatório» da marcha: os sem-trabalho, os sem-teto. Este embate denuncia o caráter antissocial da marcha da financeirização da cidade, como marcha antiumana e aniturbana, centrada nos ganhos econômicos que excluem populações e reestruturam o espaço público à luz da privatização. Denúncia amparada pela instrumentalização de instituições públicas que agem na produção do espaço em direção aos interesses da marcha: a segurança pública, a fiscalização, assistência social. Por outro lado, há a disputa pelo reforço da imobilização das construções e dos espaços tradicionais, que emperram o avanço da marcha a partir da defesa do patrimônio histórico e artístico. Ao lado do «valor cultural» socialmente apreendido, há a reprodução das condições ambientais de exploração da força de trabalho e espoliação do trabalhador, apropriadas para o tradicional rentismo patrimonialista.

«O principal argumento da prefeitura para o uso da Concessão Urbanística foi baseado na possibilidade de induzir as transformações urbanas em áreas degradadas e minimizar a necessidade de investimentos do poder público em áreas declaradas como de utilidade pública de interesse social ^(a). Já os principais opositores à aplicação da Concessão Urbanística na NL, representados por juristas e sobretudo pela Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), defenderam a inconstitucionalidade da lei sob diversos argumentos, dentre os quais ser vedada ao poder público a desapropriação de imóveis para o fim de revenda, e o fato de que as desapropriações por utilidade pública por concessionários são permitidas apenas para as empresas de serviço público de fornecimento de água, energia elétrica, esgoto, transporte coletivo e comunicação. Outro grande problema da regulamentação é inexistência de garantias de

a). Argumento falacioso, pois, em primeiro lugar, constitui-se uma parceria público-privada, que define os papéis de cada um dos interesses, do entre público e do ente privado, mas também por ser assegurado contratualmente que, caso a pressuposição de lucratividade e rentabilidade não se realize, pressuposição esta baseada em estratégias «científico-mistificadoras», o Estado garante o sucesso da operação por meio do «patrocínio público», privatização do valor socialmente produzido e socialização das perdas (cf. 3ª_Construção do preço do produto imobiliário, em «2.1 Propriedade e racionalidade econômica»). Além do cínico uso dos decretos de «utilidade pública» ser realizado em momentos de maior avanço da privatização. b). A propriedade constitui-se como o meio de realização econômica bem como de direito. Relações exteriores à ela não se figuram como reais. Talvez aqui resida o grande «medo ao pequeno número» (Appadurai, 2009), o virtual desvio da norma que desestabiliza a estrutura real de valor da sociedade. Baseada sobre o fetiche, sobre uma «realidade invertida», a propriedade como relação de valor, forma uma coalizão patrimonialista local-global e desdobra-se como direito. Real, mas não verdadeira.

permanência aos ocupantes dos imóveis inseridos na intervenção.

Há menções ao ressarcimento aos proprietários, mas nada que configure direito de permanência àqueles sem vínculo de propriedade ^(b), sejam eles locatários de comércio ou residência» (Gatti, 2015, 107). «A ênfase das manifestações populares na questão da “propriedade”, em uma região ocupada sobretudo por locatários, ausentes do debate. Este fato, sintomático, aponta para a condição de despolitização e vulnerabilidade social dos moradores locais e a inexistência, até então, de uma mobilização da população local em torno da questão da moradia» (Gatti, 2015, 109). «Tais processos devem se dar através de uma metodologia mais ampla de participação popular, sobretudo quando o projeto urbano atua sobre área de intensa vulnerabilidade social, como é o caso do perímetro demarcado pelo Projeto Nova Luz, onde 81,38% da população possui renda familiar inferior a 6 s.m. e não são proprietários dos imóveis que ocupam» (Gatti, 2015, 134).

Mas esta ambiguidade desdobra ainda mais a contradição. Por um lado, quando as populações excluídas são incorporadas ideologicamente à «resistência», elas revelam a parcialidade tanto da marcha financeira, que as reduz a *faixas de renda* funcionais à realização do produto imobiliário, quanto das *intenções humanitárias* dos proprietários, que

se beneficiam das condições ambientais de exploração econômica das unidades imobiliárias, excluindo parte desta população do uso. Por outro lado, a defesa do *patrimônio histórico* acentua a especificidade material do conjunto construído na diferenciação da metrópole, e aguça o caráter cultural que é distinto ao do comercial e de serviço existentes. No interior das políticas culturais (Kara-José, 2007), o «valor da

cultura», supostamente universal, constrói uma especificidade monopolizável que acentua o espaço de consumo e o consumo do espaço. Permite a capitalização da renda à preços de monopólio ao incorporar valores reconhecidos socialmente, monopolizados como uma especificidade metropolitana. Agem diretamente na transmutação do «prémio de imagem» da região, acentuam sua depreciação ou apreciação (perda e ganho de preço) a partir do caráter fictício, arbitrário, manipulável. O patrimônio, ainda, é defendido por financiamentos de agências internacionais, que impõem formas e meios de utilização de seus recursos, reestruturação institucional (Arantes, 2004), que se desdobram em dívida pública, em papéis de dívida. Financeirização e espaço. O *cultural*, como «vocação» decorrente da especificidade material existente, choca-se com as «vocações globais» proporcionadas pela marcha da financeirização, que tende a impingir um modelo global «único», à despeito das diferenças e especificidades locais¹¹.

«A maior parte dos imóveis da Santa Ifigênia não poderá ser desapropriada durante o processo de concessão da Nova Luz. Segundo as diretrizes do relatório elaborado pelo líder do governo e relator do

A pressão dos proprietários, como agentes imediatos, e do patrimônio, como mediador, alterou os rumos da marcha. Pressão que é contraposta pelo «destombamento» encaminhado. Uma problematização a respeito: o patrimônio histórico não pode é ser *demolido*, mas desapropriado sim. Isso impede o adicional de construção, a lucratividade, mas não impede necessariamente o adicional de capitalização fictícia da propriedade, a rentabilidade. Pelo contrário. Interessante confusão do então líder do governo na câmara de vereadores de São Paulo, que pretende ser o porta voz do esclarecimento. Por outro lado, o terreno da antiga rodoviária da Luz expressa os diferentes rumos desta disputa, uma dança das cadeiras sobre as nossas cabeças. Inicialmente um símbolo da modernidade, o rodoviário que ensejou a urbanização tornou-se o símbolo da degradação deste espaço em função da «popularização», permitida pela então mobilidade. Transformada posteriormente em *shopping center* popular, estigmatizada, foi demolida para dar lugar ao Complexo Cultural da Luz, complexo de dança projetado por Herzog&DeMeuron. Projeto pago, mas *abandonado* pelo Governo do Estado, para dar lugar à construção de habitações de interesse social dentro da parceria público privada Casa Paulista. A sala de dança sai de cena, entra o imbricamento incorporação infraestrutura. Nesta parceria, a contrapartida do ente público foi a cessão gratuita do terreno, desapropriado para a construção do Complexo Cultural, para exploração imobiliária do ente privado.

projeto na Câmara Municipal, vereador José Police Neto (PSDB), “um dos objetivos é potencializar a vocação comercial da região”. O parlamentar também indica que quadras com imóveis tombados não poderão ser desapropriadas – os 8 quarteirões da Santa Ifigênia têm estabelecimentos protegidos pelo patrimônio histórico». Em «Após pressão, Santa Ifigênia não será mais desapropriada» (OESP, 25 de março de 2009).

O deslocamento do «cultural» para o «social», por meio da marcha da mercantilização da habitação, implica na revisão das estratégias de valorização do capital investido na construção, bem como da capitalização decorrente da centralização da propriedade. Rearticula agentes imediatos na produção do espaço, a coalizão interna ao complexo imobiliário financeiro que instrumentaliza o Estado na plataforma de valorização imobiliária e financeira. Age tanto pela monopolização do espaço, permitindo a escassez do produto que assegura preços de monopólio e, portanto, renda, quanto pela mercantilização de serviços e infraestruturas públicas, permitindo a expansão da lucratividade em situações antes consagradas às políticas sociais. Os perímetros urbanos dos planos urbanísticos asseguram esta dupla monopolização bem como a exploração desses serviços. Assim, à parte de sua

¹¹ A «vocação» dos centros de tecnologia associados a renovações urbanas, ocos de sentido, mas com arquiteturas espetaculares que lhe dão um corpo, é discutido em (Arantes, 2012); também a assepsia dessas imagens, a homogeneidade global, cenográfica, «*fake plastic trees*», que sustentam uma miríade de serviços de consumo, inclusive consumo do próprio espaço (Koolhaas, 2013).

racionalidade interna, a lógica propalada da intervenção, os melhoramentos urbanos aparentemente universais, constrói as condições de privatização da cidade, marcha da financeirização que, para se realizar, deve reestruturar o metabolismo socioespacial, encontrando resistências. Assim «as ilusões urbanísticas», analisadas à luz da contradição da produção do espaço, explicitam *campos cegos*, suas irracionalidades à luz do uso social do espaço, do «direito à cidade». Nesta disputa, agentes imediatos e mediadores relativizam seu protagonismo, inserindo-se em um movimento que tende a totalizar o conjunto de relações. Seus meios e suas contradições internas podem apresentar as brechas necessárias para o rompimento da barragem que segura a emancipação social, quicá marca a «festa na fresta»: a centralidade da propriedade como meio de acumulação por espoliação, a reprodução do valor fictício, arbitrário e arbitrado pela reprodução do capital, que instrumentaliza o espaço, o Estado e suas formas jurídicas e econômicas de «condução» do movimento, da mercantilização.

«A ausência de uma regulamentação específica que garanta a obrigatoriedade de formação do Conselhos Gestores impediria casos como o ocorrido com a PPP de habitação do Centro do Programa Casa Paulista (...). Neste caso, o Governo do Estado de São Paulo realizou o planejamento, elaborou o edital de licitação e lançou oficialmente um decreto de desapropriação sobre áreas demarcadas como ZEIS, sem qualquer conhecimento de seus moradores e sem nenhuma garantia de atendimento às famílias residentes na área a serem demolidas. (...). Outro aspecto relevante para a revisão diz respeito à importância em determinar a formação de Conselhos Gestores Paritários Tripartites, compostos por: (i) representantes do poder público, (ii) representantes de moradores (ocupantes, locatários e proprietários) e proprietários (moradores ou não) e (iii) representantes da sociedade civil organizada (associações, entidades de classe, sindicatos, universidades, ONG's)» (Gatti, 2015, 76). «A atuação dos comerciantes locais frente ao Projeto Nova Luz já

Nesta composição do conselho gestor da Zeis a disposição, no mesmo lado da balança tripartite, de proprietários e inquilinos, bem como de proprietários de unidades comerciais e de unidades habitacionais, é reveladora. A *propriedade* tende a obscurecer a *apropriação*. Tanto como direito, como garantidora de manifestação política, voz, agente da disputa. O *direito à alienação* da primeira, tende a ser assegurado, mas o *direito ao usufruto* da segunda, não, ainda que o usufruto apareça como duplamente legitimador da alienação: por um lado como a manifestação «social» da resistência, por outro lado como a *verdade* da realidade invertida da propriedade. Ainda, desdobrando-se a contradição, a aparente «coalizão natural» entre os proprietários imobiliários, um mesmo «papel» característico do rentismo patrimonialista, não deixa de revelar suas fissuras, iluminadas pelo conflitos de interesses. Ainda que haja a vontade de uma coalizão temporária intra-rentismo patrimonialista e entre eles e os agentes espoliados, quando cessam as condições de sua reprodução, cessa a coalização. Estabelece-se uma crise.

era conhecida e divulgada pela mídia desde os debates para a aprovação da Lei de Concessão Urbanística no início de 2009, quando se organizaram contra possíveis desapropriações e a perda de seus pontos comerciais e contra os princípios da Lei 14.917-09, que não apresenta quaisquer garantias de permanência a proprietários e inquilinos. Até então nada se ouvia sobre a população residente, seja inquilina ou proprietária. O que era publicado na grande imprensa sempre se relacionou à atividade comercial existente na região da Rua Santa Ifigênia ou ao consumo do crack, que se tornou o estigma da área, através da denominação do distrito de Santa Ifigênia e do perímetro do Projeto Nova Luz como cracolândia pela imprensa e pelo poder público» (Gatti, 2015, 137).

A temporalidade da coalizão, portanto, define-se pelas condições de sua reprodução dentro da contradição. Uma luta ou uma resistência específicas, um avanço ou negociação com o Estado determinada, estratégias públicas e jurídicas possíveis. A *aparência* da construção do lugar dos direitos. A *essência* dos benefícios econômicos, em disputa, que é defendido por cada um desses agentes em conflito e em

coalização. O espaço ganha existência tanto como base, onde as lutas se realizam, quanto como objeto dessas lutas, meio e condição.

«O nome da autora do blog intitulado Apropriação da Luz era Paula Ribas, jornalista, 36 anos, moradora de um prédio localizado na Rua Aurora, o Palacete Lellis, cadastrado no Programa de Cortiços da Sehab. Nosso primeiro encontro foi na casa onde ela morava, o apartamento da sua mãe, *proprietária de imóveis subdivididos em cômodos locados para moradores de baixa renda*. Conversamos durante horas. (...). No final de uma longa conversa me coloquei a disposição para ajudar na formação de uma associação de moradores, tão urgente e necessária para enfrentar o que estava por vir, já que mobilização dos moradores seria fundamental para a formação do Conselho Gestor da ZEIS. E assim começamos. Criamos a Associação na semana seguinte, em outubro de 2010, oficializada em fevereiro de 2011. Uma caminhada que consumiria todo nosso tempo livre, e o não livre também, durante mais de dois anos. (...). Antes de me encontrar com a tal “moradora da Rua Aurora”, imaginava que me depararia com o perfil proprietário: dona de imóveis, preocupada com o valor das indenizações, mas ao mesmo tempo feliz com a possibilidade de valorização da região. Tinha o agravante ainda por se tratar de filha de *proprietária de cortiços*, onde a renda da família é oriunda dos aluguéis de cômodos (proporcionalmente caros) para famílias e indivíduos pobres, cuja mudança destes para condições melhores de moradia, proporcionada por um Plano de Urbanização de ZEIS, poderia acarretar na desestabilização da renda familiar. E então que me deparo com uma mulher altamente sensibilizada com as *condições sub-humanas de moradia e de trabalho*, que chora e ri com igual intensidade, que abraçou a minha causa anti-getrificação com mais braços do que ela mesma poderia ter» (Gatti, 2015, 139-140, *grifos meus*). [Continua em um próximo momento].

A coalizão de resistência acentua a dimensão de troca do espaço, representada pela disputa entre o «complexo imobiliário financeiro» e o «patrimonialismo rentista». Opera na dimensão do consumo do espaço, balizando-se entre a propriedade, o direito à alienação que constitui e dá realidade à renda, e a apropriação, o direito ao usufruto que permite a reprodução da classe trabalhadora, a reprodução de sua vida. Os trabalhadores (quem são «eles»?), por sua vez, são manejados, instrumentalizados, e disputados no movimento de coalizão e conflito intracapital¹²: são demandas realizadoras dos melhoramentos urbanos propalados pela marcha, e possíveis perdedores quando esta marcha se realiza, ao desapropriar, ao demolir, unidades imobiliárias utilizadas. Contudo, «eles» ainda não participam efetivamente da resistência da coalizão, como sujeitos efetivos, autores e atores das demandas e lutas. Como classe que impinge seu ponto de vista. Figuram-se ainda como *externalidade* que dá realidade à disputa intracapital. Externalidade que se reproduz, a não ser que a contradição inerente à relação entre o «trabalho» e os outros momentos «capital e da terra», a disputa pela distribuição e produção do espaço, se explicita e os faça, a partir das formas de reconhecimento e de ação constituir formas de luta, de resistência, próprias à classe «espacial-especial» em constituição e impróprias à propriedade que impinge a mercantilização da vida como meio de existência.

Assim se explicita o terceiro momento, o CONFLITO decorrente entre o patrimonialismo rentista e os trabalhadores e moradores. Conflito que se estabelece entre a figura da *propriedade* e da *apropriação*. O rendimento do primeiro, garantido pelo monopólio absoluto (assegurado pelo poder jurídico, repressivo e ideológico constituído em torno da propriedade) contrasta com o uso do produto imobiliário do segundo, a reprodução da vida mediada pelo pagamento de um alto preço relativo ao uso do imóvel obsoleto e degradado. A espoliação. Condição que permite a localização dos trabalhadores no limite da

¹² A «tragédia» das lutas de classe na França (Marx, 1850) parece se reproduzir como «farsa» 165 anos depois na Região da Luz.

(in)formalidade. A espoliação imobiliária, expressa pelo aluguel, é inversamente proporcional à qualidade da vida. Conflito que se realiza na contradição entre o direito de alienação da propriedade do imóvel e o direito de usufruto da unidade comercial ou habitacional. Lá, um título jurídico que define os contornos abstratos do espaço. Aqui, a concretude do consumo, do uso, suas especificidades materiais. Contudo, na prática social isto não aparece na mesma intensidade que a sua coalizão há pouco exposta: a voz do trabalho ainda está obscurecida. Por outro lado, a coalizão, também, não resolve sua contradição, postergando sua superação: a propriedade monopolizada que proporciona a renda é, ao mesmo tempo, a finalidade do trabalho do trabalhador. Fantasmagoricamente legitima a existência do proprietário, bem como o endividamento necessário à sua «aquisição» pelo conjunto de trabalhadores e moradores. Constitui-se como um *valor* social que é reproduzido cotidianamente em suas práticas.

«Eles estão querendo derrubar isto aqui, mas não estão dando aviso, não estão falando nada». (...). O projeto da Prefeitura, intitulado Nova Luz, é ambicioso e pretende influenciar, direta ou indiretamente, todo aquele que é chamado Pólo Luz, uma área de 2,250 milhões de metros quadrados (onde caberiam 11.500 Maracanãs), com 42.620 habitantes, entre a Avenida do Estado e o Bom Retiro. (...). Marques não é proprietário e paga aluguel a um senhor que, segundo diz, é dono de todo o quarteirão. E paga caro, “caríssimo”, acrescenta. A sapataria não tem mais do que 3 metros por 4 – 12 metros quadrados que custam a ele, mensalmente, R\$ 500,00. “O senhorio já comunicou a todos que oficialmente não foi informado de nada pela Prefeitura e, portanto, ‘Vocês podem continuar pagando’”. Em “Querem derrubar isto aqui”» (OESP, 7 de maio de 2006). «O fechamento de hotéis, bares, ferros-velhos e depósitos clandestinos na área conhecida como Cracolândia foi um dos primeiros passos da iniciativa da Prefeitura de São Paulo de dar cara nova ao centro de São Paulo. Mas o projeto Nova Luz ainda prevê incentivos

Apesar da espoliação do aluguel, o locatário é «convidado» a participar da resistência a partir da coalizão com os proprietários, na negociação frente à desapropriação. Porém, se o preço pago pelo imóvel a se desapropriar for vantajoso, despeja-se o inquilino. Se não for, «eles» resistem. Por outro lado, os capitais financeiros e produtivos associados ao Estado ganham incentivos fiscais públicos para intervir no espaço, além de amenizar os riscos desta possível operação. Além dessas vantagens jurídico-financeiras, beneficiam-se também da construção arbitrária do «prêmio de imagem», que visa desconstruir a imagem do patrimônio deteriorado da «cracolândia», termo utilizado indistintamente para quase toda a região no sentido *depreciativo*, e reconstruir sob a forma da «Nova Luz», mais *apreciada*. Ilumina, obscurece e cria campos cegos.

fiscais para empreendedores dispostos a investir na revitalização dos imóveis residenciais da região. (...). Entretanto, há quem veja essa iniciativa do poder público municipal de incentivar habitações no centro como tímida. “Não é atrativo suficiente para conquistar esses empreendedores”, afirma o diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), Luiz Paulo Pompéia». Em «Nova Luz prevê impostos menores» (OESP, 13 de agosto de 2006). «Alugar um cômodo em cortiços, informalmente, possibilitou a muitas famílias estar perto do trabalho e da escola dos filhos, ou mesmo, deslocar-se de morada em função da instabilidade de trabalhos temporários, característicos das populações mais pobres» (Gatti, 2015, 34).

Nos meios políticos, econômicos, jurídicos e ideológicos de se assegurar a *propriedade*, e simultaneamente, de sua ausência relativa à *apropriação*, vai exacerbando-se o conflito no interior da coalizão

constituída em torno da resistência ao avanço da marcha de financeirização da cidade. A marcha «antiumana e antiurbana». As fissuras permitem a passagem da tênue luz que ilumina o surgimento da «classe espacial» de trabalhadores, como atores e autores da efetiva resistência, cuja existência ainda é determinada pela temporalidade negativa da coalizão pressuposta. As fissuras que iluminam os campos cegos da coalizão, mostrando pela mera presença dos não-proprietários na resistência a «impropriedade das ideias» dos proprietários. Mas, também, que a condição «subalterna», identificada à presença do trabalhador na «resistência», tornada *real* através do domínio da propriedade sobre a apropriação, é, em

«Por sua mera presença, a escravidão indicava a impropriedade das ideias liberais; o que entretanto é menos que orientar-lhes o movimento. Sendo embora a relação produtiva fundamental, a escravidão não era o nexo efetivo da vida ideológica. A chave desta era diversa. Para descrevê-la é necessário retomar o país como um todo. Esquematizando, pode-se dizer, que a colonização produziu, com base no monopólio da terra, três classes de população: o latifundiário, o escravo e o “homem livre”, na verdade dependente. Entre os primeiros dois a relação é clara, é a multidão dos terceiros que nos interessa. Nem proprietários nem proletários, seu acesso à vida social e a seus bens depende materialmente do *favor*, indireto ou direto de um grande. O agregado é sua caricatura» (Schwarz, 2000, 15-16).

verdade, invertida: a renda, que (pre)domina a relação, é dependente da espoliação do trabalhador. A existência e a reprodução da propriedade dependem da apropriação, que reitera e legitima a mediação da mercadoria e lhe dá a existência¹³. As fissuras, ao desestabilizar a harmonia da coalizão, conduz seus agentes às suas posições correlatas reduzindo sua máscara mistificadora.

« Em outubro de 2010 foi formada uma associação de moradores no perímetro do Projeto Nova Luz, a Associação de Moradores e Amigos da Santa Ifigênia e da Luz, a AMOALUZ, que permitiu que o debate sobre a moradia local alcançasse a imprensa e a opinião pública, bem como a participação da população residente na pauta de negociações com a Prefeitura Municipal de São Paulo e com a equipe do Consórcio Nova Luz.

O processo de formação da AMOLUZ foi caracterizado pela dificuldade de mobilização junto à população local que, pelo grau de vulnerabilidade social existente na região, se manifestava indiferente ao projeto urbanístico ou descrente de qualquer possibilidade de transformação do processo advindo da manifestação popular. Os *inquilinos, responsáveis por 49,5% da população local*, eram os mais relutantes em atuar politicamente frente ao processo imposto pelo poder público, à medida que se julgavam despossuídos de qualquer direito frente a sua moradia e a vida no bairro, mesmo muitos deles sendo residentes no mesmo local há décadas. E os comerciantes locais, embora engajados na luta contra a Concessão Urbanística, *se recusavam a debater o projeto com a comunidade* enquanto a legislação não fosse revista» (Gatti, 2015, 138, *grifos meus*).

Ao se avançar pela inclusão das populações não contempladas pela marcha, meio de se resistir às investidas dos planos, vai se materializando a natureza dos conflitos e, simultaneamente, a parcialidade da coalizão. Contudo, a «multidão» ainda é excluída do processo, exclusão esta operada, inclusive, pelos próprios sujeitos: como exteriores «à propriedade», exteriores aos direitos dela decorrentes. Neste conflito vão se dissolvendo os aspectos mistificadores da coalizão e abrindo brechas para a constituição da efetiva resistência a partir da experiência do conflito. Novas coalizões temporárias são estruturadas. Outros conflitos aparecem. Aqui começa a se iluminar a presença dos «totalmente» despossuídos. Grupo social que, consensualmente, figura nos limites da propriedade e apropriação, ainda regulado, formal ou informalmente, capaz de garantir ainda um certo controle. Os despossuídos, como o inimigo público, o medo do pequeno número, são o descontrole. Estendem e intensificam a dissolução.

¹³ Enquanto a «vocaçao» da área era definida como a *tecnológica*, sua materialização dependia da reestruturação do comércio eletroeletrônico existente, constituindo este como se fosse o agente privilegiado de resistência. A «moradia» residia no campo cego. Quando esta passa a ser iluminada, na medida em que a real vocação da área é a *renovação urbana* baseada no imbricamento incorporação infraestrutura, pode-se destacar que é aí onde os processos de *gentrification* tende a se realizar com maior intensidade e extensão. Constituir, portanto, uma resistência à luz da moradia desvia o foco (e os agentes) da resistência. Este desvio acentua o conflito inerente entre a *propriedade* e a *apropriação* na medida em que a reprodução das condições ambientais de espoliação são postas em jogo.

«No início eram duas mulheres sozinhas tentando arrecadar seguidores em uma multidão. Multidão composta na sua maioria por imigrantes ilegais, trabalhadores informais, mães solteiras, idosos. Indivíduos moradores de cômodos alugados, os tais cortiços, onde o quarto da família é também cozinha e sala de estar, onde o banheiro é compartilhado por todos e a área de lazer é a soleira da porta. No entanto, grande parte dessa multidão não nos seguia se sentiam à parte de qualquer tipo de direitos, estavam ali “por acaso”, poderiam ir do dia pra noite para outro lugar qualquer assim como chegaram lá, era assim que pensavam. No entanto, era o tal “perfil proprietário” que mais se aproximava, aqueles com algum grau de instrução, que queriam batalhar para defender sua propriedade ou seu comércio. (...). Conseguimos atingir um grande número de moradores e comerciantes quando, na busca por uma forma de contato com a população, Paula e sua companheira Camila de Oliveira, a fotógrafa que nos acompanhou em tempo integral e tirou as fotos usadas neste trabalho, idealizaram o “Papo com Megafone”. O ponto de ataque era a feira livre da Rua dos Andradas aos domingos. Paula andava pela rua entre feirantes e moradores e chamava a população para as Audiências Públicas do projeto e para as nossas reuniões. Conforme ela passava e entregava os folhetos, janelas das casas iam se abrindo. Muitos não sabiam do que se tratava, outros tinham ouvido falar, mas não acreditavam que o tal projeto iria pra frente. (...). Foi assim que reunimos, no dia 25 de janeiro de 2011, cerca de 70 pessoas para nossa primeira reunião aberta no bairro em um galpão cedido por um comerciante local. Neste momento a AMOALUZ, Associação de Moradores e Amigos da Santa Ifigênia e da Luz, já agregava simpatizantes e colaboradores, que vieram se aliar à causa depois de entrar em contato com o blog da Paula ou por convite de conhecidos. Neste primeiro encontro aberto à população apresentei uma leitura crítica do projeto aos moradores, que tiveram a oportunidade de se deparar com a proposta da prefeitura pela primeira vez. Foi um momento também marcado pelo início do *conflito entre comerciantes e moradores*, que viria acompanhar todo o debate em torno do Projeto Nova Luz. Ao finalizar a apresentação para os moradores, fui chamada de “mocinha da prefeitura” pelo presidente da Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (A.C.S.I), Paulo Garcia. Na visão dele, o projeto não deveria entrar em pauta pois o que deveria ser discutido era a anulação da Lei da Concessão Urbanística, e qualquer discussão sobre o projeto seria uma legitimação da legislação aprovada. A população *deveria* se posicionar contra, somente. Já nós, tentamos desde o início trabalhar a informação e a emancipação dos atores envolvidos. Considerávamos imprescindível que todas as etapas que envolvesse a intervenção fossem apresentadas à população, através de uma leitura crítica que apontasse todos os problemas e os riscos do processo, mas que permitisse a formulação de opiniões e o empoderamento dos atores envolvidos. Essa visão atraiu um grupo heterogêneo, composto não somente por moradores e simpatizantes, mas também por *comerciantes que queriam debater melhorias para o bairro* e não se sentiam representados pelas associações de comerciantes. O grupo crescia, era um bom sinal. Fazíamos reuniões com o Consórcio Nova Luz e com a SMDU, pressionávamos a prefeitura para a formação do Conselho Gestor da ZEIS, insistentemente, e levávamos as respostas para as reuniões da associação. Enquanto eu preparava documentos com propostas, solicitações, pautas e críticas, Paula liderava a comunicação no “Papo com Megafone” e cedia entrevistas à imprensa, que já havia identificado a mobilização dos moradores através das nossas manifestações nas Audiências Públicas. Contudo, ainda não tínhamos conseguido atingir o alvo mais importante, o *morador de cortiço e o trabalhador informal*, ou seja, os que seriam as maiores vítimas de um processo de gentrificação». (Gatti, 2015, 141-143).

A movimentação entre os agentes imediatos e mediadores, operando por aproximações e distanciamentos à luz de seus respectivos interesses, projeta sobre estas negociações, de caráter político, a questão da disputa pelo espaço socialmente produzido. Residindo aí, inclusive, as concepções do seu vir a ser, como um espaço a produzir. A persistente ausência dos grupos sociais vulneráveis nas discussões acerca das alternativas à marcha, “o alvo mais importante”, reitera a defesa de interesses próprios de cada um desses agentes à luz dos benefícios econômicos decorrentes da *propriedade*, em função da exploração econômica por meio do aluguel, seja de unidades comerciais ou habitacionais.

«Os comerciantes, até então ausentes do debate para a formação do Conselho Gestor, se manifestavam contrários à formação de um Conselho que seria legitimador de um projeto excludente e que não traria habitação social para a população de baixa renda, e sim a construção de unidades habitacionais para outras camadas da sociedade, estimulando o processo de valorização da região e de expulsão dos atuais moradores. (...). Após o ocorrido, os comerciantes apresentaram uma proposta na qual as associações deveriam ser eleitas por voto e que fossem incluídas mais duas representatividades para a sociedade civil, para que o comércio também fosse representado. A Sehab e a SMDU acataram a inclusão de mais dois representantes, contudo afirmou que o processo de inclusão das entidades sociais havia sido legítimo e, portanto, seria respeitada a proposta apresentada por elas. Desta forma, o Conselho Gestor da ZEIS 3 do Projeto Nova Luz foi formado por oito representantes do poder público e oito da sociedade civil, com quatro associações indicadas e quatro proprietários ou inquilinos, de comércio ou moradia, eleitos por voto. Estas quatro cadeiras foram ocupadas *apenas por proprietários*, quase todos eles representantes do *comércio local*, devido à falta de interesse por parte dos inquilinos. (...). Os proprietários de imóveis, *mesmo não sendo moradores da área*, têm o direito garantido pela legislação de atuar nas deliberações da área afetada pelo Plano de Urbanização da ZEIS, sobretudo considerando as inúmeras demolições previstas pelo Projeto Nova Luz, grande parte delas atuando sobre o comércio de eletroeletrônicos da região da Rua Santa Ifigênia. Já os *inquilinos*, sem representatividade na composição do Conselho Gestor, representam 49,5% dos moradores do perímetro do Projeto Nova Luz, onde 44,39% possuem renda inferior a 3 s.m. No perímetro da ZEIS o percentual de inquilinos sobe para 72,09% e o de moradores com renda inferior a 3 s.m. sobe para 82,07%³³. Ou seja, é uma população altamente vulnerável, sobretudo a intervenções que possam provocar a alta dos preços dos aluguéis, e é a população *mais interessada em adquirir imóveis na ZEIS*» (Gatti, 2015, 148-149, *grifos meus*).

O quarto momento, CONFLITO no interior da classe de «trabalhadores urbanos»¹⁴, ilumina os limites da exploração da força de trabalho e da espoliação do trabalhador. Situa-se entre os empregados ou incorporados, que dão realidade aos proprietários imobiliários que se beneficiam do domínio absoluto sobre o uso de seu espaço, e os não empregados ou incorporados, os excluídos que estão «à margem» (relativo à «marginalidade» entre aspas) do processo imediato de exploração e espoliação, constituídos como um «exército urbano de reserva». A demanda por alugueis e a ocupação «gratuita» do espaço, representados pelos sem-trabalho e sem-teto, aparece como uma ruptura espacial que ameaça trabalhadores e moradores já *localizados*¹⁵. Assim, a reprodução destes depende tanto da «anulação» daquele que o ameaça, quanto da legitimação das condições ambientais dos agentes espoliadores, a propriedade. É um conflito que aproxima diferentes e distancia iguais. Identidades de classe postas contraditoriamente à luz da *propriedade*. Ameaça, portanto, que se dá pela dissolução dessas fronteiras, propriedades privadas ou públicas. Nesta dissolução, contudo, são experimentados modos de «uso do espaço», produzindo sociabilidade, seja nas ocupações ou invasões de edifícios «abandonados» (organizadas e não organizadas), seja nas apropriações imediatas dos espaços livres e públicos. Esses usos transitam entre limites do aceito e do não aceito, do controlado e do descontrolado (Rui, 2014). Ensejam práticas, distribuição, produção e conflitos. Uma transitoriedade que desestabiliza a ordem geral do habitar da dissolução, do ambiente, do metabolismo social entre corpo e espaço.

¹⁴ Difícil definição destes contornos. O «trabalhador» é aqui concebido como sendo formado pelo conjunto de moradores e trabalhadores da região e que, de algum modo, são submetidos aos imperativos espoliativos da monopolização da propriedade.

¹⁵ Vale lembrar o papel da propriedade como elemento imobilizador das lutas sociais (cf. Engels, 1975).

«Com água e pedra, moradores e comerciantes da Rua Guaianases, no centro de São Paulo, estão atacando - e se defendendo de - usuários de drogas que tomaram conta da via. É como guerrilha urbana: de um lado a comunidade, que se sente acuada, e de outra os dependentes, cujo número não para de crescer. Eles são migrantes da cracolândia, onde a Prefeitura desenvolve o projeto Nova Luz. O ministério Público Estadual já foi acionado. (...). Para obrigar os drogados a sair da frente das construções, prédios e lojas jogam água neles com mangueira. A reportagem flagrou a tática em uso três vezes numa única tarde. Um dos prédios da rua está *implantando um sistema de canos na marquise*, para jogar água quando viciados se aproximarem. Os condôminos estão copiando a ideia de um edifício vizinho, na Rua Conselheiro Nébias, onde a *engenhoca* funciona há uma semana. A *engenhaira* da obra, Lane Alves, de 28 anos, disse que, antes da invenção, era difícil até mesmo entrar no prédio para trabalhar. Foram usados 40 metros de cano. “Não ficamos só na água. Já jogamos pedras e paus. Nos defendemos dessa bagunça que a polícia e a Prefeitura dizem que é um problema social”, afirma a síndica. Há pouco tempo, um morador, da sacada, disparou tiros para o alto, na tentativa de intimidar os usuários de drogas e diminuir o barulho. Teve apoio dos vizinhos». Em «Moradores tentam afastar dependentes com água e pedra» (OESP, 23 de junho de 2009, *grifos meus*. Há que se deparar como o conhecimento técnico, a “engenhoca”, a “engenharia”, é acentuadamente reduzido às implicações políticas de segregação social, anulando suas possibilidades (utópicas) de contribuição à emancipação sócia. Tristes tempos).

Os «corpos abjetos» (Rui, 2014) e a exacerbação da desposseção, iluminam a parcialidade da «inclusão» dos trabalhadores e moradores nas «realidades» de exploração e de espoliação do trabalhador. Sua *mera presença* indica tanto uma fissura interna ao «trabalho», quanto a necessidade de exclusão da parcela dos despossuídos para a reprodução das condições ambientais. As fissuras vão revelando a parcialidade dos

«São Paulo – Mais uma etapa foi vencida na luta dos moradores da *ocupação Mauá*, na Luz, centro de São Paulo, e agora, poucas horas após uma vitória, já é momento de pensar nas próximas fases. O prefeito Fernando Haddad (PT) assinou o decreto de interesse social (DIS) do prédio de seis andares, o primeiro estágio legal para a desapropriação e reforma do imóvel. Outros 12 imóveis já tiveram DIS publicado no Diário Oficial desde o início do ano. As ações fazem parte do esforço de cumprimento da promessa de campanha de Haddad e meta de gestão e de se construir 55 mil moradias até 2014. A expectativa dos moradores é que o edifício, que já abrigou um hotel, seja transformado em um prédio residencial com 160 apartamentos conjugados ou de um dormitório. O projeto de viabilidade foi feito por arquitetos da assessoria técnica Urbana, custeado pelos próprios moradores, que estima que o valor da intervenção será de R\$ 6,7 milhões. “É uma intervenção grande. Antes o lugar era um hotel de médio porte que não tinha suítes. Cada piso tem um banheiro coletivo”, explica o arquiteto responsável pelo estudo, Waldir Ribeiro. Em janeiro deste ano, a dívida dos proprietários do imóvel, apenas em relação ao IPTU, passava dos R\$ 2,8 milhões. O valor deverá ser descontado da indenização paga aos proprietários do prédio, que terão até dois anos para negociar o valor. Caso não haja consenso, a prefeitura pode fazer um depósito em juízo e, se a justiça acatá-lo, a posse é dada ao poder público, que pode iniciar a reforma. A Urbana estima que o prédio valha R\$

pontos de vista em coalizão, acentuam sua temporalidade. Seus limites ilusionistas. Rearranjam sujeitos em coalizão, restabelecem conflitos. Revela o *lugar* de cada agente, reduz a máscara mistificadora que subverte a verdade em realidade.

«(...) começamos a frequentar as Pré-jornadas da Moradia, organizadas pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos. Levamos nossa pauta, nos inserimos a um diálogo já existente sobre o Projeto Nova Luz e nos aproximamos dos movimentos sociais de moradia. Embora já tivéssemos, timidamente, o apoio de algumas destas entidades (quando solicitamos assinatura para uma carta aberta entregue ao então secretário Miguel Bucalem na Audiência Pública realizada em janeiro de 2014), ainda não havíamos iniciado um trabalho conjunto de fato. Começamos então a fazer reuniões periódicas, sediadas na *Ocupação Mauá*, visando à formação do Conselho Gestor da ZEIS. A escolha da Mauá como sede das reuniões se deu devido à emblemática posição que a ocupação ocupava no contexto do projeto, que previa sua demolição para a construção de um centro de entretenimentos, sem prever a inserção da população residente na produção de interesse social. O fato das reuniões pré-formação do Conselho Gestor de ZEIS acontecerem na Mauá provocou o desligamento de muitos membros da associação, que não concordavam com a defesa da pauta dos ocupantes de moradia. A AMOALUZ se assumia neste momento, não como uma associação de bairro tradicional, disposta a defender os interesses do bairro e

5,7 milhões. Pouco mais de 200 famílias ligadas a três movimentos de moradia ocuparam o edifício em 2007. Antes da articulação entre Associação Sem-Teto do Centro, Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC), Movimento de Moradia da Região Central (MMRC), ele estava abandonado havia quase 20 anos. Apenas quatro dias antes de se completar cinco anos da ocupação, o dono pediu a reintegração de posse, o que frustrou as expectativas de que as famílias pedissem usucapião da área, conforme prevê a Constituição. A reintegração, marcada para 16 de julho do ano passado, foi suspensa, mas outra tentativa de retirar os moradores do lugar poderia ocorrer a qualquer momento. Agora, com o decreto de interesse social (DIS), todos os processos ficam congelados. “É o primeiro passo legal. Agora paralisou tudo. Aqui nós já passamos por várias barreiras. Esse prédio ia ser demolido para construir uma área de entretenimento”, explica Ivanete Araújo, coordenadora do Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC). “Agora é outra luta para o encaminhamento das famílias”, diz. Além de ter de garantir que as famílias que excederam o número de apartamentos construídos sejam atendidas em outros programas, será preciso assegurar atendimento adequado para todos que terão de viver em outro lugar durante o período de reforma, que pode se estender por mais de um ano. Segundo Ivanete, alguns moradores têm condições de aguardar pagando aluguel em outro lugar. Outros, não. Os movimentos ainda não têm uma proposta concreta, mas não pretendem aceitar a oferta dos R\$ 900 da Parceria Social, o equivalente a supostos três meses de aluguel, pagos pela prefeitura. “A gente descarta. Se for para isso, a gente prefere acampar na rua. Se fizer a conta, 230 famílias vezes R\$ 900, dá muita grana a menos nos cofres públicos que deveria ser investida com dignidade no social, na moradia”, afirma Ivanete, que há alguns anos cunhou a frase “quem não luta está morto”. As famílias que ocuparam o edifício na rua Mauá em 2007 tinham diversos perfis: pessoas que comprometiam parte significativa da renda com o pagamento de aluguel – oficialmente, quem gasta mais de um terço da renda com o custeio de moradia faz parte do déficit habitacional –, desempregados ou empregados massacrados pelas idas e vindas entre o trabalho no centro e a casa na periferia. “Eram pessoas que perdiam a vida dentro de um trem e não viam seus filhos crescerem. Agora a gente tem mães que trabalham a 15 minutos daqui e passam em casa na hora do almoço para comer e levar os filhos para a escola”, explica Ivanete. “O fato de a família sair do aluguel tem um impacto social muito grande, ainda mais por ela estar na área central, conseguir arrumar emprego, se estabilizar, isso tem um salto da qualidade na vida a ponto de ela se afirmar, disputar e dizer: eu quero ir morar na rua Mauá, 340, de frente para a Estação da Luz». Em «Centro de SP: assim a Ocupação Mauá começa a virar moradia» (<http://outraspalavras.net/outrasmidias/destaque-outras-midias/centro-de-sp-assim-a-ocupacao-maua-comeca-a- virar-moradia/>).

de seus membros, mas construída para atuar em uma dimensão mais ampla, de abrangência social junto aos movimentos de moradia, focada nas questões vinculadas à produção de habitação de interesse social e à garantia de permanência da população residente na área de intervenção. E assim prosseguimos com reuniões semanais na *Ocupação Mauá*, na sede do Projeto Nova Luz e na prefeitura, entre trancos e barrancos com comerciantes, moradores e movimentos sociais. Críticas vieram de todos os lados, mas sempre seguidas de algum tipo de redenção. Dos moradores contra o nosso apoio às ocupações, alguns se afastaram, outros permaneceram. Dos comerciantes contra qualquer debate sobre o projeto e contra a formação do Conselho Gestor, tornaram-se membros do Conselho e passaram a frequentar as reuniões na Ocupação Mauá, redigindo documentos conjuntamente com os defensores da moradia. Os membros de movimentos sociais que eram contra o viés técnico que trazíamos ao debate, defendendo as manifestações e a ocupação das ruas como único caminho, também mantiveram-se presentes. No final do processo de debate sobre o Projeto no Conselho Gestor, em ano de eleições municipais, as reuniões já estavam esvaziadas, militantes cansados, um assunto sem fim que havia se esgotado. Até mesmo os gestores do projeto, Sehab e SMDU, em vista de uma eminente derrota política nas eleições, já empurravam o debate com a barriga. Paula e eu voltávamos a ser duas, vez ou outra, para depois reencontrarmos a multidão» (Gatti, 2015, 143).

A ocupação dos espaços pelos «agentes da dissolução» também se estende aos usuários de drogas, população limite, reconhecida socialmente como (se fosse) o principal agente da desvalorização imobiliária e da degradação ambiental. Os espaços de consumo levam em consideração as próprias práticas do consumo da substância, em como o espaço beneficia tal atividade (Rui 2014). A «área central abandonada» possibilita a impessoalidade e o distanciamento dos usuários dos espaços onde as relações comunitárias os reconheceriam, tais como seus locais de origem ou de moradia. Associada à deterioração ambiental, constrói-se um cenário adequado para o consumo e para a formação da sociabilidade. Constrói também a justificativa de intervenção, na medida em que este consumo exacerba a abjeção com relação aos corpos e aos espaços onde se sociabilizam, constituindo o «medo ao pequeno número» (Appadurai, 2009). Deste modo, a questão do «abandono» aparece com maior força e clareza, seja em relação às unidades imobiliárias, privadas e públicas, seja em relação aos espaços livres: o abandono que permite a retomada. Neste sentido, o espaço não pode ser interpretado simplesmente como abandonado, pois, por um lado,

efetivamente os proprietários estão lá assegurando seus direitos de propriedade, controlando-os à distância (salvo os casos onde encontram problemas judiciais de posse e transmissão de propriedade); e, por outro lado, as instituições e políticas públicas atuam constantemente sobre a região, contando, inclusive, com uma massiva presença de funcionários de diversas secretarias. Faz-se necessário, portanto, reconduzir a noção de «espaço abandonado» para «espaços deixados ao abandono»: estado temporário em função da ausência de manutenção, sem as «lambidas do trabalho vivo» que incorpora trabalho para sua reprodução. A construção da imagem do abandono é, portanto, oportunista e funcional: enquanto não há uma reestruturação ambiental em curso, permite-se a extração da renda e a alocação de recursos públicos em outras situações; quando há uma possibilidade de «revitalização», há a disputa pela valorização imobiliária adicional, a privatização de ganhos socialmente constituídos, e pela instrumentalização do Estado.

«Igualmente na “cracolândia”, em meio ao centro de São Paulo, os usuários de crack conviviam com a demolição de quarteirões inteiros, ficavam ao lado dos escombros, ocupavam prédios que literalmente caíam aos pedaços, enfim, coexistiam com grande quantidade de dejetos humano e urbano» (Rui, 2014, 134-135). «Neste contexto, chama a atenção que a desapropriação do prédio e sua posterior, embora apenas midiáticas, interdição só sejam possíveis e ganhem inteligibilidade a partir da conexão (inventada e nem por isso mesmo real) de imóveis abandonados são uma espécie de criadouros propícios à proliferação do consumo, do tráfico de drogas e (...) “aos vícios de todos os tipos”» (Rui, 2014, 215).

«Atualmente, depois de reportagens e de constantes operações policiais, principalmente no perímetro da área de concessão urbanística, os viciados se espalharam da Praça da República às ruas da Barra Funda, fora dos limites da área de revitalização da Nova Luz. Os “circuitos da pedra” se expandiram do entorno degradado e desabitado da Estação da Luz e se consolidaram em outros pontos residenciais e também históricos, como o Largo Coração de Jesus e a Praça Princesa Isabel». Em «“Circuitos da pedra” extrapolam Nova Luz» (OESP, 12 de julho de 2009).

«1. Como o senhor vê a migração de drogas para outros bairros? É evidente que isso não é só uma migração natural, mas sim a conseqüência desejada pelo poder público, que optou por espalhar as pessoas sem resolver o problema de fundo, do uso excessivo de drogas. A intenção foi desocupar um espaço público para poder fazer uso dele. A meu ver, o que se queria era abrir espaço ao Projeto Nova Luz. A questão de saúde era irrelevante; 2. A ação pode dar resultado? Quem usa droga não vai deixar de usar por que o vizinho reclamou ou porque a viatura o está incomodando. O problema é a falta de política contra o uso abusivo de drogas. A ação na crackolândia não foi de saúde pública, mas de incentivo ao mercado imobiliário (...). Em «3 perguntas para... Luís Fernando Vidal, Juiz da 3. Vara da Fazenda Pública» em «Moradores de 27 bairros reclamam de migração de usuários» (OESP, 28 de janeiro de 2012).

«Em março de 2005, a prefeitura (sob administração de José Serra, empossado neste ano), junto com a participação do governo estadual, deu início à intervenção no Centro denominada “Operação Limpa”. A área de intervenção abrange parte da Luz, Santa Efigênia e Campos Elíseos, na chamada “Cracolândia”. Com a atuação de diversos órgãos, caracterizada por força tarefa, a qual envolveu cerca de trezentos agentes públicos, teve por objetivo retirar das ruas usuários e traficantes de drogas, prostitutas e moradores de rua; limpar e consertar vias, a sinalização, a iluminação; fiscalização de comércio ambulante e estabelecimentos irregulares, sobretudo, aqueles ligados ao tráfico de drogas e à prostituição, como bares e hotéis; além de pequenas agências de viagens. (...). A ação, em sua truculência, chegou a lembrar as políticas higienistas do final do século XIX e o estigma dessa área, como o próprio nome da operação sugere. O subprefeito da Sé, Andréa Matarazzo. Chega a se referir a esta área como um “quisto”, o que pode revelar a tática de fomentar um consenso e uma justificativa para a intervenção, através da estetização do medo e do discurso da segurança» (Branquinho, 2007, 176-177).

Neste sentido, o Estado atua como um instrumento que assegura a valorização imobiliária a partir do movimento de abandono e retomada do espaço, que se realiza em função das disputas entre os monopólios de *propriedade* e de *produção*. Reequilibra as suas tensões inerentes, personificadas por agentes que atuam na região. Há, portanto, uma identidade entre as políticas públicas instrumentalizadas e a privatização da valorização adicional, o *rent gap*. Seu limite e expansão é mediado pelas fronteiras de resistência postas pelos processos de *gentrification*. Assim, o metabolismo ambiental, exploração e espoliação do trabalhador, se movimenta de acordo com a movimentação destes dois processos. Acentua a disputa pela instrumentalização do Estado na privatização da valorização adicional a partir do direito de alienação da propriedade.

«O departamento de Investigações sobre Narcóticos (Denarc) e o Departamento de Controle de Uso de Imóveis (Contru) fecharam ontem 16 hotéis localizados nas ruas que formam a Cracolândia, zona de concentração de criminosos, traficantes e dependentes de crack, no bairro de Santa Ifigênia, na região central da cidade». Em «Polícia fecha 16 hotéis na Cracolândia» (OESP, 27 de outubro de 1999). «Projeto de maior visibilidade do prefeito José Serra no primeiro ano de mandato, a Nova Luz ainda não aconteceu. Pelo menos não de forma alardeada no início da gestão. Indiferente à nova alcunha, a velha Cracolândia (...) continua a mesma exceto por alguns prédios e hotéis, redutos de traficantes e viciados, lacrados pela Prefeitura em 2005. Não que o problema tenha se resolvido - tráfico e consumo de crack permanecem, agora nas calçadas. E a lei de incentivos fiscais, que promete levar investimentos à região, espera regulamentação». Em «Nova Luz ainda não rejuvenesceu» (OESP, 1 de janeiro de 2006).

A *fiscalização*, empreendida por funcionários públicos, atua sobre a valorização imobiliária, a partir da instrumentalização do Estado. Como resultante de uma ação política, ela afeta determinados moradores e usuários do espaço, espoliados cotidianamente pelo rentismo imobiliário tradicional e reprimidos por uma política pública de caráter parcial. Os objetos primordiais são os hotéis, pensões, bares, que passam a ser identificados (em movimento que ocorre desde os anos 1940) como *o foco ambiental* dos processos de desvalorização. Constituem-se como «bodes expiatórios», como inimigos públicos. Por outro lado, o consumo de drogas nestes ambientes fechados, protegido dos olhares dos transeuntes, passa a ser revelado na medida em que as investidas da fiscalização, de olhos na valorização imobiliária, deslocam essa população dos «espaços imobiliários» para os espaços livres e públicos da «infraestrutura». Como resultado de uma ação direta de um *agente mediador*: estão ocupando as ruas por que foram removidos dos hotéis, pensões e bares (movimento análogo ao que ocorreu com a dispersão destes usuários das áreas centrais para as do centro expandido da metrópole). O crack é o revés da diferenciação da metrópole, assimilando o patrimonialismo que extrai suas rendas de uma precariedade espoliativa.

«O governo do Estado e a Prefeitura de São Paulo prometem iniciar hoje, a partir das 9 horas, uma operação inédita na região conhecida como cracolândia, no centro velho de São Paulo. Somada à saturação de policiais civis e militares na área, haverá um encaminhamento de viciados para tratamento psiquiátrico. Os detalhes da operação não foram divulgados». Em «Ação na cracolândia prevê internação» (OESP, 22 de julho de 2009).

Além da expulsão promovida pela Prefeitura, criminalizando o usuário, há de se levantar questões relativas à própria internação do dependente (Cf. Rui, 2014), o uso de profissionais da área de saúde para a gestão da revalorização imobiliária da Luz. Neste caso, parece haver um *retorno* das políticas higienistas

do Séc. XIX, também lá associadas às renovações urbanas. Este processo é acentuado pelo fato da *localização* das internações, os equipamentos públicos de «saúde», serem localizados em áreas periféricas da cidade: agentes da saúde da *gentrification*. Ainda por cima, equipamentos ineficientes, que acentuam a dor e o sofrimento dos internados compulsoriamente. A polícia como agente político de mediação do conflito pelo uso do espaço.

«Um ano após colocar agentes de saúde nas ruas da cracolândia, no centro de São Paulo, a Prefeitura inaugura hoje uma clínica para dependentes da região. Serão 80 leitos para internações de 30 dias a três meses. O Serviço de Atenção Integrada ao Dependente (Said), que funciona em *Heliópolis, na zona sul, a 13 quilômetros da região central*, tem quadra, biblioteca, sala de internet, aulas de teatro e psicólogos». Em «Usuários de crack serão tratados em Heliópolis» (OESP, 11 de agosto de 2010, *grifos meus*). «Inaugurados para substituir os *albergues fechados em 2009 no centro de São Paulo*, os novos abrigos e núcleos de atendimento a moradores de rua da Prefeitura *funcionam com atendimento precário* e pouca infraestrutura». A precarização da assistência social na Região Central em «Novos abrigos ainda não têm estrutura» (OESP, 30 de abril de 2012, *grifos meus*).

O quinto momento, a EXPERIÊNCIA DO CONFLITO busca reconhecer uma «positividade» da relação ambiental que os «corpos abjetos» apresentam: são agentes da produção do espaço que experimentam o limite da desposseção, mas cuja sobrevida, ao menos virtualmente, se realiza sem a mediação da propriedade, seus limites e fronteiras. Assim, esta «insurreição do uso» (Seabra, 1996) pode constituir

«De uns tempos pra cá,
os móveis, a geladeira
o fogão, a enceradeira
a pia, o rodo, a pá
coisas que eu quis comprar
deu vontade de vender
e ficar só com você
isso de uns tempos pra cá

De uns tempos pra cá
o pufe, a escrivaninha
sabe a mesa da cozinha?
lençóis, louça e o sofá
não precisa se alterar
pensei em me desfazer
pra ficar só com você
isso de uns tempos pra cá

De uns tempos pra cá
O carro, a casa, o som
tv, vídeo, livros, bom...
o que em tese faz um lar
admito eu quis comprar
começo a me arrepender
pra ficar só com você
isso de uns tempos pra cá

De uns tempos pra cá
telefone, bicicleta
minhas saídas mais secretas
tô pensando em deixar
dê no que tiver que dar
seu amor me basta ter
pra ficar só com você
isso de uns tempos pra cá

Coisas são só coisas
servem só pra tropeçar
têm seu brilho no começo
mas se viro pelo avesso
são fardo pra carregar

Coisas são só coisas
servem só pra tropeçar
têm seu brilho no começo
mas se viro pelo avesso
são fardo pra carregar»

uma alternativa à marcha da financeirização da cidade, que instrumentaliza o Estado e o espaço como sobrevida do capital. Contudo, o reconhecimento de uma «positividade» não é uma tarefa simples, pois sua sociabilidade, evidentemente, realiza-se no limiar de uma contradição absurda, da precarização da sobrevivência, que se expressa em um metabolismo do consumo do corpo e do espaço sem mediações. Assim, busca-se iluminar mais algumas camadas mediadoras da produção do espaço, uma espécie de «decupagem em conflito», que são, via de regra, orientadas para o avanço da marcha. Elas operam a sujeição desses corpos e a instrumentalização do espaço, tanto em sua dimensão política, como relação de poder vinda de conteúdos técnicos e repressivos, quanto em sua dimensão econômica, benefícios decorrentes desta atuação monopolizada. Esta decupagem, também, ilumina virtualmente a superação da propriedade privada em sua forma absoluta, como mediação de uso, a realidade invertida expressão da mercantilização da vida. Busca compreender a relação do corpo e do espaço na constituição do devir. Neste sentido, a presença dos «corpos

abjetos», portanto, revela as ausências representadas pelas mistificações parciais das coalizões temporárias, entre proprietários e trabalhadores, que afirmam sua «inclusão» na resistência ao avanço da marcha, mas que são, na verdade, destituídos de sua alteridade, como sujeitos produtores do espaço.

«Com o cerco diurno ao antigo território livre dos pipadores, resta aos viciados sumir do reduto, por vezes perambulando à deriva. Mas ninguém se afasta demais. A presença da droga, a dependência, além da convivência e do hábito mantidos em anos de calçadas, agem como um ímã, evitando a dispersão. Ainda

Desviando-se do «desprendimento amoroso» da canção de Chico César (De uns tempos pra cá), esta, posta no contexto da Região da Luz e sua (mal?) afamada «cracolândia», ganha outro sentido: a troca de todos os objetos cotidianos possíveis para o consumo da droga e, no limite, para o consumo do próprio corpo. Mas, para além do *espanto e horror* que esses consumidores podem propiciar à primeira vista, pergunta-se, ao menos, o que eles podem elucidar na análise da relação «corpo-espacos»? Há aqui possibilidade de um novo amor livre da mediação da mercadoria?

correm para baixar as portas e deixar o local. No trecho de pouco mais de 70 metros da Rua dos Gusmões, entre a Alameda Barão de Limeira e a Rua Conselheiro Nébias, no centro histórico de São Paulo, a cena mais parece uma take de A Noite dos Mortos Vivos. Dezenas e dezenas de pessoas, entre mulheres, adolescentes e mendigos antigos da região, se reúnem naquele quarteirão para fumar crack e cheirar cola por toda a madrugada. Ficam vagando de um lado para o outro sem serem incomodados por ninguém. Os traficantes protegem bem a rua do crack - um «segurança» fica posicionado no começo da rua e outro permanece no lado oposto, de prontidão para gritar «lôra» quando alguma viatura da polícia se aproxima». Em «Usuários de crack lotam Rua dos Gusmões e prejudicam o comércio» (OESP, 21 de maio de 2008).

O uso do espaço se dá em movimento. A «cracolândia», como é conhecida pelos «de fora», é nomeada como «fluxo», pelos «de dentro» (Magnani, 2002), já indicando uma estratégia de localização no espaço: permanência na passagem. Por outro lado, a estratégia de se impor um controle sobre esses usuários, os «dependentes», consiste nos cercamentos espaciais que tendem a reduzir a extensão do fluxo, ainda que eles se movam e sejam movidos ao longo do tempo. Configuram uma espécie de concentração cambiante, que recriam o conflito de uso do espaço, entre os comerciantes-moradores e aqueles que o ocupam sem serem «incomodados por ninguém» (há nesta expressão o desejo de que sejam efetivamente incomodados, deslocados de lá, em um movimento que tenta manipulá-los como um jogo de «batata-quente»). Ainda, as figuras administram este conflito no âmbito da força e da violência: de um lado os traficantes, de outro a polícia. Esta relação, ainda, opera por uma fronteira da (i)legalidade bastante sutil, dado que se estabelecem entre a repressão pela ordem e a tolerância pela corrupção. Agentes imediatos e agente mediadores. Neste caso, os imediatos são «usados» como objetos dos agentes mediadores, o real (mas não verdadeiro) «sujeito» da ocupação do espaço, traficantes e polícia à margem de sua ocupação imediata.

assim, os movimentos são indispensáveis. Da Cracolândia, os nórias partem para o Parque da Luz, onde a presença policial também tem sido constante. Dali, vão sendo empurrados para a Avenida Tiradentes, chegando até a Rua 25 de Janeiro, em um trecho conhecido como a «Rua do Sossego» - batizada pelos próprios viciados. Dependendo da hora, também podem estar disponíveis as calçadas da Praça Princesa Isabel e das Ruas Helvétia, Guainases e Barão de Piracicaba e do Largo Coração de Jesus. Em qualquer canto, um caminhão ou um ônibus estacionado pode ajudar a camuflar o cachimbo». Em «Hotéis e vizinhança são refúgios de viciados» (OESP, 19 de julho de 1998).

«A ocupação começa por volta das 17 horas, quando os comerciantes correm para baixar as portas e deixar o local. No trecho de pouco mais de 70 metros da Rua dos Gusmões, entre a Alameda Barão de Limeira e a Rua Conselheiro Nébias, no centro histórico de São Paulo, a cena mais parece uma take de A Noite dos Mortos Vivos. Dezenas e dezenas de pessoas, entre mulheres, adolescentes e mendigos antigos da região, se reúnem naquele quarteirão para fumar crack e cheirar cola por toda a madrugada. Ficam vagando de um lado para o outro sem serem incomodados por ninguém. Os traficantes protegem bem a rua do crack - um «segurança» fica posicionado no começo da rua e outro permanece no lado oposto, de prontidão para gritar «lôra» quando alguma viatura da polícia se aproxima». Em «Usuários de crack lotam Rua dos Gusmões e prejudicam o comércio» (OESP, 21 de maio de 2008).

«Assim como os usuários, a presença de policiais militares (com ronda de automóveis ou com a cavalaria) e de guardas civis (GCM) é parte da paisagem da «cracolândia». Eles estão ali todos os dias, vigiando os usuários, tentando diferenciá-los dos supostos traficantes e testando técnicas mais eficientes para o controle do território. (...). Duas técnicas se destacam: 1) a ronda contínua, a pé, de carro ou com cavalos, que faz com que os usuários tenham que ficar o tempo todo circulando, em um incansável «jogo de gato e rato» pelos quarteirões próximos; e 2) o cercamento, que consiste em cercar um quarteirão, impulsionando a concentração dos usuários, deixando-os circunscritos a determinada delimitação e, assim, passíveis de terem suas ações monitoradas. A primeira estratégia (a ronda contínua) é assumida publicamente, na medida em que o trabalho de policiamento ostensivo ali é, como me disse uma inspetora-chefe da CGM, «*não deixarem as pessoas fazerem mau uso do espaço urbano para não causarem nenhuma sensação de insegurança*». Por isso a necessidade de, nas suas palavras, ficar «*tocando boi*». A segunda tática (o cercamento) jamais é admitida em discursos públicos pelo alto oficialato, que prefere dizer que a concentração dos usuários em apenas uma parte da rua, ou em uma única rua, se dá de forma espontânea, fundamentalmente por regulações internas» (Rui, 2014, 231-232).

Os «corpos abjetos» incitam o «medo ao pequeno número» (Appadurai, 2009). Eles são identificados como sendo o expurgo da sociedade. Iluminá-los como «o inimigo público», portanto, obscurece e relega ao *campo cego*

(Lefebvre, 1999a, 31) as fissuras internas às «coalizões harmoniosas» entre agentes imediatos e mediadores. Estas coalizões, mesmo sendo defesas de pontos de vista parciais, universalizam-se em

função da construção deste «inimigo», uma espécie de «campo lúcido» (em referência a Saramago, 2004), de construção arbitrária. Eles são reconhecidos como o desvio, o fora da norma e, portanto, justificam (constrói-se a justificativa) de que é necessária e merecida a repressão contra esta população desviante: o «flagelo purificador de almas» que subverte a normalidade do corpo e do espaço. Há nesta operação a manutenção de privilégios e favores no interior das negociações entre as frações de classe coalizadas. Transitoriedade que tende a se fixar (até que as fissuras se abram de novo no movimento) e reproduzir suas tensões internas, sem resolvê-las. Contudo, mesmo situados no *campo cego*, os conflitos entre essas frações se realizam. Talvez não sejam postos à luz em função do perigo que seu aparecimento possa acarretar como identidade ao «pequeno número». Nesse sentido, o reconhecimento de «positividade» nesta «sociabilidade abjeta» tende a negar sua aparente «negatividade absoluta». Neste questionamento, há a possibilidade dessas fissuras da coalizão encontrarem meios de serem postas à luz sem serem identificadas como expurgos da sociedade, constituindo-se uma *plataforma* de luta espacial pela condição urbana, da coalizão ao conflito. Um «campo crítico».

«Prostitutas, traficantes, consumidores de crack e funcionários de bares e hotéis próximos da Estação da Luz, na região central de São Paulo, comemoravam na madrugada de ontem o pedido de prisão temporária de cinco investigadores do Departamento de Investigação sobre Narcóticos (Denarc). Os policiais civis são acusados de controlar o tráfico na região e agredirem viciados e garotas de programa». Em «Cracolândia comemora denúncia» (OESP, 14 de dezembro de 2001). «O Ministério Público Estadual (MPE) já encontrou os primeiros indícios na busca de provar que os cinco investigadores do Departamento de Investigações sobre Narcóticos (Denarc) da Polícia Civil - presos desde o dia 15 de dezembro - controlavam o tráfico de drogas na região da Cracolândia, no bairro de Santa Ifigênia, no centro de São Paulo. Até agora, a investigação chegou a apurar crimes de concussão (extorsão praticada por funcionário público), tortura e abuso de autoridade. (...). Os policiais são acusados de prender viciados como se fossem traficantes porque se recusavam a colaborar com o esquema de controle da área ou se recusavam a pagar para continuar em liberdade». Em «Policiais acusados fizeram poucas prisões» (OESP, 7 de janeiro de 2002).

«Um dia depois de Estado e Prefeitura anunciarem a estratégia de “dor e sofrimento” para esvaziar a cracolândia, houve confusão ontem no centro. A polícia militar disparou tiros de borracha e viaturas tráfegaram na contramão atrás de viciados em droga, que fugiam entre carros e ônibus na Avenida Duque de Caxias». Em «PM usa balas de borracha para dispersar usuários de droga no centro» (OESP, 06 de janeiro de 2012). «Os governos do Estado e do Município começam hoje uma operação com o objetivo de “minimizar o máximo possível” o consumo de drogas na região conhecida como Cracolândia, no centro de São Paulo. Policiais civis e militares, fiscais da Prefeitura, assistentes sociais, médicos, guardas-civis e até técnicos de zoonoses da Subprefeitura da Sé vão trabalhar na região da Nova Luz e no quadrilátero conhecido como Nova Cracolândia - entre a Rua Conselheiro Nébias e as Alamedas Nothmann e Cleveland». Em «Usuário pego na Cracolândia poderá ser internado» (OESP, 25 de março de 2008). «Deslocamento da aglomeração de usuários de crack, em função da “Operação Centro Legal”, concentrada na área de interesse da renovação urbana (Nova-Luz). Em “Procissão do crack” migra para a Nova Luz» (OESP, 5 de março de 2012).

O controle político desta população, por parte de *agentes mediadores*, como a polícia, associa-se a estratégias (i)legais de benefícios econômicos, unindo repressão e corrupção. Isso se dá a partir de uma condição ambiental privilegiada – e monopolizada – na medida em que os sujeitos desviantes, o «inimigo público», sujeito a toda sorte de «purificação exterior», é concentrado em determinadas situações espaciais. Neste sentido, além de seus benefícios econômicos particulares, os policiais constroem

territorialidades e atuam como agentes mediadores na produção do espaço. É uma instrumentalização parcial do Estado, na medida em que usam de sua figura de agente público (inclusive munido do monopólio da violência) para se beneficiar economicamente. Por outro lado, esta «irregularidade tolerada» (Foucault, 1987), ao menos temporariamente, passa a ser funcional à reestruturação urbana mais ampla. A territorialização do fluxo, que constrói a *apreciação* pelo seu distanciamento, e a *depreciação* pela sua proximidade (Smith, 2015), reestrutura as condições ambientais do avanço do complexo imobiliário e financeiro. Este, por sua vez, instrumentaliza agentes mediadores parciais¹⁶, tais como a polícia, para construir sua «territorialidade» própria, reorganizando o conjunto de coalizões e de conflitos na produção do espaço.

«Houve uma quase premeditação de se dizer que a cracolândia era maior do que de fato era. Ela se resumia a uma zona bem pequena, a algumas ruas, e fizeram com que toda a área que supostamente passaria por um processo de reurbanização fosse chamada assim. É como se, de um foco pequeno, você contaminasse toda uma região, para, enfim, se não deteriorar essa área, *colocar os preços mais embaixo e facilitar uma intervenção*. Agora, os interesses privados não têm se mostrado muito dispostos em intervir neste momento. Estão provavelmente esperando que o *preço dos imóveis caia* para poder comprar e revender por um valor bem mais alto”. (...). “O Estado, nos seus vários níveis, não é neutro. Ele sofre pressão de grupos extremamente fortes que atuam dentro das burocracias estatais, nas secretarias, nas assembleias de vereadores. Isso é amplamente conhecido. E o *poder imobiliário e financeiro* é um deles. A população pobre, em comparação com esses grupos, tem pouca força relativa. Os movimentos sociais ficam na defesa, tentam conseguir um pouco aqui, um pouco lá, mas nunca o suficiente para impedir o que aconteceu em Pinheirinho, por exemplo. *Ou fazer um projeto alternativo ao Nova Luz*, que traz a inovação complicada: a Prefeitura vende ao proprietário o direito de ele desapropriar. Estão dando ao sistema privado uma ingerência que a princípio é atributo, é direito e é dever do poder público. O interesse privado vai procurar o lucro, enquanto o público deveria procurar o bem do município”, Lucio Kowarick em «Centro da cobiça» (OESP, 29 de janeiro de 2012, *grifos meus*).

A última camada da decupagem opera o deslocamento do «consumo das drogas» de um problema de segurança para um problema de saúde. Se por um lado efetiva a busca de direitos, tanto do consumo quanto da permanência nos espaços, cuja repressão policial não reconhece como *direito*, por outro lado, acentua um caráter «humanitário» da contramarcha, caráter este instrumentalizado em oposição ao «usurário» da marcha. Suas diferentes visões e divisões do espaço, aproximando e distanciando da alteridade desses sujeitos, que reconfiguram os conflitos no interior da coalizão da classe trabalhadora. Aproximam suas especificidades técnicas e políticas ao movimento de reestruturação urbana mais ampla, reestruturação na ordem imobiliária e financeira. Aqui, serão expostos pontos de vista dos *redutores de*

¹⁶ Os agentes mediadores administrando os agentes imediatos do Espaço. O Estado-instrumento operando em prol do desenvolvimento imobiliário e financeiro pretendido pelos planos urbanos, à luz da propriedade e seu movimento de ganho ou perda de preço dos produtos imobiliários. São coalizões temporárias nas quais o «sujeito verdadeiro», o agente imediato no uso do espaço, não figura como participante, mas sim apenas como objeto da produção (negativo, a ser controlado e removido). Além, é claro, da maleabilidade ideológica do uso de expressões como «Luz», «Cracolândia», «Nova Luz», «Nova Cracolândia», atuando sobre o movimento.

danos e seus conflitos com as *comunidades terapêuticas*, conflitos de visão do espaço, bem como com o avanço da marcha da financeirização, conflitos de divisão do espaço¹⁷. O objeto abjeto persiste.

[REDUTORES DE DANOS] «Em uma área de interface entre saúde pública, a psicologia e as ciências sociais e fruto da luta de muitos ativistas, os seus entusiastas consideram a redução de danos uma das mais progressistas políticas de prevenção ao uso e abuso de drogas, sobretudo porque não exige a brusca interrupção do uso e porque o entende como um direito individual, visando, para tanto, oferecer opções que prezam por usos menos arriscados» (Rui, 2014, 76). «(...) colocar a questão que estava situada no âmbito da segurança para o âmbito da saúde (apenas pensando nos polos extremos) implica uma dupla transformação, tanto de poder quanto de retórica: há que se transformar o antes “delinquente” em “paciente” e se chocar com a lógica individual da abstinência, propondo um princípio de prevenção coletiva ordenada pelo poder público. Dito de outro modo, há que se traduzir o “desvio” e a “dependência” em risco sanitário, inscrevendo-o no espaço público como objeto de política» (Rui, 2014, 79).

[COMUNIDADES TERAPÊUTICAS] «(...) a recorrência às palavras *poder superior*, que veio substituir a palavra *Deus*, em uma tentativa de dar ao estabelecimento um caráter mais ecumênico (...). Entretanto, no contexto do tratamento, essa evocação é bastante funcional, porque visa ressaltar o reconhecimento de que o indivíduo perdeu o controle sobre si mesmo e, acima de tudo, de que precisa recorrer a uma instância superior ou a algo mais poderoso que ele próprio para conseguir reestruturar a vida» (Rui, 2014, 99). «E são justamente as ideias de impotência ante a substância e de descontrole que os funcionários tentam fazer com que os *residentes* internalizem para que o tratamento tenha êxito e para que eles entendam as regras do local sem maiores problemas. (...). Trata-se de evocar o que internamente chamam de *intolerável limiar da dor*, isto é, o ponto final da destruição, da dor física, moral, da dignidade e da ética que torna possível *aceitar o programa*. (...). As experiências de prazer, assim como os fatores de sociabilidade e de pertencimento a um grupo ou o reconhecimento de um “estilo de vida” são esquecidos: melhor dizendo, são propositadamente esquecidos» (Rui, 2014, 100-101).

[CONFLITO DE VISÃO, DO CORPO E DO ESPAÇO] «O tipo de tratamento proposto pelas CTs»

[comunidades terapêuticas] «recebe, ainda, as mais diversas críticas: pelo excesso de disciplinarização, pela homogeneização da terapêutica (que não levaria em conta diversidades individuais e sociais nem as distintas trajetórias de experimentação da substância), pelo viés “religioso” da atuação, pela falta de um corpo profissional mais especializado, por partir do princípio de que qualquer uso pode ser nocivo, por ter como foco principal a abstinência e, mais uma vez, pelo fechamento interno, considerado por muitos críticos mais prejudicial que o próprio “vício”. Vale dizer ainda que os PRDs» [programa de redução de danos] «também se opõem à ideia de perda de controle enfatizada já no primeiro passo do tratamento proposto pelas comunidades terapêuticas e, sobretudo, reconhecem a possibilidade de se viver bem usando drogas – o que abre para a possibilidade de pensar o uso de um ponto de vista em que a experiência possa ser concebida como prazerosa (e não só perigosa)» (Rui, 2014, 102). «Tais manuais» [PRDs] «pretendem

¹⁷ A diferença entre estas duas estratégias de lidar com o consumo de drogas, os redutores de danos e as comunidades terapêuticas, se dá pelo modo como se administra o «corpo» e o «espaço» do usuário. No primeiro caso, o «corpo» para a redução de danos é o lugar da autonomia do sujeito, sua escolha individual, como um direito, ao consumo das substâncias. Contando, inclusive, com a possibilidade de produção de prazeres e de sociabilidade. Já no caso das comunidades terapêuticas, o «corpo» é submisso à técnicas e concepções exteriores ao sujeito. Contando, inclusive com um caráter religioso, cujo domínio avança do «corpo para a alma». No segundo caso, o «espaço» para a redução de danos é o próprio espaço do consumo. O direito de uso da cidade decorrente da ação consciente (ou não) desses sujeitos. Já no caso das comunidades terapêuticas, o «espaço» deve ser liberado (para quem?) e o sujeito «aprimorado» em uma instituição de tratamento. As políticas públicas e sua relação com outros agentes imediatos e mediadores, à luz do tratamento do consumo de drogas neste espaço, portanto, transita em função da parcialidade de interesses e o meio de sua instrumentalização (cf. Rui, 2014).

oferecer dicas de usos menos danosos e mais adequados aos ideais de uma vida saudável, privilegiando, com isso, a extensão da vida e apostando na capacidade individual de gerir o próprio corpo e, consequentemente, o próprio consumo de drogas» (Rui, 2014, 103). «Ao irem até os locais de consumo de drogas, os PRDs adentram em uma tênue fronteira traçada entre, de um lado, a promoção de direitos e acessos aos serviços de saúde e, de outro, a invasão da privacidade pessoal e da liberdade individual de escolher o próprio modo de uso de drogas, bem como o melhor lugar para fazê-lo» (Rui, 2014, 107).

[CONFLITO DE DIVISÃO DO ESPAÇO: REDUÇÃO DE DANOS E PORTO SEGURO] «Nesse entremeio, tentou-

A Porto Seguro é uma reconhecida empresa seguradora que opera tanto no setor imobiliário, quanto no financeiro. No primeiro caso, há uma concentração de seus imóveis na região dos Campos Elíseos (Branquinho, 2007). Estes edifícios acomodam escritórios da companhia, atendimento a clientes, a funcionários, concessionárias de venda de veículos (expansão de negócios), atividades ligadas aos serviços automotivos (galpões dos sinistros), estacionamento. Mas também atividades assistenciais, educacionais e culturais: sede de ONGs, escola infantil, teatro. Nas imediações onde se concentram esses edifícios (Alamedas Piracicaba, Ribeiro da Silva, Nothmann) houve, ainda, uma «requalificação» da infraestrutura pública, cuja intervenção patrocinada pela companhia, alterou as calçadas, a vegetação, comunicação visual, instalações. Este espaço moderno e reluzente diferencia-se da degradação imediatamente ao lado. Nestas situações, em particular, há ainda a presença de seguranças privados (da companhia) que monitoram o espaço público (cf. 1º Derivas, em «2.1 Propriedade e racionalidade econômica»). Esse conjunto imobiliário, por outro lado, assenta a concretude das movimentações financeiras da empresa de seguros, articulando no espaço um particular do complexo imobiliário financeiro. Por outro lado, não seria de se estranhar, como se fosse um roteiro *fantástico* de cinema, que a própria Porto Seguro financiasse o tráfico de drogas na região, transgredindo as fronteiras da (i)legalidade em função de seus interesses imobiliários e financeiros em uma conexão global-local de investimentos, rentabilidade e lavagem de dinheiro. Imagem sugerida pelo multitalentoso artista Celso Sim.

se até fazer uma parceria com uma grande seguradora que realiza trabalho social na “cracolândia”, que não foi adiante porque “*não era bonito para eles ajudar um trabalho como o nosso, principalmente na perspectiva de redução de danos, com um pessoal em situação de rua, que fazia uso do crack*” (Rui, 2014, 90). «Nesse dia em específico, vendo tratar-se de piteiras, perguntaram a utilidade daquilo. Os redutores deram a resposta sanitária prevista: evitar o compartilhamento dos cachimbos e, com isso, prevenir a transmissão de doenças. Sem conseguir entender o propósito, os policiais disseram que aquele tipo de material incentivava o uso e de nada adiantava. O redutor foi firme: “*o meu trabalho não incentiva, assim como o de vocês não resolve*”. Diante da resposta firme do redutor, estranhamente o policial passou a tratá-lo com mais respeito. Baixou o tom de voz, pediu para chegarmos mais perto, disse-nos que falaria um “segredo”, mas que não poderíamos passa-lo adiante. Calmo contou: “*Sabe qual é a verdade? É que há muitos interesses aqui. Tem um monte de gente que quer os usuários aqui por um tempo para desvalorizar a área. Daí o terreno custa barato. Todo mundo compra por uma mixaria, bota segurança privada. Depois tira esses noias daqui e espera valorizar. Essa é a verdade*”. Estando ali frequentemente, muitos policiais se veem como depositários dos “saberes secretos” da região». (Rui, 2014, 233).

Assim se constitui um conjunto possível de relações entre agentes imediatos e mediadores na produção do espaço, coalizões e conflitos que operam à luz de interesses e estratégias parciais, valores definidos pelo campo de ação de cada um desses agentes em relação. Constituem uma contradição geral, que se manifesta pela centralidade da reprodução do capital (instrumentalização do Estado e do espaço) em detrimento da reprodução da vida («tornada

residual»). Os *planos urbanos* são o primeiro momento desta ação. Em si reestruturados, a deslocar seus marcos regulatórios e restritivos (planos diretores) para indicações e estratégias de reestruturação do espaço (planos estratégicos). Visam reestruturar o urbano a partir da especificidade e particularidade do território, que é apreendido e monopolizado através de seus respectivos *perímetros* e da composição de agentes envolvidos na parceria público-privada: editais, licitações e contratos definem suas fronteiras, seus atores, seus autores, suas formas de rendimento. Neste sentido, a aparente autonomia e cientificidade identificadas aos planos urbanos (ordenamento, melhoramentos, usos e formas arquitetônicas e urbanísticas) são instrumentalizadas para a realização do negócio imobiliário. A ciência e suas ilusões: a «ilusão urbanística» (Lefebvre, 1999a, 137).

Contudo, fora deste foco, no campo cego, situa-se a propriedade como centralidade: mais do que a própria construção, valores de uso que respondem a necessidades e desejos cotidianos, é ela que incorpora o produto social, o seu valor (imediato, global e total). A *produção da propriedade*, portanto, constitui-se como a finalidade da reestruturação urbana, uma plataforma de valorização que usa a *construção* para materializar e dar realidade tanto à capitalização da renda imobiliária quanto à absorção do excedente financeiro que circula globalmente. Duas formas de rentismo na coalizão entre «terra e capital». Mas seu avanço encontra resistência no metabolismo social existente, que é constituído em suas diversas dimensões. Isso permite iluminar o aspecto central da contradição, onde a reprodução do capital baseada na espoliação do trabalho, virtualmente identifica o «trabalho» como sendo o seu agente «verdadeiro». A acumulação por espoliação, baseada na instrumentalização do Estado e do espaço, cria fissuras que iluminam o reconhecimento de identidade de classe. Em um primeiro momento como *resistência*, isto é, como uma negação determinada às formas reais de distribuição do produto social, e em um segundo momento como *produção*, isto é, projeto da constituição de um outro habitar a partir do metabolismo socioambiental da «produção verdadeira».

Aqui, a «sociabilidade abjeta» ilumina, por um lado, marcações e demarcações que seus *corpos* fazem imediatamente no espaço. Ações constituídas pela alteridade desses sujeitos, mesmo a partir de sua contradição absurda. Eles são, ao mesmo tempo, o ser e o ser-outro da marcha da financeirização da cidade: a dissolução das fronteiras espaciais e do Estado, como manifestação do domínio da reprodução

«A etimologia da palavra região (*regio*) (...) conduz ao princípio da di-visão, ato mágico, quer dizer, propriamente social, de *diacrisis* que introduz por decreto uma descontinuidade decisória na continuidade natural (não só entre as regiões do espaço mas também entre as idades, os sexos, etc.). *Regere fines*, o ato que consiste em “traçar as fronteiras em linhas retas”, em separar o “interior do exterior, o reino do sagrado do reino do profano, o território nacional do território estrangeiro”, é um ato *religioso* realizado pela personagem investida da mais alta autoridade, o *rex*, encarregado de *regere sacra*, de fixar as regras que trazem à existência aquilo por elas prescrito, de falar com autoridade, de pré-dizer no sentido de chamar ao ser, por um dizer executório, o que se diz, de fazer sobreviver ao porvir enunciado. A *regio* e as suas fronteiras (*fines*) não passam do vestígio apagado do ato de autoridade que consiste em circunscrever a região, o território (que também se diz *fines*), em impor a definição (outro sentido de *fines*) legítima, conhecida e reconhecida, das fronteiras do território, em suma, o princípio de di-visão legítima do mundo social.

do capital, e a produção de resíduos. Por outro lado, ao revelar a «não-verdade» da propriedade, desmistificando as coalizões temporárias em torno da distribuição e produção do espaço, apresentam a possibilidade de aglutinar *em torno de si* a constituição de uma classe trabalhadora urbana, cuja sobrevivência se dá a partir da resistência à «desposseção total» empreendida pela marcha. Como *hipótese*, a experiência do conflito-coalizão, aberta e imponderável, pode constituir na prática uma «tomada de consciência», como espaço vivido, percebido e concebido. A *apropriação* do espaço, em oposição à sua *propriedade*, pode definir outra prática social de produção, desde que supere a «realidade invertida», a contradição abjeta e absurda constituída em torno de sua condição residual¹⁸. A prática da contramarcha, como *resistência* e como *produção*, passa pelo reconhecimento desses A(U)TORES sociais na produção do espaço, sujeitos limites que revelam a máscara parcial da «realidade invertida» da propriedade e seus meios de capitalização.

¹⁸ O “*em torno de si*” como a manifestação negativa da positividade da marcha; como manifestação positiva da negatividade do consumo de sua vida. A necessária defesa da vida em oposição à sobrevida do capital que a subjuga.

Este ato de direito que consiste em afirmar com autoridade uma verdade que tem força de lei é um ato de conhecimento, o qual, por estar firmado, como todo o poder simbólico, no reconhecimento, produz a existência daquilo que enuncia (a *auctoritas*... é a capacidade de produzir que cabe em partilha ao *autor*). O *autor*, mesmo quando só diz com autoridade aquilo que é, produz uma mudança no ser: ao dizer as coisas com autoridade, quer dizer, à vista de todos e em nome de todos, publicamente e oficialmente, ele subtrai-as ao arbitrário, sanciona-as, santifica-as, consagra-as, fazendo-as existir como dignas de existir, como conformes à natureza das coisas, “naturais”» (Bourdieu, 2007c, 113-114).

espacial anticapital, acentuando as barreiras à reprodução do capital, e abrindo-se as possibilidades de reprodução da vida. Se o «trabalhador urbano» se constituir como classe privilegiada e constituir *em torno de si* o reconhecimento e a necessidade de ação, talvez haja a possibilidade de superação. Espaço da emancipação.

A contradição entre a escassez e expansão da *propriedade* e a virtual desmercantilização da *apropriação*, se desdobra nos três níveis da análise: a territorialidade imediata da reestruturação urbana, a sobrevida global do capital dada pelo complexo imobiliário financeiros e seus capitais fictícios e a alienação da «produção do homem» (Lefebvre, 1971b) como totalidade. A partir da experiência do conflito-coalizão, portanto, nos dois momentos de *resistência* e de *produção*, configura-se uma possível plataforma de luta política

3° _ O ATO ABERTO: ENIGMA DA LUZ

«No Brasil, a gentrificação, em seu sentido pleno, de substituição de perfil econômico dos moradores em casos de projetos de reestruturação urbana de áreas centrais, nosso recorte territorial, nunca chegou a ser um fato consumado, apesar de suas inúmeras tentativas. (...). A região da Luz é um exemplo, das inúmeras tentativas de caráter cultural realizadas entre as décadas de 1980 e 2000, visando uma “requalificação” do bairro nunca chegou a acontecer. Mas o projeto Nova Luz, lançado em 2005, apontava novos rumos para a transformação do centro. Prevvia-se uma demolição massiva do volume construído existente e a recriação de parte do tradicional distrito de Santa Ifigênia. Sim, a gentrificação, caso o projeto vingasse, seria algo inevitável». (Gatti, 2015, 27).

A *marcha* e *contramarcha* expostas até aqui ainda se situam, em verdade, mais no campo do possível do que do real, estando na iminência do movimento. A despeito das inúmeras tentativas de reconversão da degradação ambiental da região da Luz, os planos urbanos concebidos desde os anos 1970 não vingam: o metabolismo ambiental em torno da «degradação», do «abandono», da «estagnação» da região persiste. Os planos não vingam em função de suas barreiras internas, sejam elas jurídicas, a transmissão de propriedades travada em disputas judiciais de espólio, partilha, falência, sejam elas sociais, coalizões e conflitos em torno do uso do espaço. Não vingam, por não interessar vingar, por conservar o domínio absoluto da propriedade e suas formas decorrentes de rendimento. Domínio assegurado pela estrutura jurídica e pela estrutura das coalizões temporárias de classe. Uma persistência aqui que é complementar a uma maior facilidade de reestruturação de outras regiões da cidade, que permitem uma outra produção imobiliária. Assim, vingam temporariamente de outro modo, orientando a reestruturação empreendida pelo avanço do complexo imobiliário financeiro, com a combinação entre a mobilização do imobiliário, sua titulização condominial proporcional aos investimentos e a (des)regulamentação financeira, acentuação de sua liquidez que permite a circulação do capital global excedente. Uma reestruturação que permite a generalização da produção diferenciada na metrópole. Esta reestruturação, contudo, há de permitir que o investimento no imobiliário se aproxime à liquidez do financeiro, articulando um processo produtivo imediato, a construção, à capitalização de recursos globais excedentes que buscam

uma plataforma real de valorização. Aqui, o encontro entre o imobiliário e o financeiro opera o encontro entre duas formas fictícias de capital: por um lado, o descolamento da formação do preço do produto imobiliário dos seus custos imediatos de construção, decorrente da monopolização do espaço que acentua o preço para a satisfação de necessidades e desejos (in)tangíveis, arbitrados por «prêmio de imagem», por mistificações; por outro lado, a capitalização financeira descolada de um processo produtivo, além da titulização em ações, papéis de dívida, seguros. O descolamento de lá absorve o excedente do descolamento de cá, fantasmagoricamente. Constitui-se uma plataforma de valorização imobiliária financeira.

Por outro lado, na metropolização há o esgotamento de formas tradicionais de produção imobiliária, que obrigou expandir as fronteiras de produção, a partir das *apreciadas* para as *depreciadas*, avançando sobre territórios travados. Aqui, uma dupla implicação: por um lado, o maior risco do investimento obriga a se constituir meios de garantir a segurança ao privado, dada pela presença pública nas parcerias e toda sorte de reestruturação institucional do Estado, tanto imobiliária quanto financeira (Paulani, 2008; Shimbo, 2012; Royer, 2014; Rolnik, 2015). Bem como a realização desta produção ser assegurada através de créditos e financiamentos, apoiando sua realização sobre o endividamento dos trabalhadores (Martins, 2010). Neste sentido, as políticas públicas de caráter social tornam-se as novas fronteiras de exploração econômica, associada à necessidade de diversificação do investimento financeiro. Isso se realiza ao avançar sobre territórios antes travados do ponto de vista do investimento imobiliário: o entrave do ambiente, as margens dos rios e seu processo de retificação; o entrave da infraestrutura, as margens das ferrovias e sua fragmentação de propriedade e concessões de uso; o entrave da história, a fragmentação das propriedades e sua historicidade em torno do patrimônio construído. Neste caso em particular, a presença de um metabolismo ambiental dominado por um rentismo patrimonialista tradicional que assenta o limiar da relação (in)formal de contratos de trabalho, de emprego, de moradia.

A diferenciação da metrópole, uma «divisão técnica e social do espaço», corporifica a diversidade de formas de produção complementares: intensiva e extensiva; a produção para mercado, a do Estado, por encomenda, a doméstica. As fronteiras entre estas formas de produção complementares, aparentemente harmônicas (relacionadas à desigualdade social), passam a ser reestruturadas, reconfigurando estratégias e agentes na disputa pelo espaço. Neste sentido, a *vingança dos planos* se dá na marcha do complexo imobiliário financeiro que busca a monopolização de perímetros urbanos: potencial construtivo adicional, centralização da propriedade, articulação de capitais (im)produtivos, mercantilização da produção e do consumo de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos. Assim, frações da classe capitalista antes em coalizão, entram em conflito. Frações de classes antes em conflito, entram em coalizão. Conflitos e coalizões rearticulam interesses parciais e formam uma contradição geral na produção do espaço. A vingança dos planos se dá no rearranjo desse jogo de forças. No avanço da mercantilização da vida, na condominialização da cidade, na inutilidade do excedente de trabalhadores. Na resistência, a possibilidade de constituição de uma classe social privilegiada. Como complexo imobiliário financeiro, a contradição abre e ilumina as fissuras na reprodução do capital. Entraves a sua sobrevida.

3.2 A COALIZÃO PATRIMONIALISTA IMOBILIÁRIA FINANCEIRA

«Em três meses, algumas decisões do governo interino encaminham o País para uma situação de absoluto desastre, que o devolveria à condição de colônia. É como se o Brasil se suicidasse pela determinação de quem manda, diante da desinformação ou indiferença da opinião pública. *As medidas aceleram a liquidação da sua estrutura produtiva relevante*, a consequente perda de autonomia no contexto mundial e o fortalecimento de um modelo *centrado no rentismo, o nacional e o internacional*. No balcão de negócios da nova política econômica, a Petrobras, presidida pelo tucano Pedro Parente, vendeu no dia 28 [de setembro de 2016] o primeiro campo do pré-sal, o de Carcará, na baía de Santos, e ofereceu no mercado a BR Distribuidora, a maior do País, com peso decisivo na receita do grupo. Outros reservatórios daquela camada marítima deverão ser vendidos, ao lado de alguns bens que podem ser alienados sem danos à empresa e ao País. (...). Aprovado no Senado e prestes a ser votado na Câmara, o projeto do senador José Serra, o atual ministro das Relações Exteriores, de eliminar a obrigatoriedade de a companhia participar do pré-sal há de ser visto como o deflagrador do *desmonte do que sobrou da privatização devastadora do período FHC, nos anos 1990*. Outros congressistas participam da grande liquidação com projetos para *facilitar a venda de terras a estrangeiros e à ação das mineradoras globais*, entre outros. *A queima de ativos* inclui ofertas feitas pelos estados, asfixiados com a queda contínua da arrecadação provocada pela recessão e a austeridade do governo, iniciada na gestão de Joaquim Levy na Fazenda, no segundo mandato de Dilma Rousseff. (...). O governador de São Paulo, Geraldo Alckmin, quer *privatizar 60% do Metrô paulistano*, mas ainda não informou como serão contabilizados os prejuízos de 800 milhões de reais, segundo a Promotoria, causados pelo sobrepreço pago a um cartel de empresas para reformar 98 trens, nem as perdas com as 46 composições novas estacionadas por tempo indefinido por causa do atraso na construção de três linhas. (...). *Destituída de partes crescentes da sua base material, a economia gravita cada vez mais em torno do rentismo, o jogo lucrativo e sem risco para instituições financeiras, empresas e famílias aplicadoras de recursos em títulos da dívida pública e ativos correlatos. A rentabilidade acima do retorno dos investimentos produtivos e da inflação, a segurança e a liquidez são garantidas pelo governo*. O amplo interesse nesse parasitismo do Estado, *com rendimentos da aplicação em títulos da dívida pública*, contribuiu para reverter, em 2012, a redução recorde da taxa de juros para 7,25%. Ninguém quer ganhos na faixa de um dígito quando está habituado a abocanhar juros no patamar dos 14,25% atuais. *Os rentistas internacionais encontram no Brasil o último paraíso de juros extremamente elevados, quase sempre os mais altos do mundo, bancados há décadas por um Estado Nacional*. Eles ganham com a diferença entre as taxas de juro internas e as externas, as oscilações das moedas e manobras no mercado cambial local, um dos mais voláteis do mundo. O Conselho Administrativo de Defesa Econômica investiga há um ano a manipulação da taxa de câmbio do real por um cartel de 15 bancos estrangeiros, de 2007 até 2011, com perdas de 200 bilhões de reais para 800 grandes indústrias responsáveis por 90% das exportações» (a reportagem segue, ver notas de fim). Em «O ataque à Petrobras e a liquidação do futuro: a dilapidação de patrimônios como o pré-sal e o estímulo ao rentismo são o núcleo da política econômica interina, perfeita para afundar o país», reportagem publicada originalmente na edição nº 914 de CartaCapital, com o título «A liquidação do futuro», *grifos meus*.

A *marcha* do financeiro avança através do desmonte de estruturas produtivas, deslocando o excedente da produção social necessário para a sua reprodução, entre capital e trabalho, para uma acumulação de base rentista, tanto imobiliária quanto financeira. Caracteriza-se, portanto, como uma acumulação capitalista *global* por espoliação (Harvey, 2004). O desmonte constitui uma «plataforma de valorização imobiliária financeira». Neste sentido, a *marcha* do financeiro, o avanço do «manto sagrado gris do fictício sobre as colorações locais reais e verdadeiras», implica em outros processos de luta social, de resistência. Uma *contramarcha*. Assim, os objetos destas lutas, desta luta una, mudam, se comparados aos clássicos da

contradição entre capital e trabalho característicos do século XX: a luta por salários e direitos trabalhistas, o protagonismo dos sindicatos, as representações políticas e partidárias desta coalizão; passando pelas as lutas urbanas «setoriais» a dualidade «centro-periferia» (Oliveira, 2003), a espoliação urbana (Kowarick, 1993), pelo direito à moradia, à educação, à saúde (Sader, 1988); até apontarem para as lutas urbanas em si, em seu sentido amplo, como novas formas de reprodução da vida, da cotidianidade (Harvey, 2012; Maricato, 2013; Harvey, 2014; Ronik, 2015). Deste modo, assim como os objetos de luta mudam, mudam também as formas patrimoniais e rentistas predominantes. A *propriedade da terra*, apesar de não produzir valor, no Brasil foi constituída historicamente *como equivalente de capital* no processo de substituição do trabalho escravo pelo assalariado, predominantemente imigrante, e engendrou toda uma trama social típica de nosso processo histórico (Fernandes, 2006; Martins, 1986). Este patrimonialismo rentista, fictício já no século XIX, por sua vez, entra em contradição com o avanço de um patrimonialismo contemporâneo baseado nas propriedades mobiliárias e de constituição global (Chesnais, 2005; Paulani, 2008). Contradição esta que se manifesta por sucessivos e simultâneos coalizões e conflitos, no interior do patrimonialismo, em seu sentido amplo, (i)mobiliário, e entre ele e a *produção* e o *trabalho*, momentos da exploração.

Assim, conflitos e coalizões em torno da produção do espaço da Luz são uma manifestação *imediata* da marcha da financeirização *global*, um heterogêneo no interior da expansão homogênea e hierárquica, um momento de sua realidade invertida. Dá corpo a esta produção do espaço contraditória, trazendo elementos que contribuem com a elucidação do processo como um todo, em diferentes níveis e dimensões. Por outro lado, esta *experiência* imediata também pode iluminar estratégias *virtuais* de luta anticapital, contribuições locais diante de uma luta que se institui globalmente. Em primeiro lugar, a contradição nos termos da *redistribuição* do já realizado, que aponta para uma necessária resistência às formas de acumulação por espoliação, tanto imobiliária quanto financeira. Resistir à espoliação é implicar barreiras à sobrevida do capital. Mas, também, a contradição nos termos da *produção*, isto é, qual o «vir a ser» das relações sociais e espaciais em oposição à reprodução do capital em sua hegemonia. As formas residuais de apropriação do espaço, em oposição à propriedade. Neste sentido, há um deslocamento do «direito à moradia» e da «reforma urbana» para o «direito à cidade» e a «revolução urbana». Uma luta espacial anticapital.

1º _ PLATAFORMA DA MARCHA: VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA FINANCEIRA

A reprodução da *propriedade privada* se realiza como um evento «libertador e balsâmico» da sociedade. Mas não a reprodução de qualquer forma de propriedade, e sim daquela que é assegurada, legitimada e reproduzida pela instituição separada do Estado: a propriedade privada escriturada e registrada. O aparato jurídico em identidade ao monopólio de uso da violência. Por outro lado, sua *instituição* se realiza como equivalente de valor, cuja seguridade institucional faz com que as formas de rendimento a ela associada também se reproduza. Deste modo, embora sua presença condicione seu uso a processos espoliativos, limitando, portanto, o uso e ocupação do espaço, «toda» a trama social reconhece sua legitimidade. A luta pelo «direito à propriedade» se desdobra, em um duplo sentido do «direito à alienação» a ela identificada: direito a alienar o bem monopolizado pela propriedade e o «direito a

«... a hegemonia da propriedade individual *escriturada e registrada em cartório* sobre todas as demais formas de relacionamento com o território habitado constitui um dos mecanismos poderosos da máquina de exclusão territorial e de despossessão em marcha no contexto de grandes projetos, sejam eles de expansão da infraestrutura e de desenvolvimento urbano, sejam de reconstrução pós-desastre» (Rolnik, 2015, 13, *grifos meus*). A propriedade *escriturada*, como estrutura dominante de reprodução da propriedade, faz com que os entraves jurídicos associados à sua transmissão (alienação) se projetem também como forma predominante na produção do espaço. Neste sentido, a *abstração jurídica* se impõe sobre e domina os processos de renovação urbana, como visto em «1.1 – A racionalidade imediata dos planos».

«destravar» destes espaços, abre novas fronteiras de acumulação capitalista sob o domínio do capital fictício (lembrando da necessidade de mobilização do imobiliário em sua aproximação à (des)regulamentação financeira, como visto em «1.2 – Constituição do complexo imobiliário financeiro»).

alienar-se» da constituição do ambiente socioespacial. Ela, como visto, torna-se o meio de privatização do produto social, em especial, nas operações de renovação urbana. O domínio da propriedade como elemento que alavanca a acumulação capitalista, associa, portanto, a instrumentalização do Estado e do espaço às formas predominantemente financeiras de absorção e capitalização do capital. Neste sentido, o complexo imobiliário financeiro, que se manifesta *imediatamente* a partir dos planos urbanos (notadamente, do século XXI), expande sua reprodução sobre áreas onde a «propriedade escriturária» permanecia «à *margem*» das relações propriamente de mercado. Assim, o

«Ao observar a submissão do conjunto de formas de existir nos territórios *a uma única forma*, assim como a *colonização pelas finanças* em diferentes Estados-nação, revelou-se o *grande protagonismo dos governos na condução desse processo*. Em cada uma das situações observadas, o Estado vai produzindo suas margens – tanto o *subprime* norte-americano como o informal das cidades do “Terceiro Mundo” – para, no momento seguinte, “*destravar*” seus ativos territoriais, *ampliando as fronteiras do mercado*. (...) A propriedade imobiliária (*real state*) em geral e a habitação em particular configuram uma das mais novas e poderosas fronteiras da expansão do capital financeiro» (Rolnik, 2015, 14).

Esta expansão, portanto, se estrutura a partir da lógica do endividamento (para a produção e para o consumo, para o cidadão e para o Estado – papéis de dívida pública) associada à insegurança jurídica da *posse*, que está *excluída* do domínio da propriedade *escriturada e registrada*. Sua eventual *mobilização*, a partir da regularização jurídica (fundiária) à luz da forma de propriedade dominante, identifica o monopólio deste «novo» espaço à equivalência de capital, ampliando e estendendo os processos espoliativos que condicionam (e excluem) seu uso e ocupação. Neste movimento, ainda, são «conectados» recursos financeiros *locais e globais*, além de serem de massas muito diferenciadas. Eles articulam a socialização do crédito¹, uma espécie de «cativeiro da dívida» (cf. Martins, 2010), à absorção de capital excedente centralizado na lógica financeira, que acentuam a precariedade da reprodução social. Estes espaços, ao serem incorporados «ao mercado», entram na sua racionalidade invertida de precificação e de centralidade da renda. Isso, ainda, sob a luz ofusca da propriedade privada

¹ «O aumento de recursos disponíveis para o financiamento imobiliário residencial, assim como o desenvolvimento de produtos hipotecários “inovadores”, possibilitou aos adquirentes a compra de propriedades mais caras, contribuindo também para elevar os preços dos imóveis» (Rolnik, 2015, 65).

individual, escriturada e registrada, como mediação dominante do uso do espaço. Mistificação, novamente, que é reproduzida como um «valor» socialmente legitimado.

Esta abertura e expansão é dinamizada pela (des)regulamentação financeira², que domina os tempos e pressuposições da produção e reprodução particulares. Sua circulação busca «plataformas de valorização imobiliária financeira» onde são extraídos e centralizados o valor socialmente produzido. O «excedente» capitalizado é originado da expropriação do bem pretérito (produzido) e do bem futuro (a produzir). Ele

«... a crise hipotecária dos empréstimos *subprime* não foi produto de uma tentativa malsucedida de ampliar o mercado privado de casas próprias para os mais pobres, diminuindo a dependência em relação aos fundos públicos e ao Estado. Pelo contrário, foi fruto de uma política clara e progressiva de *destruição de alternativas de acesso à moradia para os mais pobres*. Tal política visava construir, exatamente no setor habitacional de mais baixa renda, uma *nova forma de extração de renda* – dos mercados de hipotecas, assim como dos próprios proprietários endividados – para investidores financeiros» (Rolnik, 2015, 69). Em nosso caso, sob o consenso das *parcerias*, a particularização das políticas públicas reduzidas àquelas que são funcionais à «viabilidade econômica» dos «instrumentos inovadores», exclui parcelas significativas da população. Estas só serão incorporadas se e quando convier à expansão das fronteiras, caso haja uma saturação na fronteira imediatamente anterior. Isso em função dos riscos de inadimplência que, por sua vez, acentuam a possibilidade de *crise*. As discussões sobre a PPP de *locação social*, os subsídios públicos destinados a completar a pressuposição da capitalização da renda, já apontam para o «desejo» de expansão (cf. «1.1 – A racionalidade imediata dos planos»).

se faz expropriando as relações de *posse* e de eventual *propriedade* que estão situadas à margem da forma dominante, a forma funcional à reprodução do capital fictício e espoliativo.

Neste sentido, a reestruturação dos planos urbanos do século XXI, mais *estratégicos* que *diretores*, são a manifestação imediata da instrumentalização do Estado na expansão e consolidação do complexo imobiliário financeiro³, que articula capitais financeiros globais e locais, submetendo a produção aos seus imperativos de tempo de giro e capitalização, à estruturação do espaço, as formas de uso e ocupação que são relacionados à vida cotidiana. O predomínio de processos espoliativos, portanto, se orienta para a produção de um «habitar antiurbano». Para se garantir a expansão da produção *via mercado*, estendendo-se à populações de mais baixa renda (e assim ampliando o mercado), é necessário um conjunto de reestruturações, de base imobiliária (a mobilização da propriedade privada e seu «destravamento»), de base financeira (a liberalização da circulação do capital bem como o «reconhecimento» de sua forma fictícia) e de base estatal, constituindo uma estrutura de gestão (leis, financiamentos,

políticas sociais) que seja capaz de dinamizar a «produção». Um conjunto de «inovações».

«Além da presença decisiva da *mercantilização e financeirização da moradia* como parte dos programas de ajuste estrutural, o Banco Mundial também foi importante na disseminação do modelo de política habitacional *via mercado*» [com as implicações que são relacionadas à reestruturação administrativa e de

² «Esse processo ocorre no momento em que as finanças tornam-se globais, constituindo um mercado internacional de capitais com ampla liberdade de circulação, já que as barreiras anteriormente existentes para a livre circulação do capital financeiro também foram sendo derrubadas. Desta forma, o excedente de capital – convertido em capital financeiro – pôde penetrar tanto na promoção imobiliária residencial como no financiamento de seu consumo. Esses elementos contribuíram para inflar de modo generalizado os preços do mercado imobiliário» (Rolnik, 2015, 39).

³ «Claramente, os atores envolvidos em relação à ascensão não apenas dos proprietários (*homeowners*), mas, sobretudo, dos incorporadores (*developers*) e intermediários financeiros. Não por acaso, as reformas nos sistemas habitacionais (...) foram acompanhadas por reformas nos sistemas de planejamento e política fundiária, o que limitou o controle e intervenção públicos sobre a organização do território e flexibilizou as regulações para viabilizar a iniciativa de incorporadores na produção das cidades» (Rolnik, 2015, 75).

gestão das instituições públicas, que o acesso a esses recursos estrangeiros condiciona (cf. Arantes, 2004)]. (...). «A receita já estava formulada em 1993, no (...) *Housing: Enabling Markets to Work*. Segundo o Banco Mundial, para *facilitar a ação dos mercados de habitação*, os governos têm sete instrumentos à sua disposição: três para enfrentar os obstáculos ao crescimento da demanda, três para intervir sobre a oferta e um para melhorar o desempenho do setor como um todo. Os três instrumentos para viabilizar a demanda são: direito de propriedade, para garantir que um sistema de livre troca da moradia seja estabelecido e efetivado legalmente, o que pode ser feito por meio da implementação de sistemas de registro de terras e propriedades e de regularização da posse insegura; desenvolvimento de um sistema financeiro de habitação por meio da criação de instituições de crédito hipotecário saudáveis e competitivas, e também de produtos inovadores para ampliar o acesso à compra da casa própria pelos pobres; racionalização dos subsídios, para garantir que eles sejam focalizados e acessíveis, mensuráveis, transparentes e implementados na escala adequada, evitando distorcer os mercados residenciais. (...). Os três instrumentos de ampliação da oferta são: disponibilizar infraestrutura para urbanização, reformar os sistemas de regulação urbanística e edilícia de forma a equilibrar os custos e benefícios das normas que impactam os mercados de solo e residenciais; organizar a indústria da construção civil a fim de fomentar a competição e remover obstáculos e barreiras comerciais para os insumos. (...). Por fim, o fortalecimento institucional do setor habitacional, para monitorar e gerir seu desempenho como um todo, é o sétimo instrumento proposto» (Rolnik, 2015, 81-82).

A «crise», do imobiliário, do urbano e do financeiro, se desenvolve como uma racionalização do sistema (Harvey, 2016, 9) que propulsiona a acumulação capitalista sob domínio do fictício, das classes e frações de classe patrimonialistas. Neste sentido, a *crise* aparece como uma *oportunidade*. Seus meios de acumulação predominantes, por espoliação, vão constituindo a forma hegemônica que condiciona o uso e a ocupação do espaço, acentuando o conflito e a disputa pela distribuição do produto social. Esta disputa se estende, inclusive, contra e sobre as classes e frações de classe também proprietárias⁴, *locais*, alterando a dinâmica de rendimentos econômicos que são baseadas na relação entre propriedade absoluta e aluguel, ou seja, a espoliação imobiliária que é identificada ao *rentismo tradicional*, ao patrimonialismo imobiliário característico de nosso processo histórico, que se beneficia dos espaços degradados equivocadamente interpretados como «espaços abandonados» (cf. «3.1 – Contradição na produção do espaço da Luz»).

Os planos urbanos, estratégicos, parceiros e «inovadores», que são estruturados a partir do «poder outorgado» de desapropriação – por «utilidade pública», assegurada pela Lei, pelo plano, pelo debate público – acentuam o domínio do fictício na acumulação capitalista. Como condição de sobrevida ao capital, este precisa se apropriar do limiar da exploração e espoliação da força de trabalho, capturando grupos sociais de mais baixa renda e os transformando em «novas demandas»⁵. Isso se dá junto à

⁴ «... o aumento de pessoas sem casa, as taxas crescentes de participação do aluguel privado, em unidades em condições de superlotação, e o aumento de despesas com moradia em função dos alugueis têm transformado a crise do *subprime* e das hipotecas em um novo negócio para investidores financeiros. (...). É uma mudança significativa não apenas no mercado de alugueis, mas também do financiamento imobiliário: pela primeira vez, fundos de investimento entram em um mercado (aluguel de casas e apartamentos residenciais) historicamente dominado por pequenos proprietários» (Rolnik, 2015, 108-109, *grifos meus*).

⁵ «Até os anos 1980, os habitantes de favelas e populações pobres das cidades não eram considerados um mercado para serviços financeiros. (...). Entretanto, na década de 1980 surgiu um novo paradigma de financiamento que, aparentemente, seria capaz de

«regularização» de terras e edifícios (na *ordem* da renda imobiliária), antes dominadas por relações «informais» de acesso à posse e propriedade («autoconstrução» ou produção doméstica), além de transformar a estrutura jurídico-burocrática do Estado, como seu braço e instrumento.

A insegurança da posse, sob o ponto de vista do patrimonialismo contemporâneo, é uma possibilidade (segura) de expansão. Sob o ponto de vista dos usuários e moradores, é motivo de instabilidade que interdita a satisfação plena de necessidades e desejos. Assim, a instabilidade pode ser remediada pela estabilidade da *propriedade*. Esta constatação ideológica reforça o papel deste título como a «razão de

«Sob a hegemonia do capital financeiro e rentista, a terra, mais do que um meio de produção, torna-se uma poderosa *reserva de valor*. Expulsão e despossessão não aparecem mais como uma máquina de produção de proletários, mas como uma espécie de efeito colateral de uma nova geografia, baseada no controle de ativos – “um título de propriedade capitalizado, cujo valor é determinado pela antecipação de um fluxo de rendimentos futuros ou de algum estado futuro de escassez”» (Rolnik, 2015, 160; citando Harvey, 2016, *grifos meus*). A «reserva de valor» é identificada à pressuposição de capitalização que o monopólio deste bem (in)tangível permite. Esta *pressuposição* se manifesta e se expressa no *preço* de mercado do título de propriedade («preço-posição»). Sujeito, portanto, às suas flutuações e à construção do piso-teto dos limites de pagamento do consumidor. Associa-se à disponibilidade de *crédito* e à satisfação de necessidades e desejos (diferenciados ou não), do «estômago ou da fantasia», constituindo-se preços de monopólio. (...). «O movimento de tomada das terras por um capital financeirizado tem assumido várias formas. Uma delas é a compra – a partir da “regularização” da propriedade e de seu registro como propriedade privada (...). Mas isso se dá também por meio das chamadas “*land concessions*”, ou concessões remuneradas de terras por parte do Estado para que empresas privadas as explorem ou cultivem» (Rolnik, 2015, 161).

ser» do imobiliário financeiro. Por outro lado, a posse, ou a *apropriação concreta*, sem a mediação da mercadoria, «perde a garantia». A alienação da propriedade se desdobra como realidade da reprodução social. A ameaça constante de «deslocalização» (cf. Gatti, 2015) decorrente da instabilidade da posse, acentua a chantagem da espoliação, que submete, ainda mais, populações a condições bizarras de sobrevivência. Nesta face contemporânea da relação do capital com o espaço, a propriedade se glorifica como a alavanca da acumulação capitalista, pela centralidade da renda absoluta capitalizada. A redução das formas de *posse* e de *apropriação imediata* do espaço à generalização da propriedade privada, mobilizada pelos títulos financeiros, abre frentes de expansão da exploração imobiliária, ao mobilizar espaços «travados» normalmente relacionadas à vulnerabilidade social⁶, à «passivos» ambientais, às infraestruturas (mobilidade, saneamento, energia) ou a tecidos históricos.

As terras «regularizadas» e reduzidas à propriedade privada «titulada», entram em circulação em paralelo à provisão de infraestruturas por meio de parcerias público privadas, resultantes de um perímetro urbano monopolizável pelo plano estratégico⁷. Processo produtivo que

atender aos mais pobres: o microfinanciamento. Os investidores financeiros privados foram convencidos da lucratividade do microfinanciamento e passaram a encarar os pobres como “bancáveis”» (Rolnik, 2015, 130, *grifos meus*).

⁶ «Na fase financeirizada e rentista do capital, as terras apropriadas sob regime de posse que não a propriedade individual titulada e registrada, no campo e nas cidades, passam a funcionar como uma reserva, passível de ser ocupada a qualquer momento por frações de capital financeiro em sua fome incessante de novas garantias para seus ativos. Assim, o *locus* de um exército industrial de reserva, as favelas do mundo convertem-se em novas reservas de terra para a extração de renda, sob a hegemonia do complexo imobiliário-financeiro». (Rolnik, 2015, 166-167). As «garantias» são elas mesmas fictícias, a centralidade contemporânea do capital improdutivo busca novas fronteiras de acumulação baseada na capitalização fictícia. O *rent gap* na renovação urbana – implicando na *gentrification*.

⁷ «Não se trata apenas de competição no mercado por localizações e de pressão permanente pelo postulado do uso mais rentável da terra, mas de uma nova forma de agenciamento da terra que combina investimentos privados em infraestrutura e *real state* e é promovida por corporações que articulam engenharia, gestão de obras e projetos e produtos financeiros» (Rolnik, 2015, 224).

é amparado pela disponibilidade de crédito para a produção e para o consumo, o «cativeiro da dívida» (cf. Martins, 2010). Assim, o acesso à propriedade privada regular, transforma-se no «ovo da serpente» para o trabalhador, que deixa de ser «posseiro» para se transformar em «pequeno proprietário». O que se assegura é a propriedade, associada à oferta de crédito (produção e consumo), acentuando a insegurança da posse. A propalada «produção da cidade» torna-se refém (e funcional) à reprodução do capital, constituinte do domínio e predomínio do complexo imobiliário financeiro.

Isso se caracteriza pela falência do Estado (Rolnik, 2015, 225), cativo das «dívidas públicas», que é obrigado a recorrer a «produtos financeiros inovadores» para prover infraestruturas e realizar políticas sociais. Novos endividamentos. Neste cativeiro, o agente financiador torna-se *Senhor* do objeto financiado, usufruindo de sua concessão. Assim, através do «assenhoramento», a terra é mobilizada para dar corpo real ao financiamento fictício. A diferença entre o *preço* pago pela terra, decorrente do fundo do ente público, e seu preço final, capitalizado, figura-se como a captura da acumulação, centralizada no fundo do ente privado. A *pressuposição* desta capitalização, que garantirá a remuneração do ente privado, é quem determina o uso e o produto imobiliário adequados. Para isso se tornar real, o consumo deste espaço se dá por uma *demand*a (o consumo produzido) que não pode ser universal, mas sim aquela – e apenas aquela – que pode realizar tanto o produto imobiliário quanto a dívida do financiamento, o «dar-corpo» à capitalização pressuposta de princípio, o limite de pagamento da demanda.

A propriedade, ainda, vai se metamorfoseando no processo de autonomização do bem concreto que monopoliza, deslocando-se e se descolando da concretude do espaço, tornando-se abstratamente um título que imobiliário que se move moldes do financeiro. Sua propriedade mágica de assumir um preço, mesmo que não tenha valor, se potencializa. O título de propriedade vai assumindo diversas formas negociadas como equivalente de capital, como o preço pago pela capitalização decorrente⁸. O caráter fictício da acumulação é real, e de uma realidade invertida, mas que se desdobra em outras ficções que alimentam de e são alimentadas por «produções verdadeiras»⁹.

⁸ «... a captura do sobrelucro – e sua socialização por meio de casas populares – na verdade situava-se em torno de 25% para usos residenciais e menos de 7% para os usos comerciais». [Vale lembrar, a partir do «Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária» (cf. «3°_Construção do preço do produto imobiliário» em «2.1 Propriedade e racionalidade econômica») que, por exemplo, o retorno financeiro de usos não residenciais supera e muito o dos residenciais, além das taxas percentuais serem maiores]. «Entretanto, a cobrança pelo potencial adicional ressoava nas *propostas progressistas de urbanistas e juristas*, que, desde o final dos anos 1970, defendiam o estabelecimento do chamado “solo criado” no país para que o empreendedor pagasse pela construção acima do coeficiente único, que poderia ser estabelecido pelo município. A “Carta de Embu”, de 1977, sintetizava esta posição. A proposta do solo criado visava à recuperação antecipada do mais-valor imobiliário, decorrente de investimentos públicos em infraestrutura e serviços, e o concebia como instrumento para resgatar a isonomia entre proprietários, desfeita pelo zoneamento, ao estabelecer um índice único e cobrar os aumentos de densidade estabelecidos por este» (Rolnik, 2015, 330, *grifos meus*).

⁹ «Os Cepacs são 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». [A variação do «preço» destes certificados, em função dos leilões e negociações em bolsa de valores, acentua ainda mais a ficção, além de permitir, nestas

A questão é que esta «produção verdadeira» engendra espaços e produtos funcionais à realização da capitalização pressuposta, contribuindo com a instauração de um outro modo de vida e com a acentuação do caráter de espoliação e despossessão das populações residentes (o habitar «antiurbano e anti-humano»). Nesta «ficção» adicional da produção (e da) propriedade, aparecem conflitos sociais deveras concretos: permanência ou não em territórios e redes sociais preestabelecidos. Uma realidade (um *callejón sin salida*) que se (a)firma consensualmente, sendo produzidos e reproduzidos de «esquerda à direita» como fórmula única. O caráter «mágico» da ficção é o desdobrar-se em mais e mais aparições, acentuando o imbricamento entre o imobiliário e o financeiro, constitutivo da sobrevida do capital, e tornar-se existência absoluta pela insistência do *there is no alternative*.

O *grande conflito* se instaura (e se realiza) na medida em que o complexo imobiliário financeiro se manifesta *imediatamente* e avança reestruturando as relações sociais e espaciais a partir da instrumentalização do Estado e do espaço. Isso decorre da captura dos fundos públicos, monopolizados e orientados à reprodução do capital, predominantemente sob a forma fictícia, espoliativa; a (des)regulamentação financeira, a flexibilização da legislação urbana, mobilização do título imobiliário que funciona como um título financeiro, superassegurando a *propriedade* em sua forma desabsolutizada (alienação fiduciária, SPE), acentuando a insegurança da posse. Um conjunto de «inovações» que ganha realidade em detrimento de políticas sociais de distribuição de renda, de serviços e equipamentos públicos, gratuitos e de qualidade. Em detrimento de usos e formas de apropriação livre do espaço realizáveis sem a mediação da mercadoria.

2° _ À^A LUZ DA ACUMULAÇÃO POR ESPOLIAÇÃO

Destacar na fase recente da reprodução capitalista o predomínio da «acumulação por espoliação», implica em iluminar algumas transformações necessárias. A primeira delas é que há o deslocamento do predomínio da *exploração* da força de trabalho, fonte real de mais-valia, cujo capital investido é concentrado na *valorização da produção*; para o predomínio da *espoliação*, que ilumina a parcela da acumulação capitalista realizada sem a mediação da exploração da força de trabalho, centralizada, portanto, na *capitalização da propriedade*¹⁰. Neste sentido, o que se acumula é decorrente da captura e

negociações completamente separadas da produção imobiliária *em si*, já embebida pela ficção, a capitalização financeira e a acumulação de capital fictício]. «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». [E seu preço há de equivaler à capitalização que o investimento em sua compra pode permitir]. (...). «O preço dos Cepacs é determinado em leilões e, como qualquer outro título financeiro, oscila conforme os interesses do mercado, que, por sua vez, depende da valorização dos espaços urbanos aos quais a operação está vinculada. (...) a introdução do Cepac avança na financeirização: modifica a forma jurídica da propriedade imobiliária e, consequentemente, amplia as possibilidades de apropriação da renda, ao aproximar a renda e juros em um único ativo financeiro» (Rolnik, 2015, 333). Aproxima *juros e renda*, mas é necessário diferenciá-los a fim de se compreender a «fonte» das respectivas remunerações, como visto em «2.2 renda e capital fictício».

¹⁰ Como visto anteriormente («2.2 – Renda e capital fictício»), a propriedade da capitalização imobiliária e financeira é gravitar em torno da mistificação e do fictício.

privatização de um «valor» socialmente constituído, seja o já produzido ou o a produzir¹¹. Assim, nesta parte do trabalho pretende-se analisar a contradição desta forma de expansão. As coalizões e conflitos em torno da acumulação por espoliação.

David Harvey, seguindo os passos de Rosa Luxemburgo (Harvey, 2004 e 2005), caracteriza a acumulação capitalista *em geral* por um duplo aspecto. O primeiro, é o do «mercado de bens» e sua relação imediata com a *produção* de mais-valia: a fábrica, a mina, a agricultura, (a construção). Momento de transação entre o capitalista industrial e o trabalhador assalariado. Aqui, o que se transaciona são suas respectivas *propriedades*: de um lado a dos meios de produção, de outro a da força de trabalho. A remuneração de cada um destes agentes, decorre, portanto, da equivalência de suas *propriedades* que são postas em relação: o lucro industrial, o salário. A troca equivalente entre a exploração da força de trabalho e o salário, uma igualdade assegurada juridicamente, obscurece o excedente que é incorporado aos meios de produção, a mais-valia, incorporado à sua (como sua) propriedade¹². O segundo aspecto, é a relação entre o modo de produção capitalista e modos de produção «não-capitalistas» (pré-capitalistas, atrasados, periféricos, marginais?), apropriados como fronteiras de expansão (a política colonial, o sistema de empréstimos e crédito, guerras). Esta expansão é amparada, por vezes, pela força, pela fraude, pela opressão. Aqui, as contradições internas da reprodução do capital são jogadas para fora dele, implicando, no «alvo» a sua absorção.

Esta contradição reside na dialética do *subconsumo* ou *sobreacumulação*¹³. O subconsumo é o consumo inferior à massa produzida. Há, portanto, em certas condições, um excedente de produção não realizável. Por um lado, pela alta exploração da força de trabalho, que consome menos do que produziu; por outro lado, a necessidade de reinvestimento do capitalista, que deve retirar parte de seu consumo para destinar à (re)produção. Assim, o que foi produzido pode não ser totalmente consumido, produtiva ou improdutivamente. Neste sentido, segundo os passos de Rosa Luxemburgo, o comércio exterior com «formações não capitalistas» seria o único meio de se equilibrar o hiato do sistema, a realização do excedente. Exportação do excedente associado à exportação das relações (subalternas) capitalistas de produção. Deve haver, portanto, uma solução *externa* para os impasses e contradições *internos* às

¹¹ O *já produzido*, a estrutura imobiliária e urbana, cujo uso passa a ser mediado pelo pagamento de taxa, serviço ou renda; o *a produzir*, que é a pressuposição de uma captura de excedente que ainda não foi produzido, através do endividamento. Os processos espoliativos remetem-se a outros tempos, passado e futuro. São os processos de exploração situados no presente que dão forma e corpo à realidade invertida da espoliação.

¹² «... foi necessária a aguda dialética da análise científica para revelar que o *direito de propriedade* se transforma, no curso da acumulação, em *apropriação da propriedade alheia*, que a troca de mercadorias se torna exploração e a igualdade vem a ser regime de classes» (Harvey, 2004, 115, *grifos meus*). Notadamente em Marx, 1985-1986.

¹³ Em *A produção capitalista do espaço* (Harvey, 2005) aparecem as expressões «subconsumo» e «*superprodução*». Lá se iluminou a necessidade de um «ajuste espacial» para possibilitar a expansão contínua das relações capitalistas de produção, como visto em «2.2 – Renda e capital fictício». Em *O novo imperialismo* (Harvey, 2004) aparecem as expressões «subconsumo» e «*sobreacumulação*», além de focar os conflitos desta necessária expansão. Em ambos casos o autor refere-se à discussão de Rosa Luxemburgo, portanto regrada pela experiência histórica de sua época.

Para Rosa Luxemburgo o capitalismo tem de dispor perpetuamente de algo *fora de si mesmo*. Análogo à Hegel, para quem a dialética interna do capitalismo depende de uma solução «externa a si». Em Marx, o exército industrial de reserva equilibra a oferta de trabalhadores empregados. Na ausência de câmbios tecnológicos (aumento de força produtiva e diminuição do número de trabalhadores) o exército industrial de reserva possibilita a incorporação de mais força de trabalho: aumento da população, apropriação de «reservas latentes» (campeiros, colonos, estrangeiros). A mudança tecnológica, por outro lado, implica no desemprego, análogo à reserva latente, aumentando a pressão para a baixa dos salários. «Ora, em todos esses casos, o capitalismo requer efetivamente algo “fora de si mesmo” para acumular, mas neste último ele expulsa de fato trabalhadores do sistema num dado ponto de tempo a fim de tê-los à mão para propósitos de acumulação num período posterior de tempo» (Harvey, 2004, 118). O capitalismo cria a partir de «si» o seu «outro», seu avesso: expansão da mercantilização em *regiões* não, ou menos, capitalizadas. Reprodução expandida e sua relação com a espoliação.

relações capitalistas. Porém, se esta expansão encontra resistências nestes «territórios», a absorção produtiva e improdutivo do excedente, eles “têm de ser compelidos a fazê-lo pela força das armas” (Harvey, 2004, 116). Assim, para a reprodução do capital é conveniente, portanto, que se conservem relações «não capitalistas» para permitir a expansão das fronteiras do capital e, assim, evitar a desvalorização da *sobreacumulação*, a “falta de oportunidades de investimentos lucrativos como problema fundamental” (Harvey, 2004, 116). A demanda por bens de investimento e bens de consumo alhures (o ajuste espacial) pode absorver o excedente, mas, também, “podem com efeito surgir desequilíbrios entre setores e regiões, bem como ser produzidos ciclos de negócios e recessões localizadas” (Harvey, 2004, 117).

Este *desequilíbrio geográfico*, da ordem do *global*, é aqui retomado para iluminar o «desequilíbrio imobiliário e urbano», que se manifesta na *diferenciação da metrópole*¹⁴, no nível do *imediato*. Neste sentido, as soluções «de fora» do capitalismo são realocadas como soluções «de

dentro», a partir de sua *própria* diferenciação e desigualdade (além de desviar do problema da existência ou não de relações «não capitalistas de produção» na atualidade¹⁵). Neste sentido, a presença «temporária» de espaços degradados ou obsoletos se configura como um equivalente de «reserva não capitalista» para a «expansão capitalista», neste caso, imobiliária e financeira. Retoma-se a questão do *rent gap* e da *gentrification*, como meio de acumulação a partir da monopolização da propriedade, além do conflito decorrente pelo uso do espaço¹⁶. Portanto, do ponto de vista do capital, o «ajuste espacial»

¹⁴ A *diferenciação da metrópole* se dá por um certo esgotamento de padrões e regiões, forçando o deslocamento da intervenção imobiliária e urbana «dispersa» sobre as especificidades espaciais. Aqui, como um particular, o esgotamento da incorporação por meio da «forma-condomínio» (Tone, 2010) relacionada à habitação: do mercado padrão «Triplo-A», à expansão para o centro expandido das «cópias em miniaturas dos condomínios da elite», a mercantilização da His e Hmp na instrumentalização do Estado e do espaço, como visto em «1.2 – Constituição do complexo imobiliário financeiro».

¹⁵ O desvio do problema deste «não capitalismo», no Brasil, é ainda mais necessário na medida em que a «presença de relações arcaicas» (Oliveira, 2003) e a «marginalidade» (Kowarick, 1977) não podem ser interpretadas como residuais à expansão das relações capitalistas, mas como características fundamentais da nossa acumulação. Isso se dá, inclusive, nos termos do imobiliário e do urbano, cuja deterioração imobiliária e urbana, a «crise», é funcional ao rentismo e ao emprego de trabalho informal ou irregular, como visto em «3.1 – Contradição na produção do espaço da luz».

¹⁶ Se os «sem-teto e sem-trabalho», como os usuários de *crack*, forem interpretados como os «expulsos do capital», são, ao mesmo tempo, «exército urbano de reserva» e dissolventes da estrutura que os expulsa, na medida em que sua permanência no espaço, ainda que instável e temporária, não reproduz a monopolização da propriedade (tanto pública quanto privada), interditando a renda. Aliás, sua *presença* exerce o contrário: constrói uma «renda negativa», uma *depreciação*. Esta, por sua vez, também é contraditória, pois, por um lado, destrói a monopolização da propriedade na medida em que degrada materialmente aquilo que confere «realidade» ao título jurídico (o edifício, a cidade e o ambiente), e, por outro lado, abre a possibilidade de expansão das fronteiras de «relações capitalistas», que buscam territórios «não capitalistas» na diferenciação da metrópole: apreciação da depreciação, *rent gap* e *gentrification*.

(geográfico, urbano, imobiliário) equilibra o sistema; do ponto de vista dos «territórios» para onde expandem essas relações, a acumulação econômica e a centralização de poder, é um processo eminentemente político, violento e expropriador. A unidade dos dois pontos de vista, «a visão em paralaxe» (cf. Žižek, 2008), ilumina a *espoliação* como forma predominante de reprodução do sistema.

Assim se configura uma relação social, imediata e global, de expansão das relações econômicas que são implicadas nas contradições políticas e ao espaço (diferenciado, diferencial, diferenciador). O modo de produção capitalista, portanto, necessariamente, assenta-se sobre este tripé (economia, política e espaço). Seguindo esta linha, a partir de Hanna Arendt, o *imperialismo* é uma expansão econômica de caráter político, avança com mais força e intensidade quando segue e dá corpo à expansão efetivamente *econômica* (dinheiro em excesso sem poder ser investido): “... o investimento de poder não abria caminho ao investimento de dinheiro, mas a exportação de poder seguia humildemente a locomotiva do dinheiro exportado” (apud. Harvey, 2004, 119). No excesso de capital improdutivo, não investido, desenvolve-se o «especulativo», o *mundo* financeiro, a valorização fictícia *global*, que absorve excedente antes de sua desvalorização real. Assim, «o roubo e a pilhagem», expressões comumente associadas ao período da «acumulação primitiva»¹⁷, o «pecado original» do nascimento do capitalismo, são reproduzidos como práticas no eterno presente para que o motor do capitalismo não pare. Na experiência recente do neoliberalismo, há um avanço da instrumentalização do Estado, dos fundos públicos e aparato legais, que acentuam as desigualdades sociais e processos espoliativos. A «infernália tentação fictícia» em seus três momentos, a acumulação primitiva, o imperialismo, o neoliberalismo.

Assim, a necessidade de fraude ou de violência, que pareceria ser típico apenas do momento «original» ou «primitivo» do capitalismo, é reproduzida na contemporaneidade. Mas como se tratam de momentos e contribuições distintos, bem como a natureza de sua realização, (o «primitivo» e o «contemporâneo»),

«O processo de proletarianização, por exemplo, envolve um conjunto de coerções e apropriações de capacidades, relações sociais, conhecimentos, hábitos de pensamentos e crenças pré-capitalistas da parte dos que são proletarianizados. (...) Em alguns casos, as estruturas preexistentes têm de ser violentamente reprimidas como incompatíveis com o trabalho sob o capitalismo, porém múltiplos relatos sugerem hoje que há a mesma probabilidade de serem cooptadas, numa tentativa de forjar alguma base consensual, em vez de coercitiva, de formação da classe trabalhadora. Em suma, a acumulação primitiva envolve a apropriação e a cooptação de realizações culturais e sociais preexistentes, bem como o confronto e a supressão» (Harvey, 2004, 122).

Harvey propõe o uso do termo *acumulação por espoliação* para caracterizar a atual forma de reprodução.

«Valorizações fraudulentas de ações, falsos esquemas de enriquecimento imediato, a *destruição estruturada de ativos por meio da inflação*, a *dilapidação de ativos mediante fusões e aquisições* e a *promoção de níveis de encargos de dívida que reduzem populações inteiras, mesmo nos países capitalistas avançados*, a *prisioneiros da dívida*, para não dizer nada de fraude corporativa e do desvio de fundos (a dilapidação de recursos de fundos de pensão e sua dizimação por colapsos de ações e corporações) decorrente de manipulações do crédito e das ações – tudo isso são características centrais da face do capitalismo contemporâneo. (...) Assim

¹⁷ A acumulação *primitiva* ou *originária*, que se realiza por meio da força, das armas, contém eminentemente um caráter político (jurídico, militar, repressivo). Seja ela aprisionando a terra e liberando os trabalhadores (Marx, 1985-1986, V.II, 261), seja aprisionando os trabalhadores e liberando a terra (Martins, 1986). Nada mais adequado atualmente que instrumentalizar o Estado, reduzindo sua frágil função de mediação de conflito, para se realizar a pilhagem de «territórios não capitalistas», ou «marginais», ou «reservas industriais», ou «reservas urbanas», «às avessas». Residuais.

sendo, como a *acumulação por espoliação* ajuda a resolver o problema da sobreacumulação? A sobreacumulação, lembremos, é uma condição em que excedente de capital (por vezes acompanhados de excedentes de trabalho) estão ociosos sem ter em vista escoadouros lucrativos. O termo-chave aqui é, no entanto, excedentes de capital. O que a acumulação por espoliação faz é liberar um conjunto de ativos (incluindo força de trabalho) a custo muito baixo (e, em alguns casos, zero). O capital sobreacumulado pode *apossar-se desses ativos e dar-lhes imediatamente um uso lucrativo*. (...). O mesmo objetivo pode, no entanto, ser alcançado pela desvalorização dos ativos de capital e da força de trabalho existentes. Esses ativos desvalorizados podem ser vendidos a preço de banana e reciclados com lucro no circuito de circulação do capital pelo capital sobreacumulado» (Harvey, 2004, 123-124, *grifos meus*).

Portanto, face à reprodução da «acumulação primitiva» como acumulação por espoliação, a possibilidade de crise de reprodução do capital, atenuada pelas formas fictícias de acumulação imediata e global, pode ser concebida já como a manifestação de uma crise-total, do caminhar em direção à barbárie a partir da centralização de propriedades e de poder político que «azeita a máquina» da reprodução capitalista por meio da espoliação. Isso ilumina a centralidade da *renda absoluta* como uma forma dominante de remuneração identificada ao poder de uma coalizão de frações de classe, que se reproduz ao usurpar a totalidade da produção social: rentismo patrimonialista que existe em função da desvalorização e depreciação de parte de toda a sociedade, combinada à liberalização financeira (os escoadouros do excedente espoliado). A combinação deste rentismo patrimonialista, imobiliário e financeiro, acentua a espoliação no uso do espaço deteriorado, na centralização monopolística da propriedade (e, portanto, da

«A natureza está clamando,
De tanto lutar não resistiu,
E a poesia está chorando,
Sobre o corpo do Brasil!
As matas sumindo da nossa bandeira,
O ouro cruzando as fronteiras do mar,
O azul é só poeira,
O branco em guerra está,
E o nosso índio tombou,
Pouca gente lutou,
Pela sua defesa,
E o canto dos pássaros se calou,
E o leito dos rios secou,
O país todo é uma tristeza,
E poeta que sou,
Num canto de dor,
Eu choro pela natureza»
(«Chorando pela natureza», de João Nogueira).

produção), bem como no endividamento futuro. Acumulação por espoliação financeira, urbana e imobiliária («F.U.I.!») que exaure a riqueza social de uma plataforma imobiliária e financeira de valorização.

O «bem comum», de usos a direitos, é reduzido ao direito de capitalização da propriedade (a propriedade da capitalização). Se isto pode ser interpretado como ilegítimo, por que então legitimar a propriedade monopolista? Seja ela intelectual, patentes, a imobiliária, a mobiliária. Ilegitimidade acentuada pelo aspecto espoliativo da acumulação. Neste sentido, qualquer reprodução social da *propriedade*, o seu reconhecimento enquanto «valor», significa reproduzir os processos espoliativos, dar corpo à classe parasitária de rentistas,

patrimonialistas. Conservar-se no interior do estranhamento (Marx, 2004; Mészáros, 2006). Como nos ensina o particular da região da Luz (apropriando-se de sua «vocação tecnológica da *localização* dos eletroeletrônicos» e suas formas correlatas de «pirataria»), a resistência à espoliação deve quebrar suas patentes, o uso mediado pela *propriedade* e suas formas de remuneração. Como se concebesse uma «urbanopirataria!». O necessário desrespeito à estrutura que desrespeita a reprodução social. A vida. Invasão de suas fronteiras. Resistência que deve ser acentuada em função da quebra dos direitos sociais conquistados à base da luta de classes, pela expansão das políticas neoliberais, «os inimigos íntimos da democracia» (Todorov, 2012). A manifestação da espoliação: acumulação sem trabalho e sem direitos, sem valor e sem usufruto. A *arbitrariedade* da construção do preço, do produto imobiliário e financeiro –

a privatização desses «valores e desses direitos», que asseguram a realidade-fictícia ao excedente *sobreacumulado* e, por consequência, da reprodução das relações de «produção» – garante que maior parcela do excedente socialmente constituído seja capturada pela propriedade. A degradação do ambiente, das relações sociais e espaciais, que desvaloriza e deprecia “ativos que são passíveis de

«A transformação em mercadoria de formas culturais, histórica e da criatividade intelectual, envolve espoliações em larga escala. (...) A regressão dos estatutos regulatórios destinados a proteger o trabalho e o ambiente da degradação que tem envolvido a perda de direitos» (Harvey, 2001, 123). A *natureza*, embora não tenha valor (não é produto do trabalho humano), assume no capitalismo um *preço*. Na medida em que, fantasmagoricamente, assume um preço, ela capitaliza-se: a despeito da possibilidade de sua destruição efetiva, que em certo grau limita a reprodução da vida humana, os danos e desastres ambientais, os acidentes ecológicos são negociados como fontes de investimento, como fontes de capitalização, por empresas de seguros, pela venda de «potencial adicional» de carbono (Chesnais&Serfati, 2013; Greco, 2015).

reciclagem” (revalorização e capitalização, de *rent gap* e *gentrification*) figuram-se como fronteiras de acumulação. Infernais!

Portanto, há uma necessidade de uma constituição pretérita de «desvalorização de ativos», uma crise imobiliária e urbana. O «abandono» orquestrado e concertado: “*vive la culture!*”. Criação de um estoque de ativos depreciados que, em nosso caso, associa-se à constituição patrimonialista da urbanização. A propriedade da terra como equivalente fictício de renda territorial capitalizada, como seu elemento fundante e estruturante. Neste sentido, a luta de classes se configura em toda sua potência, entre capital, terra e

trabalho; entre produção, propriedade e produtor, permitindo coalizões e conflitos temporários. A crise pode ser identificada, portanto, como o «colapso» de padrões de urbanização, desde incorporação a infraestruturas. Do imobiliário ao financeiro (o fictício). Passagem amparada pela mistificação ideológica do *culturelle*, da *mixité sociale*. Pela mistificação em geral, reificação e alienação. Por outro lado, à despeito da funcionalidade da *crise* à reprodução do capital, ela pode «sair do controle», abrir demais as brechas por onde os facho de luz iluminam as lutas de resistência e a promoção do «outro». O residual, o avesso. O revolucionário da experiência da espoliação financeira, urbana e imobiliária («e-F.U.I.»). Algo que rompa sua «cadeia reprodutiva». A desvalorização excessiva do trabalho e da sociedade, o metabolismo do ambiente imobiliário e urbano, em paralelo à dissolução do Estado (o público e privado parceiros), pode romper as bases do direito de propriedade, da monopolização excludente que legitima a espoliação, que é legitimada pelo espoliado¹⁸. Movimento amparado pela instrumentalização do Estado, tanto em sua dimensão imediata, quanto o Estado em geral, em nível global (apesar das diferenciações).

¹⁸ «Uma residência em péssima condição é comprada por quase nada, recebe algumas melhorias cosméticas e é vendida a um preço exorbitante, com a ajuda de um financiamento hipotecário conseguido pelo vendedor, a uma família de baixa renda que pretende *realizar o sonho da casa própria*. Caso essa família tenha problemas para pagar as parcelas ou resolver os graves problemas de manutenção que quase certamente surgem, a casa é retomada pelo vendedor» (Harvey, 2004, 127, *grifos meus*). Além do «sonho da casa própria» espoliar do trabalhador, através do alto preço pago por um imóvel inadequado – e às custas de um endividamento de longo prazo que compromete a qualidade e quantidade de sua existência – a *propriedade* aparece como «acesso à liberdade», na medida em que liberaria o trabalhador da usurpação do aluguel. Movimento análogo ao camponês imigrante que trabalhava de graça nas terras do senhor, assegurando sua subsistência, e, assim, pouparia recursos para poder adquirir uma «terra sua» (Martins, 1986). Neste processo se expandiu a lavoura cafeeira (acumulação por espoliação e produção do espaço) e a «terra prometida» nem sempre foi conquistada. Por outro lado, há a existência de estratégias de sabotagem que a

«A acumulação por espoliação pode ser aqui interpretada como o custo necessário de uma ruptura bem-sucedida rumo ao desenvolvimento capitalista com forte apoio dos poderes do Estado. (...). Na maioria dos casos, está na base dessas transformações alguma combinação de motivações interna e pressão externa» (Harvey, 2004, 128).

A «crise geral da sobreacumulação» amparou e ampara o desenvolvimento das teses do neoliberalismo¹⁹: o abandono das políticas de bem-estar social em detrimento do apoio às políticas de oferta da acumulação de capital (FMI). A acumulação é a centralidade das políticas, custe o que custar! Privatização e liberalização dos mercados, expropriação do bem comum, dos ativos do Estado (públicos, portanto)²⁰. Porém, como esta privatização aparece como uma «benção», mesmo aos espoliados? O «beijar a cruz» que dá legitimidade à «especulação imobiliária» e ao endividamento. Neste sentido, a *experiência* da resistência à espoliação deve proporcionar uma «tomada de consciência». Se interpretada, discutida e narrada, pode constituir lutas anticapitalistas. Uma luta que ataque ao cerne da questão: a restituição do «bem comum», a desmercantilização dos meios de reprodução da vida. A defesa da vida e

«É possível afirmar, desse ponto de vista, que a acumulação primitiva foi uma etapa necessária, ainda que tenebrosa, pela qual teve de passar a ordem social para chegar a uma condição na qual se tornassem possíveis tanto o capitalismo como algum socialismo alternativo. (...) a implicação disso é que a acumulação primitiva que abre caminho à reprodução expandida é bem diferente da acumulação por espoliação, que faz ruir e destrói um caminho já aberto» (Harvey, 2004, 134-135). «Os movimentos insurgentes contra a acumulação por espoliação têm seguido em geral outro caminho, em alguns casos deveras hostil à política socialista» (que em certo sentido reproduziu as práticas violentas da acumulação primitiva com a finalidade de se implantar políticas modernizadoras). «Isso por vezes decorreu de razões ideológicas, mas em outras foi apenas por motivos programáticos e organizacionais, advindos da própria natureza daquilo que motiva essas lutas» (Harvey, 2004, 136-137).

não a sobrevivência do capital. Expandir as fissuras que a marcha da financeirização começa a abrir. Uma espécie de «positividade» na reprodução capitalista: a ruptura com o patrimonialismo rentista, a propriedade absolutizada, em sua forma contemporânea de desabsolutização. Propriedade e apropriação em contradição. Abertura da história.

Os «movimentos de resistência», que aparecem “muito plurais e diversificados”, além de não encontrar, por vezes, representação nas instituições tradicionais da classe trabalhadora (partidos políticos, sindicatos, movimentos já instituídos, lutas setoriais). Às vezes perdem o foco. Mas podem ganhar com a experiência da vida cotidiana. Neste sentido, esta «luta de classes sem classe», nas palavras de Thompson

incorporação imobiliária utiliza para «convencer» atuais moradores a venderem suas unidades «por quase nada», aumentando a possibilidade de lucros extraordinários, tais como expostas em «Aquarius», filme dirigido por Kleber Mendonça Filho, que estreou em 2016. Faz um retrato das contradições de nossa sociedade à luz da valorização imobiliária.

¹⁹ «A acumulação por espoliação se tornou cada vez mais acentuada a partir de 1973, em parte como compensação pelos problemas crônicos de sobreacumulação que surgiram no âmbito da reprodução expandida. O principal veículo dessa mudança foi a financialização e a orquestração, em larga medida sob a direção dos Estados Unidos, de um sistema financeiro internacional capaz de desencadear de vez em quando surtos de brandos a violentos de desvalorização e de acumulação por espoliação em certos setores ou mesmo em territórios inteiros. (...) Para que tudo isso ocorresse, era necessário, além da financialização e do comércio mais livre, uma abordagem radicalmente distinta da maneira como o poder do Estado, sempre um grande agente da acumulação por espoliação, devia se desenvolver. O surgimento da teoria neoliberal e a política de privatização a ela associada simbolizaram grande parcela do tom geral dessa transição» (Harvey, 2004, 129).

²⁰ «Ativos de propriedade do Estado ou destinados ao uso partilhado da população em geral foram entregues ao mercado para que o capital sobreacumulado pudesse investir neles, valorizá-los e especular com eles. Novos campos de atividade lucrativa foram abertos e isso ajudou a sanar o problema da sobreacumulação, ao menos por algum tempo» (Harvey, 2004, 103-131).

(Wood, 1983), nos obriga ao reconhecimento e à análise das *virtualidades* de cada uma destas lutas, a partir da experiência da resistência à espoliação, como construção de plataformas políticas que aglutinem essas ações em direção a «uma luta» de ataque ao capitalismo (nem todas estas lutas são progressistas, portanto, necessário fazer a distinção entre elas). Neste sentido, ampliar a concepção clássica das lutas sociais, baseada na separação entre capital e trabalho, sob a ótica da produção, da representação através de sindicatos e partidos operários, orientadas à conquista do poder do Estado; para uma concepção baseada na separação entre capital, trabalho e terra (produção, produtor e propriedade), acentuada pelo momento da reprodução, pelo uso, pela distribuição e produção social, constituindo movimentos sociais urbanos, estratégias e políticas do espaço.

3° _ PLATAFORMA CONTRAMARCHA: RESISTÊNCIA E DIREITO À CIDADE

O uso *à torto e à direita* da expressão «direito à cidade» manifesta a necessidade de um deslocamento da luta por direitos, que projeta sobre a disputa pelo uso e ocupação do espaço «da cidade» uma problemática relevante na contemporaneidade. Mas este uso intensivo tem o risco de sua vulgarização, fazendo perder sua força, sem distinguir a especificidade que a luta espacial, como direito de uso e apropriação imediata, desmercantilizada, tem com relação à diferenciação das lutas fabris tradicionais, bem como sua orientação pela resistência e superação à reprodução do capitalismo. Porém, mesmo pisando sobre esta «área de risco», seguiremos mais alguns passos.

O *objeto virtual* se apresenta como uma necessidade diante da experiência da espoliação. Esta, sofrida e resistida de diversas formas pela diferenciação social implica em coalizões e conflitos temporários. Porém, muitas vezes, a finalidade destas relações se orienta para «soluções particularizadas», não atacando *radicalmente* a estrutura que sustenta as bases da espoliação (e a reprodução do capitalismo). O «direito à cidade» é a constatação da necessidade de elucidação deste «objeto virtual». O projeto do *vir a*

«As classes médias – pequenos comerciantes, pequenos fabricantes, artesãos, camponeses – combatem a burguesia porque esta compromete sua existência como classes médias. Não são, pois, revolucionárias, mas conservadoras; mais ainda, reacionários, pois pretendem fazer girar para trás a roda da história. Quando são revolucionárias é em consequência de sua iminente passagem para o proletariado; não defendem então seus interesses atuais, mas seus interesses futuros; abandonam seu próprio ponto de vista para se colocar no do proletariado» (Marx&Engels, s/d [1847], 29).

ser que dá unidade à luta de resistência. Porém, como orientar a unidade se o pensamento e a prática se realizam no interior do estranhamento? Como chegar à «verdade da consciência» se a prática social intensifica a mistificação, o obscurecimento?

A organização e representação da classe trabalhadora em torno dos sindicatos (e em partidos políticos de maior expressão eleitoral), especificidade das lutas do século XX,

encontra-se em crise. Estas instituições na atualidade atuam, por assim dizer, quase como extensões do próprio Estado, sendo instrumentalizadas e cooptadas como braços executores de políticas públicas que contribuem, não com a defesa de direitos, mas com a sua dilapidação (Jaén, 2017, 2). Reduzidas a concepções mais utilitárias, na defesa de interesses particulares da instituição (instrumental), os sindicatos parecem ter desistido de uma luta e consciência anticapitalistas. O capital, como o motor da história que cria as condições de submissão do trabalho. Esta crise de representação e legitimidade é ainda acentuada pelo avanço das políticas neoliberais que acentuam a fragmentação organizacional dos

trabalhadores, em paralelo à dissolução de seus direitos. A crise do «mundo do trabalho» e, por consequência, da reprodução da força de trabalho, portanto, se manifesta de modo intensificado nas *regiões onde o trabalho se concentra*. Os «centros de trabalho», localizados nos «centros urbanos», são os cenários onde se concentram os *indivíduos* despossuídos pelo sistema de produção e reprodução, o

«Certamente, isso tem contribuído decisivamente com a situação do novo trabalhador pobre e precário, desemprego em massa e a desintegração das antigas estruturas sociais com base no antigo contrato social. Simplificando, muitos trabalhadores se “deram conta” do que eram quando a crise estalou e caíram da árvore onde eles acreditavam estar seguros (como parte de uma classe média mais preocupada com o consumo de curto prazo que os valores sociais velhos)» (Jaén, 2017, 2).

desemprego e a precarização das condições de vida. Porém, é nesse «cenário» que o paradoxo se explicita: as desigualdades sociais e de distribuição da riqueza situam-se lado a lado da reestruturação urbana que transforma a paisagem²¹ centralizando capital, em uma estrutura socioespacial de concentração e centralização de renda.

A «cidade», a metrópole, o urbano, são relações socioespaciais onde chocam-se a marcha da submissão aos imperativos do capital e as eventuais formas de resistência, constituindo uma contramarcha à paisagem da «anti-cidade», ou do «antiurbano». O caráter antissocial da marcha se manifesta na generalização da *forma-condomínio* (Tone, 2015), que reduz e resume o *espaço* à funcionalidade de reprodução do capital, sob domínio da acumulação fictícia e predomínio de processos espoliativos. Tempo e espaço da constituição de uma contradição (conflitos, resistências, coalizões) que deslocam o sentido das lutas sociais.

«Estes condomínios fechados, nascido na década de 1970 nos Estados Unidos como uma utopia residencial burguesa obcecada pelos perigos da metrópole, rapidamente expandiu para os quatro cantos do mundo. Eles representam a forma mais completa da *negação da cidade*. Em expansão nas megacidades do terceiro e quarto mundo, estão sitiados pelos bairros pobres, onde se reúnem todas as pessoas rejeitadas de uma forma cada vez mais implacável. Eles materializam a paisagem urbana das futuras tensões sociais; os portões que separam as favelas desses guetos para ricos sugerem uma guerra civil planetária iminente. Para entender esses conflitos, que estão por vir, é interessante ler os relatórios com os quais os estrategistas da Otan previram há muito tempo que o controle da metrópole futuras (de 2020, de acordo com eles, é o ano crítico, cf. Urban Nascido em 2020) deve ser confiada a tropas militares especializadas, treinadas em guerras urbanas em Bagdá e Mogadíscio. (...). Mas a história ainda não é um caminho linear, ou para o bem (progresso, a revolução) ou para o mal (a catástrofe, guerra civil). E até mesmo em latitudes onde a crise se revela mais claramente no lugar, existem *formas de autogestão social* e material de autoconstrução, que indicam um caminho para *sair da via aberta para o abismo*. (...). Igualmente é certo que “nossas” cidades ocidentais são lugares cada vez mais alienante. Toda a organização da conspiração no espaço urbano, para negar a natureza histórica da cidade como um lugar de encontro e possíveis. A erosão dos laços sociais; a concatenação de lugares anônimos, dispersos e sem limites reconhecíveis; a diminuição dos espaços públicos, considerados territórios perigosos de deserção. Tudo isso fez com que a nossa cidade se tornem cidades mortas, os lugares em que os indivíduos são entregues ao “isolamento”, à auto-reclusão, [à desistência] do controle mútuo» (Lippolis, 2016, 1, *grifos meus*).

²¹ «A paisagem mudou qualitativamente nos trinta anos: deslocalização industrial, novas tecnologias, o desemprego e precariedade, bem como um aumento qualitativo na desconfiança de milhões de trabalhadores com relação a líderes sindicais e políticos» (Jaén, 2017, 2).

A experiência da crise, identificada à acentuação de processos espoliativos (paralelos à dissolução das instituições de representação e defesa do trabalho), que se manifestam e ganham realidade no urbano, são um «despertar» de uma consciência frente à totalização das relações sociais instrumentalizadas pela e para a reprodução do capital. Neste sentido, as manifestações sociais que tomaram o espaço público²² podem ser concebidas como um «despertar» da consciência que iluminam a dissolução das instituições representativas em curso. Ainda que dispersas, fragmentadas e contraditórias, esta ocupação se realiza a partir de uma auto-organização que nasce, por assim dizer, «de baixo», sem a mediação de uma instituição separada (e cooptada) – que no limite encontra-se com a necessária independência e autonomia com relação ao Estado – acentuando a crise de representação e de legitimidade. Ainda mais face à sua aguda instrumentalização sob o domínio das políticas neoliberais. Nestas «maniFESTações» são reivindicadas (ou defendidas), ainda que temporariamente, demandas que extrapolam aquelas

«O que temos de analisar em profundidade é como esta sociedade (...) sob este capitalismo colocou o foco não só sobre a exploração do trabalho e produção de mercadorias; mas – cada vez mais – no processo de valorização desta mercadoria (publicidade, marketing, transporte...), assim como em uma nova redistribuição de um salário não só tem a forma de dinheiro, mas também de serviços para a sociedade (saúde, educação, serviços sociais, pensões...)» (Jaén, 2017, 3).

identificadas exclusivamente ao «mundo do trabalho». São demandas situadas além do mundo fabril.

Neste sentido, distribuição, troca e consumo – momentos particulares da Produção em geral (Marx, 2001) – das mercadorias e serviços públicos ou coletivos, a riqueza social, são iluminados como demandas legítimas e necessárias constituintes da luta social. Este estalar da consciência se

realiza em paralelo à ocupação imediata do espaço público, entendido como um *cenário* e como um *processo de formação política*. Por outro lado, o espaço público, em sua dimensão *efetivamente* pública, pressupõe o conflito, o encontro de diversas formas de manifestação prática e da consciência, da diversidade e desigualdade de interesses particulares de classes e frações de classe. Assim, a ocupação *imediata* do espaço, permite que se vislumbre uma aliança entre frações de classe trabalhadora com «moradores», «usuários», «classes médias», «intelectuais», «artistas» e etc. Aliança possível desde que supere as reivindicações de defesas *particulares e parciais* (coalizões e conflitos temporários na contradição da produção do espaço) em direção a uma «luta-una» contra os processos espoliativos, contra a reprodução do capital.

«Tudo isto é o que nos obriga a desenvolver estratégias de abertura em direção à população em seu conjunto, partindo do reconhecimento e a existência de classes, porém para buscar a melhor opção estratégica e tática de confrontação com o capital e o Estado. O que quer dizer que com a atual correlação de forças entre capital e trabalho e com as novas estruturas tecnológicas, financeiras e de mercado, não se pode derrotar os planos capitalistas se não é alcançada a unidade entre os processos produtivos, reprodutivos e de consumo» [ou, como diria Marx na introdução dos *grundrisse* (2001), a Produção como unidade entre os momentos particulares da produção, distribuição, troca e consumo] (Jaén, 2017, 3).

²² Em referência às «primaveras» eclodidas ao redor do mundo a partir de 2011 e as «manifestações de junho» de 2013 por aqui (Harvey, 2012; Maricato, 2013).

Neste sentido, a «cidade», a metrópole, o urbano e a sociedade urbana, virtualmente dão corpo à unidade da Produção social e, portanto, a luta pela apropriação da riqueza comum que nela se manifesta e se reproduz. O «direito à cidade», que se figura como uma luta anticapital em sua unidade «adquirida» pela experiência espacial. Experiência realizada cotidianamente face à espoliação, que orienta o desvio das demandas particulares – anestesiadas pelas coalizões e pelos conflitos temporários – em direção a um interesse comum, à produção de relações sociais em identidade à produção do espaço sem a mediação da mercadoria, sem a mediação da *propriedade*. Reafirmando-se a necessidade do *uso* (o direito ao usufruto) em detrimento da *troca* (o direito à alienação). Uma luta que deve se instituir contra a infernal «espoliação nossa de cada dia»²³, a partir de estratégias diabólicas de resistência e luta. Mas uma necessária instituição que se coloca em face à maquinaria totalizadora da reprodução capitalista, pautada pela extensão e intensificação da violência estatal e das mistificações alienantes que se desdobram nos níveis imediato, global e total da reprodução social.

²³ Como um desvio profano à santidade onipresente do todo poderoso capeta “capital nosso que estás nos céus. Santificado seja o Vosso nome. Venha a nós o Vosso Reino. Seja feita a Vossa vontade, assim na Terra como no Capital, como no Trabalho. A espoliação nossa de cada dia nos retirai hoje. Escutai as nossas ofensas assim como nós atacaremos a quem nos tem ofendido. E não nos deixeis cair em alienação, mas livrai-nos do mal. Amem, lutem!”.

3.3 CLASSE ESPACIAL EM DIREÇÃO AO DIREITO À CIDADE

Nesta parte final do trabalho que se põe à Luz da contradição, a necessidade de defesa da vida encontra três momentos de discussão. O primeiro, a orientação para a constituição virtual de uma classe social espacial, cuja experiência da espoliação, como sofrimento e como resistência, pode se figurar como uma tomada de consciência. O vivido, o percebido e o concebido em direção à luta anticapital. O segundo, a contradição absurda em torno da propriedade. Esta, apesar de subjugar a vida, aproximando-a da morte, figura-se como o objeto primordial de disputa: como existência sua ou como resistência nossa. O terceiro, pretende problematizar os limites e fronteiras desta experiência, limite quase insuportável de (sobre)vivência. A necessidade de defesa da vida, diante da supremacia da sobrevivência do capital, como a finalidade da ação prática, teórica e política, inclusive, do campo da arquitetura e do urbanismo.

1º _ LUTA DE CLASSES SEM CLASSE

Aqui se busca indagar como a experiência cotidiana de espoliação (imobiliária, urbana e financeira) poderia formar, virtualmente, uma «consciência de classe» e, conseqüentemente, meios de ação política de resistência ou de superação. Uma luta social, portanto, que operaria por um desvio do campo das lutas «tradicionais» entre capital e trabalho, reduzidas aos tempos de produção e à exploração da força de trabalho na indústria (a centralidade da visão fabril), para os tempos da reprodução, com o predomínio dos processos espoliativos cotidianos, no espaço, no urbano. Estes, por sua vez, como extensão do tempo da produção, incluem a intensificação da exploração da força de trabalho, associando-os aos demais momentos da vida cotidiana e às formas de satisfação (e de não satisfação, as pulsões) de necessidades e desejos. Além do conjunto de valores e significações que compõem as condições de reprodução da vida.

Necessidade de se aproximar da análise da «luta de classes» a partir do imbricamento entre *teoria* e *prática*, em oposição, portanto, a uma visão estruturalista, de um marxismo ortodoxo¹, que a concebe à luz de uma determinação «automática» da experiência política em função das estruturas econômicas de produção. Esta visão, contudo, suprime a atuação prática particular, as formas de recepção, interpretação e ação concretas, que devem ser interpretadas e reconhecidas. Além de circunscrever a «atuação política» à redução da totalização fabril. Como uma visão messiânica (Todorov, 2012, 39), que se diz portadora de uma verdade absoluta em oposição aos movimentos históricos, afirma-se a classe, a luta e a «revolução», sem perceber os entraves concretos à sua realização. Por decorrência, acaba suprimindo a própria história, as contradições e idiosincrasias. O campo aberto à ação. A «consciência de classe» (Lukács, 2003) deve ser concebida como um processo histórico, que relaciona (contraditoriamente) a *posição* de cada um dos agentes no interior dos processos produtivos e reprodutivos predominantes ao modo como

¹ «Se a consciência de classe é em si mesma um processo histórico, e não pode derivar simplesmente da posição econômica dos agentes de classe (um marxismo realmente não-redutivo), então todo o problema da política marxista fica preso nas conexões, relacionadas, porém não necessariamente correspondentes, entre a classe-em-si-mesma e a classe-para-si-mesma» (Wood, 1983, 2).

se interpreta e se atua a partir destas posições, como indivíduos isolados ou como unidade coletiva. A «tomada de consciência», necessariamente, deve se dar a partir deste duplo movimento. É necessário, portanto, distinguir e relacionar a «classe em si», como decorrência da posição na relação econômica mais ampla, e a «classe para si», como auto reconhecimento e autodeterminação de seus agentes.

Não é que seja uma tarefa simples, na medida em que acentuar o caráter «subjutivo» de classe, as formas de interpretação e ação dispersas e difusas na concretude da experiência, pode obscurecer o caráter «objetivo» dos papéis desses agentes nas estruturas econômicas de *produção e reprodução*. Neste

«Thompson tem sido frequentemente acusado de submergir as determinações objetivas ou as condições estruturais da classe em uma noção essencialmente subjetiva e historicamente contingente de “*experiência*”. Diz-se que define a classe em termos de consciência de classe e de cultura em vez de reconhecer o princípio materialista fundamental de que as “*as classes estão constituídas por modos de produção*” que objetivamente distribuem os agentes nas classes» (Wood, 1983, 2). Em nota a referência desta crítica, por parte de Perry Anderson (Argumenta J. Pithin English Marxism, Londres, 1980, p. 55).

momento, uma pausa para observação: aqui se encontra outra dificuldade, pois se afirma a necessidade do deslocamento e extensão da *produção* para a *reprodução* como momento constituinte de luta política anticapital. Neste sentido, a «posição econômica» deve incluir também os processos espoliativos cotidianos.

Na visão de Thompson não haveria CLASSE sem a CONSCIÊNCIA DE CLASSE e esta, por sua vez, necessariamente decorre da *experiência*, “absorvendo as determinações objetivas nas experiências subjetivas” (Wood, 1983, 3). A experiência², portanto, dá concretude às concepções

abstratas de classe social em relação à posição econômica (produção e reprodução) correlata a cada um dos agentes. Em nosso caso, ainda, à luz da contemporaneidade da Luz, a «experiência de classe» relaciona-se ao predomínio dos processos espoliativos como meio de acumulação capitalista, que se manifestam de modo mais nítido na imediatez imobiliária e urbana, acentuando-se a necessidade de desvio da análise da totalização fabril para o cotidiano.

Apesar de se iluminar o momento «subjutivo» como aquele que dá concretude às abstrações das «posições econômicas», o caráter diferenciado, fragmentado e contraditório desta *experiência* pode não orientar necessariamente a uma «tomada de consciência de classe», interditando uma prática política organizada em direção a um interesse e estratégias *comuns*. Problema que é simétrico ao suposto protagonismo das estruturas objetivas, em função da «posição econômica», como momento que também não pode determinar linearmente, como uma relação causa-e-efeito, a subjetividade da consciência de classe. Neste sentido, os momentos de atuação prática e teórica devem ser imbricados, o vivido, o percebido e o concebido (Lefebvre, 1974), em unidade autodeterminante. Assim, a subjetividade e a objetividade, como abstrações concretas, orientam (sempre virtualmente, figurando no campo do possível) a formação de uma classe social a partir do processo de conflito e de luta cotidiana, ampliando-

² Aqui duas interessantes conexões. Por um lado, o sentido da experiência exposto por Walter Benjamin em «Experiência e pobreza» e «O narrador» (Benjamin, 1994, 114 e 197, respectivamente), onde a capacidade de se apropriar do fato histórico, de interpretar-lo e narrá-lo, são constituintes de uma autodeterminação e «tomada de consciência». Por outro lado, a relação dialética entre o vivido, o percebido e o concebido na Produção do Espaço (Lefebvre, 1974), que imbricam seus momentos objetivos e subjetivos, teoria e prática políticas.

se o «sentido da experiência». A «classe em si» amalgamada à «classe para si». Neste sentido, deve-se reconhecer como os processos econômicos (e em nosso caso, com o predomínio da experiência de espoliação) obrigam os indivíduos (espoliados) a se comportarem como classe³.

Em nosso caso, a análise deve reconhecer (e demonstrar) *como* o domínio da forma fictícia na acumulação, que submete a *vida ao capital* engendra práticas sociais objetivas e subjetivas. As classes (e frações de classe), as consciências de si e para si, em formação na experiência da luta. Contudo, a tomada de consciência é agravada em função desta «consciência» ser aprisionada e «narcotizada»⁴. Em geral, pelo predomínio do caráter mistificador da propriedade. No particular, através da construção ideológica do inimigo público – e correlato «medo ao pequeno número» (Appadurai, 2009) – associado à degradação do espaço e do corpo, o grupo social identificado como «inimigo público» associado ao consumo de drogas (a «cracolândia»). Esse «conjunto narcotizado» acentua os limites da experiência subjetiva e contribui com a atomização e precarização das condições de reprodução da vida.

A resistência ao modo de produção e de reprodução dominantes é o que confere uma “unidade fundamental a uma formação social” (Wood, 1983, 4) em decorrência do predomínio de processos espoliativos. Neste sentido, a *produção do espaço* – produção, distribuição, troca e consumo (Marx, 2001, introdução) – como unidade entre o vivido, o percebido e o concebido, engendraria as classes a partir da experiência da espoliação, da luta e do conflito, além de orientar, virtualmente, a formas de resistência e organização de uma prática política organizada⁵, como um movimento que segue em direção ao «direito à cidade» (Lefebvre, 1981). Neste sentido, a *luta de classes* (objetiva) precede a formação da *consciência de classe* (subjetiva). Os conflitos de interesse *práticos*, que são vividos e experimentados no cotidiano, se formam nas «formas de usar» o espaço, na contradição entre o direito de usufruto e o direito de alienação. O «direito à cidade», portanto, se forma como um *objeto virtual* (Lefebvre, 1999a, 31) e se constitui como um processo de tomada de consciência. A experiência da espoliação, mediada e realizada pela produção do espaço, constitui virtualmente um processo de tomada de consciência a partir da produção de sociabilidade. Assim, a produção de relações sociais e espaciais se dá a partir da PROJEÇÃO DAS CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO E ESPOLIÇÃO PREDOMINANTES SOBRE OS INDIVÍDUOS E AGENTES CONCRETOS, que as manipulam segundo representações e conjunto de valores próprios, além

³ «Para Thompson, não se trata de definir as classes “em referência à” consciência de classe em vez das relações de produção, mas sim de investigar os processos mediante os quais as relações de produção» [e reprodução] «dão lugar na realidade às formações de classe e da “disposição a comportar-se como classe”. (...) ... as relações de produção» [e reprodução] «distribuem os indivíduos em situações de classe, que estas situações levam consigo antagonismos objetivos essenciais e conflitos de interesses, e que, por conseguinte, criam condições de luta» (Wood, 1983, 4-5).

⁴ Aqui a positividade percebida na relação dos usuários de *crack* da região da Luz, quando a autora (Rui, 2014) identifica a produção de sociabilidade nas formas de consumo do espaço e da droga. Se esta sociabilidade permite a tomada de consciência (narcotizada?) é outro problema, mas sem esta sociabilidade parece não haver a possibilidade de sua constituição.

⁵ «... como é que as formações de classe estão constituídas por modos de produção» [e reprodução] «e como, uma vez que os “agentes” têm sido objetivamente “distribuídos” dentro de cada classe, estas classes objetivamente constituídas dão origem a formações de classe reais (e cambiantes)» (Wood, 1983, 4).

de que “experimentam suas situações determinadas, dentro do ‘conjunto de relações sociais’, com sua cultura e expectativas herdadas, e conforme manejam estas experiências em formas culturais”⁶ (Wood, 1983, 5). Reconhecer os conflitos e as posições dos agentes é apenas o início. A «tomada de consciência» depende da experiência prática e da capacidade de narrar esta experiência, vivida e percebida, concebendo um conteúdo teórico e prático de resistência. Um processo de formação de classe que é distinto de uma visão estrutural, que «automaticamente» a determina pelo modo predominante de produção e reprodução, de exploração e espoliação, consecutivamente.

Neste sentido, a «lógica da espoliação» implica na produção e extensão do monopólio da propriedade privada, que se generaliza ao estabelecer suas fronteiras tangíveis e intangíveis (cf. «2.3 – Mundo invertido da propriedade») e condiciona a utilização daquilo que é monopolizado por meio da troca e equivalência de valor, como capitalização. Como alienação. A realidade da propriedade, contudo, deve ser reproduzida socialmente, legitimada, mesmo quando a *definição de suas fronteiras* se estabelece de modo mais subjetivo que objetivo, acentuando-se o misticismo em torno de sua reprodução. Como subproduto da generalização da propriedade, os «sem-produção» e os «sem-propriedade» se manifestam como revés, como resíduo, fazendo uso do espaço, para a reprodução de sua vida, desrespeitando os limites da propriedade, apontando *virtualmente* para a concretização de sua dissolução. Estes, ao «atacarem» (virtualmente) o princípio básico da monopolização, a distinção real e fictícia da propriedade em oposição à apropriação, dialeticamente retrocede e avança a tomada de consciência da classe urbana⁷.

O reconhecimento da formação da classe deve se estabelecer, portanto, como uma relação e um processo, como um tempo de observação e de análise, de padrões sociais, instituições e valores. A análise teórica deve demonstrar como a estrutura dominante da sociedade afeta e constrói essas relações sociais. Demonstrar a partir do predomínio dos processos espoliativos e as formas de reprodução da vida correlatas, além das lutas sociais pelo uso do espaço. De um lado, a defesa da propriedade privada, como um título jurídico que assegura o monopólio e a equivalência de «valor» manejados pelo poder dominante. Defesa que é acentuada pela instrumentalização do Estado e seu monopólio de violência. Por outro lado, o agravamento da inutilidade do excedente de trabalho (e de trabalhadores) que se «deslocaliza» em função desta defesa da propriedade. A produção do «valor fictício», a capitalização, sem a mediação da produção real (o pagamento de juros de dívida e a precarização das condições de sobrevivência) constitui a experiência social identificada à classe espoliada⁸.

⁶ «Com a finalidade de experimentar coisas em “formas de classe” as pessoas devem ser objetivamente distribuídas em situações de classe; porém este é o princípio, não o fim, da formação de classe» (Wood, 1983, 6).

⁷ Retrocede na medida em que são instrumentalizados pelo jogo mistificado da *apreciação e depreciação* (Smith, 2015) das propriedades imobiliárias. Avança na medida em que concretamente a apropriação do espaço se dá sem a mediação (ou ao menos o predomínio) da mercadoria.

⁸ Com o agravante do problema relativo ao obscurecimento do «interesse comum», na prática cotidiana e ideológica, de como os conflitos se manifestam e são realizados a partir de *coalizões temporárias* de classe, obstruindo ou obscurecendo o papel da formação da classe trabalhadora, em si e para si (Cf. «3.1 – Contradição na produção do espaço da Luz»).

É necessário, portanto, examinar e reconhecer *como* a classe dominante impõe sua lógica (e sua ideologia). Como se manifestam a mistificação e a consciência alienada, constituindo-se como valores sociais dominantes. Como se absorve e é interpretada pelo conjunto de seus agentes. Processos sociais que orientam a necessidade de sua crítica teórica radical. Neste sentido, o ataque deve ser alimentado pela experiência contemporânea prática, não recaindo concepções «estruturalistas» de luta. Reconhecer como as determinações de classe moldam os processos sociais, os efeitos das relações sociais sobre os agentes ainda «inconscientes» de sua classe. Neste sentido a luta de classes sem classe virtualmente constrói a classe como tal a partir da experiência, do conflito e da luta, o «esclarecimento». A experiência comum dos agentes que sofrem (passividade com relação à espoliação) e resistem (atividade com relação à espoliação, organização política). O agente, individual e coletivo, suas necessidades e desejos, satisfeitos ou não. Os níveis de vida, deslocamentos e interrupções. Como incorporam e introjetam «a crise» (imediate, global, total). Neste sentido, a intensificação da exploração da força de trabalho e da espoliação do trabalhador situam-se como experiências passíveis de reconhecimento, formando a unidade de classe.

«Mediante qual alquimia social os inventos para economizar trabalho se convertem em agentes de pauperização? O fato nu – uma má colheita – pode parecer que está mais além da decisão humana. Porém, a forma como o fato se manifestou foi em termos de uma trama particular das relações humanas: lei, propriedade, poder. Quando encontramos alguma sonora frase como “o poderoso fluxo e refluxo do ciclo comercial” devemos nos pôr em atenção. Porque por trás deste ciclo comercial há uma estrutura de relações sociais que protegem certos tipos de expropriação (renda, juros, lucro) e prescrevem alguns outros (roubo, dívidas feudais), legitimando alguns tipos de conflito (concorrência, guerra armada) e inibindo outros (sindicalismo, moções por fome, organizações políticas populares» (Cf. Thompson, *English Working Class* em Wood, 1983, 11).

Subjetividade objetiva acentuada pelo sentimento de «injustiça» relativo à instrumentalização do Estado, que se orienta à particularidade de classe (dominante) em detrimento da defesa e equilíbrio universais, excluindo-se os «dominados». Lei, propriedade e poder parciais.

A análise não deve se fixar apenas nas *formas* de distribuição, mas como elas são instrumentalizadas para a acumulação do capital por meio da espoliação e, como isso engendra a precarização das condições de reprodução da vida a partir da concentração da renda, de poder e da privatização do «bem comum». A experiência da reprodução (e do urbano) é o momento em que a intensificação da

exploração da produção pode ser interpretada e narrada. Associada à própria experiência da espoliação, que constitui um momento privilegiado de produção de relações sociais e tomada de consciência.

Transcendência das unidades e experiências individuais, para a experiência e construção de interesses comuns (espelho do «bem comum»). A subsunção individual *formal* deve ser deslocada, ao nível da consciência, à submissão *real* de classe ao capital (Marx, 1978). Neste sentido, a construção de uma «continuidade histórica» visa explicitar a especificidade do processo atual, as mudanças de estratégias e meios de subsunção formal e real do trabalhador ao capital. Note-se que o desvio necessário, *FABRIL-URBANO*, implica em desviar também a subsunção do *trabalho* à subsunção do *trabalhador*, a figura da pessoa associada às condições de reprodução de sua vida. A luta de classes é, portanto, uma relação e um processo, cujos contornos se definem entre classes (e frações de classe) e internamente a ela, a relação identitária entre seus agentes.

ENTRE AS CLASSES, refere-se às diferenças, desigualdades e hierarquias⁹. INTERNAMENTE, como se constitui a relação (de identidade) entre os membros? Deve-se, portanto, definir a natureza da conexão entre eles, na medida em que experimentam processos espoliativos objetivos, mas de modos diferenciados, tanto na manifestação do processo, quanto na internalização pelo indivíduo: «... as pessoas agrupadas em uma classe não estão todas elas diretamente vinculadas pelo processo de produção» [e reprodução] «mesmo ou pelo processo de apropriação» (Wood, 1983, 15). A «unidade subjetiva», deslocada e descolada da experiência concreta, em si, constitui uma unidade «abstrata» da luta de resistência à «espoliação em geral»¹⁰. O «para si» que incorpora e identifica as manifestações de espoliação particulares, como a unidade do diferente. A tomada de consciência, portanto, relaciona-se à capacidade de interpretar e de narrar a experiência.

Contudo, quem é o «sujeito privilegiado» do esclarecimento? Intelectuais, movimentos sociais, partidos políticos? Aqui se coloca o problema da «tomada de consciência» em separado da prática concreta de seus agentes imediatos. Prática que é obscurecida pela relação entre os membros de uma classe (ou fração de classe) e sua relação com outras classes (e frações), no jogo das coalizões e conflitos temporários em torno da produção do espaço. Neste processo, também se reproduzem particularidades históricas e culturais, conjunto de valores, que entram em choque e em relação. Por outro lado, a experiência pode ser interpretada e narrada em função de seus níveis e dimensões, como experiência vivida e como experiência percebida (aproximando-se Thompson de Lefebvre). A virtualidade da «experiência concebida», como um *projeto*, como um «*gap* diferencial» entre o possível e o real, pode acentuar a «vivência e a percepção» da experiência de espoliação.

«O conceito de “*experiência*”, portanto, significa precisamente que as “*estruturas objetivas*” fazem algo às vidas das pessoas e que, por isso, é que, por exemplo, temos classes e não só relações de produção» [e reprodução]. «A tarefa dos historiadores e dos sociólogos» [e de todos aqueles que se debruçam sobre o *urbano*] «é de explorar o que é que estas “*estruturas*” fazem às vidas das pessoas, como o fazem e o que é que as pessoas fazem acerca delas; ou como diria Thompson, como as pressões determinantes dos processos estruturados são experimentadas e manejadas» [ou narradas, na expressão de Walter Benjamin (1994)] «pelas pessoas. A carga da mensagem teórica contida no conceito de “*experiência*” significa, entre outras coisas, que a operação de determinadas pressões é uma questão histórica e, portanto, no imediato, uma questão empírica» [prática, ação política] (Wood, 1983, 17).

⁹ «Onde está a linha divisória entre as classes em um contínuo de desigualdade? Onde está a brecha qualitativa de uma estrutura de estratificação? Inclusive o critério de relação com os meios de produção não é suficiente para marcar tais fronteiras e facilmente pode ser assimilado à teoria da estratificação convencional» (Wood, 1983, 14).

¹⁰ «A “*classe*” não se refere simplesmente aos trabalhadores agrupados em uma unidade de produção» [de reprodução] «ou opostos a um explorador» [e um espoliador] «comum em uma unidade de apropriação. A classe implica uma conexão que se estende mais além do processo de produção imediato e do nexos imediato de extração, uma conexão que se projeta através das unidades de produção e apropriação particulares» (Wood, 1983, 15).

O que a acumulação de capital, por meio da produção do espaço, faz com as pessoas, privando-as do uso em função de sua redução à troca; em função da legitimação social da «propriedade» como «valor comum»; além da defesa «incondicional» do aparato jurídico e repressivo estatal instrumentalizado e sua correlação com o impedimento do uso sem a mediação da troca. Por outro lado, os «indivíduos» subvertem, às avessas, os limites desta propriedade, dissolvendo as fronteiras entre o público e o privado, degradando ambos termos em contradição, como uma degradação teórica e prática. Residual. A experiência *vivida e percebida* do plano urbano, da propriedade e do conflito; a *concepção* de uma outra relação a se estabelecer com o plano urbano, com a propriedade e com o conflito, como expressões da formação de classe. Resta saber o grau de coesão possível dos objetivos comuns. A «produção do homem» (Lefebvre, 1971b), da «humanidade do homem» livre dos determinismos naturais e sociais, converte-se em autoprodução da classe em sua tomada de consciência pela experiência de luta contra a espoliação. Aqui, os momentos do «vivido» e do «percebido» entram em contato com a «experiência» e

«As classes se desenvolvem dentro de um modo de produção no processo de fusão em torno das relações de produção e na medida em que transformam a composição, coesão, consciência e organização das formações de classe resultantes. O modo de produção chega à sua crise quando a evolução das relações de classe dentro dele transforma efetivamente as relações de produção mesmas» (Wood, 1983, 18).

sua «narrativa», concebendo-se a classe e a consciência de classe. Como a classe *em si e para si* estrutura a realidade histórica complexa.

As condições de reprodução da vida, dilapidadas pela reprodução do capital sob domínio do fictício, aparecem como o momento no qual figuram-se como objeto da luta

espacial. O direito ao uso livre e DESMERCANTILIZADO, em direção ao direito à cidade. Assim se constitui, virtualmente, como uma luta anticapitalista, na medida em que a resistência à espoliação e a dissolução das fronteiras da propriedade, residual e às avessas, podem retardar, ou mesmo paralisar, o movimento de reprodução capitalista. São as brechas que se abrem a partir das contradições internas. Por outro lado, a consciência de classe trabalhadora deve orientar a necessidade de sua auto emancipação, ao identificar-se ao “poder coletivo adequado para transformar a sociedade quanto [a] um interesse essencial e supremamente objetivo em fazê-lo” (Wood, 1983, 21).

Contudo, o reconhecimento da classe trabalhadora como «sujeito histórico privilegiado», agente para a transformação social, parece ter sido abandonada pela prática e pelo pensamento daqueles que se orientam ao fim do capitalismo¹¹. Este abandono parece recair na sedução da totalização do capital fictício como dominante absoluto da reprodução social. As «lutas sociais» aparecem como se fossem lutas entre frações de classe capitalistas, disputas entre as frações patrimonialistas (imobiliária e financeira), comerciais e produtivas. O trabalho (e o trabalhador) são obscurecidos sob o domínio do capital fictício e o predomínio dos processos espoliativos para a acumulação de capital. A classe trabalhadora, situada na contraluz do espetáculo da luta intra-capital, parece ser inutilizada e aparece como totalmente dominada.

¹¹ «... até um abandono teórico da classe trabalhadora como principal agente de transformação social através da luta de classe, e uma transferência desse papel a outros atores sociais; muito especialmente aos intelectuais» (Wood, 1983, 21).

«Certamente tem havido uma tendência na recente teoria marxista a identificar *hegemonia* com a total absorção das classes subordinadas pela ideologia e dominação cultural das classes dirigentes (provavelmente com a ajuda dos Aparatos Ideológicos do Estado), de maneira que a construção de uma consciência e cultura contra-hegemônica e o estabelecimento da hegemonia da classe trabalhadora, devem aparentemente leva-las à cabo [pelos] intelectuais de espírito livre. (...). Para Thompson, pelo contrário, hegemonia não é sinônimo de dominação de uma classe e submissão da outra. Ou melhor, a hegemonia encarna a luta de classe e leva a marca das classes subordinadas, sua auto-atividade e sua resistência. Sua teoria de classe, com sua ênfase no processo de formação da classe, se propõe permitir o reconhecimento de formas de consciência popular “imperfeitas” ou “parciais” como expressões autênticas da classe e da luta de classe, válidas em suas circunstâncias históricas ainda quando sejam “errôneas” desde o ponto de vista do desenvolvimento posterior» (Wood, 1983, 22).

Neste sentido, o limite da experiência de espoliação, empreendido em paralelo e ao avesso à expansão das relações fictícias, a financeirização da metrópole, deve-se ser reconhecido como uma fissura da contradição interna que se abre. Embora seja um (sub)produto interno, não está integralmente submetido a ela. É residual. Portanto, deve ser reconhecido não apenas como um desvio, uma sobra ou irracionalidade do processo dominante, predominante e hegemônico. Mas como uma construção social e espacial que experimenta objetivamente a luta de classes e, possivelmente, o sofrimento e a resistência em relação à espoliação. Assim, a ideia de dissolução às avessas, dos espaços e corpos, degradação socioespacial que é praticada pelos «sem-teto» (sem-propriedade), «sem-trabalho» (sem-produção) e usuários do *crack* (consumo limite do corpo e do espaço), em sua sociabilidade construída sem a mediação da propriedade e suas fronteiras¹², figura-se como uma negação determinada à totalização da expansão capitalista.

Negação determinada em função da limitação de sua «inconsciência» (ou «consciência narcotizada») sob a luz das instituições, saberes e poderes dominantes. Mas, por outro lado, esta «inconsciência» talvez empreenda, praticamente, mais fortemente uma transformação espacial, que é passível de reconhecimento.

2° _ LUTO PELA PROPRIEDADE

O reconhecimento, a experiência de espoliação, a prática de luta, a formação da classe, devem ser orientadas pelo esclarecimento de qual «objeto» é capaz de dar unidade interna aos agentes na luta anticapital. Neste sentido, a visão estruturalista, que concebe o capital como um progresso linear e tecnológico, tende a obscurecer a multiplicidade de caminhos possíveis. O protagonismo da disputa entre capital e trabalho, ambientados na indústria, e a finalidade de tomada do poder do Estado, como instrumento da revolução, relegam ao «anacronismo» e ao «atraso» as formas comuns de gestão da terra¹³. Neste sentido, a linearidade do movimento, preconcebido à luz de sua razão estruturalista, concebe também a classe, ou a posição social desta no processo de produção (descartando, “pois,

¹² Estes agentes representam, talvez, o limite da espoliação imobiliária, urbana e financeira. Mas é um limite que inclui outros agentes, ainda obscurecidos pelas coalizões e conflitos temporários de classe e frações de classe na produção do espaço da Luz. Os «sem-teto» e «sem-trabalho» são outra camada residual da marcha de financeirização da metrópole. Estes, por sua vez, aparecem como uma negação determinada do trabalhador e morador em geral, zona de fronteira onde o patrimonialismo (i)mobiliário conquista a renda e a capitalização (cf. «3.1 – Contradição na produção do espaço da Luz».

¹³ «O ataque à vida comunitária não só significa o exercício da violência a sociedades com culturas diferentes, mas também o desprezo pela sustentabilidade em razão da produtividade, gerando enormes danos ao meio ambiente. Nesta direção, a produção comunitária respeitosa à *Pachamama*, com enfoque na produção de bens de uso, constitui o passado e não representa uma possibilidade válida dentro da modernidade capitalista, que entende a natureza como instrumento ao serviço da acumulação de capital e se concentra na produção de bens de troca ou mercadorias» (Debenedetti, 2016, 13).

francamente, não acho que funcione”, a propriedade). Assim se constituiria o sujeito histórico privilegiado: o operário fabril, organizado em um único partido político – ou exército – que toma o poder dominando o Estado. Uma classe e uma luta de classes em função desta concepção.

Essa visão linear e progressiva é carregada de dualismo, de dogmatismo e de messianismo (Todorov, 2012, 39). Obscurece a multiplicidade de possíveis que estão sendo experimentadas no real¹⁴. Portanto, a experiência teórica e prática, deve também orientar a superação desta visão dicotômica entre «atraso e progresso», entre «barreira e alavanca», entre «produção e propriedade». O que escapa à concepção hegemônica *aparece* como irracional, atrasado. Como um desperdício (e a eficiência capitalista não permite «desperdício», à luz daquilo que se concebe como «eficiência»). O «desperdício» aponta para outras formas de produção e reprodução social, fronteiras de expansão ou resíduos não orientados pela regra da reprodução capitalista.

«... experiências em que se põe em jogo o tempo como constelação, incluindo espaços e tradições diversas que dão como resultado organizações nas quais o horizontal, o dialógico, as formas democráticas participativas e de gestão comunitária dos recursos se impõem sobre verdades absolutas, o predomínio do valor de troca e as formas verticais ou representativas de gestão» (Debenedetti, 2016, 14).

A «gestão comum da terra», seja relacionada a aspectos da produção, tais como mineração e agricultura, seja mais explicitamente relacionada à propriedade, tal como a imobiliária, acentua a necessidade de resistência à exploração e espoliação da classe trabalhadora bem como à privatização do «bem comum», que se realiza através das diferentes formas de *renda* (extrativista, fundiária e imobiliária). A renda, por sua vez, decorre da propriedade privada, que permite a monopolização de condições objetivas e subjetivas de reprodução da vida e, por outro lado, implicam na e acentuam a depredação e dilapidação da natureza, do campo e da cidade. Do corpo.

A propriedade privada é aquilo que garante a separação entre «sujeito» e «objeto», entre o produtor (a produção) e o produto. Separação esta que deve (re)produzir o «trabalhador livre», assalariado, para obriga-lo a se submeter à exploração e à espoliação para sobreviver (enquanto força de trabalho e enquanto «sujeito espoliado»). Nesta condição, são os produtos (e as propriedades) que se relacionam socialmente, acentuando o caráter fetichista (e a correlata reificação dos sujeitos). Assim, são realizadas as trocas de «valores equivalentes» aos preços da propriedade da força de trabalho, dos meios de produção e da terra. A instituição da moderna «propriedade privada» se dá em paralelo ao Estado moderno, instituição separada que regula(ria) a totalidade da reprodução social. Contudo, a instituição separada da relação imediata entre humano, trabalho e natureza, o Estado se desloca e se descola da automediação e emancipação do trabalhador.

¹⁴ «... de abertura de possibilidade de transformação social. A concretização desta transformação não é um resultado mecânico de sua abertura, porém, em qualquer caso, atualiza as possibilidades de troca como potência» (Debenedetti, 2016, 14).

Submetidos ao poder externo do Estado, o «agente inconsciente» da luta de classes, sem a consciência de classe, acentua o problema do fetichismo. A equivalência dos trabalhos concretos se dá pela abstração do tempo de trabalho, que se expressam, por sua vez, nos objetos produzidos. O trabalhador, separado dos meios de produção, se deixa explorar na medida em que parece estar trocando sua propriedade de força de trabalho pelos meios de reprodução de sua vida. Estes, por sua vez, são paulatinamente capturados pelos processos espoliativos. Isso em função da propriedade dos meios de produção e de reprodução. Portanto, os objetos se relacionam socialmente, em detrimento dos agentes reais. E esses objetos são dominados, assegurando a cada um seu «papel» na sociedade, mediante sua respectiva propriedade, por sua vez, assegurada pelo Estado¹⁵.

«Desta maneira, a relação de exploração» [e espoliação] «aparece[m] mediada[s] pela mercadoria, a dominação não se manifesta de maneira explícita sobre o produtor e sim sobre o produto, e se esconde sob a *proteção da propriedade privada*, declarada um direito natural do homem. E essa proteção não se exerce de maneira individual e sim através de instituições políticas supostamente autônomas cindidas [separadas] da sociedade civil, onde se realizam os intercâmbios econômicos. No plano político, o fetichismo da mercadoria e a objetivação [reificação] dos sujeitos se traduzem então na *individualização dos homens como proprietários privados* (através da ruptura entre o trabalho individual e o trabalho coletivo da sociedade), que supõe a separação do econômico e o político e a consagração desta ruptura com a constituição do Estado» (*grifos meus*, Debenedetti, 2016, 16).

A «propriedade privada», por sua vez, pode aparecer aos olhos daqueles que vislumbram uma transformação social radical como uma reminiscência arcaica no moderno, como uma barreira ao livre desenvolvimento tecnológico da produção, como um «apesar de você» para a acumulação capitalista. Contudo, sob domínio do fetichismo, a escala social das relações se dá justamente pela «troca» entre propriedades, definidas e diferenciadas de acordo com cada um dos respectivos papéis na produção e reprodução social. Condição esta que é acentuada na atualidade na medida em que a reprodução do capital se dá sob o domínio do fictício e sob o predomínio dos processos espoliativos, e que têm na centralização da propriedade, em suas diversas formas tangíveis e intangíveis, os meios da concentração de renda. A propriedade obscurecida como dinamizadora da acumulação, pautada pela capitalização e a renda absoluta, «atua» livremente sobre a reprodução do capital.

¹⁵ «À luz desta perspectiva, a tomada do poder do Estado como meio para lograr a transformação social, também deixa de ter sentido. O Estado moderno é parte da rede de relações sociais centrada na forma capitalista de organização da produção» [e reprodução]. «A natureza capitalista do Estado sempre foi reconhecida pela esquerda, no entanto, foi entendida desde o ponto de vista instrumental no qual o Estado é um instrumento de dominação da burguesia, que se relaciona com ela a partir do exterior, e não como parte das relações sociais. O marxismo ortodoxo e outros movimentos de esquerda assumem assim a versão moderna do Estado fetichizado segundo a qual este adquire uma existência autônoma, separada da sociedade. Este enfoque, levou, segundo Holloway, à canalização da revolta, no sentido de que se instrumentaliza a luta em prol do objetivo de tomar o poder. Isto tem duas consequências negativas: por um lado, a construção de instituições orientadas para lograr a tomada do poder do Estado (partido, exército), o que se traduz em construção de poder, em luta pelo poder no lugar de luta contra o poder; por outro lado, a hierarquização das lutas, onde aqueles elementos que não contribuem de maneira direta à realização do objetivo são relegados e inclusive suprimidos (expressões artísticas, questões de gênero, meio ambiente, etc.). Então, a luta pelo poder se converte em disciplinamento da luta» (Debenedetti, 2016, 20).

Neste sentido, o Estado sendo concebido como o objeto de disputa reitera a fetichização. Uma instituição «separada», que é cada vez mais desmentida à luz do avanço do neoliberalismo. Instrumentalizada e particulariza na reprodução social, reproduz a propriedade e acentua a submissão das possibilidades de constituição de classe sobre a disputa pelo bem comum. A *ilusão* persiste na medida em que uma «visão messiânica» da fração de classe, portadora da verdade absoluta na superação do capitalismo, identificada

Se para a condição «originária» (ao menos na origem do pensamento marxista) foi necessário prender a terra para liberar o trabalho, a acumulação primitiva que propulsionou a reprodução do capital (produtivo); em nosso caso, foi o trabalho cativo ligado à terra livre que gerou a acumulação originária (com toda a complexidade que o comércio negreiro internacional, como mediação entre o centro produtor «moderno» e a periferia patrimonialista «atrasada» representa). Contudo, na substituição do trabalho cativo (terra livre) pelo trabalho livre (terra cativa), acentua-se a centralidade da renda da terra capitalizada como elemento dinamizador da reprodução do capital (Martins, 1986). Neste sentido, a particularidade de nosso processo histórico, de um «não-desenvolvimento» da produção, se beneficia da renda, do patrimonialismo, da propriedade. Da acumulação baseada em processos espoliativos, já em nossa origem (que se manifestam na alta concentração de renda e na alta taxa de exploração da força de trabalho). Condição esta que é acentuada atualmente na coalizão que relaciona um patrimonialismo tradicional imobiliário, local, a um patrimonialismo contemporâneo financeiro, global. Propriedades (i)mobiliárias em busca de capitalização.

ao partido político, obscurece e nega manifestações tidas como «irracionais», mas que se instituem como residuais na experiência do real.

Os diversos matizes de disputa pela propriedade, pela gestão do espaço, pela captura da renda da terra (extrativista, fundiária e imobiliária), orientam a percepção de que os processos espoliativos, reproduzidos na atualidade de modo análogo ao movimento de «acumulação primitiva», são predominantes na acumulação capitalista. Realizado sem a mediação do trabalho, a obtenção da renda necessita da expropriação, da dilapidação, da centralização, da monopolização. Portanto, na ordem do conflito. No imediato, na produção do espaço à luz desses conflitos, os diversos matizes de disputa pela propriedade devem se instituir frente ao «crescimento exponencial» (imobiliário e financeiro), que define e submete os tipos de uso, tipos de usuários (camadas da sociedade) em função da capacidade de pagamento e do endividamento. Necessária defesa do

«valor de uso» em detrimento do domínio do «valor de troca». A superação da separação entre sujeito e objeto, que se manifesta como domínio tanto na produção quanto na reprodução, se realiza na disputa pela gestão da propriedade. Tomá-la para destruí-la. Da propriedade à apropriação.

3° _ ALIENAÇÃO E REBELIÃO

A experiência da espoliação e a disputa correlata pela propriedade, ou meios de apropriação do bem comum, se constituem em face ao capital. «Ele», que aparece como um sujeito na história, inverte a relação do homem com a natureza, bem como submete as atividades humanas. O produtor, de produtos, obras e consciências, torna-se objeto daquilo que foi por ele criado. A vida se reduz à vida do capital. Fantasmagoria que nos cega diante do espetáculo do crescimento. Aquilo que não lhe é próprio, que sustenta sua sobrevida, que não se resume às suas propriedades, é inútil, descartável. A sobrevida total do capital às custas de que? Qual *preço* se paga?

«Poderia fazê-lo, por exemplo, apoiado numa elite oligárquica que supervisionaria a eliminação genocida da população excedente e descartável do mundo, ao mesmo tempo que escravizaria o restante e construiria ambientes artificiais isolados para se proteger da devastação de uma natureza externa que se tornou tóxica, infértil e destrutivamente selvagem» (Harvey, 2016, 245).

Esta imagem apocalíptica, infernal, não deixa de ser real. Ela se põe aos nossos olhos cotidianamente, ainda que estejamos cegos de tanto vê-la. Naturalização do desastre enquanto o desastre da natureza prossegue, do ambiente e de nós mesmos. E nós nos apegamos a mistificações. No particular do imobiliário e do urbano, à luz da renovação urbana da Luz, se põem no horizonte a construção de enclaves protegidos pelas propriedades mágicas da capitalização e da eficiência reprodutora do capitalismo. Zonas de degradação socioespacial que são exploradas como fonte de recursos pela espoliação, inclusive financeira. Até que explodam, essas situações são exploradas continuamente sem um retorno de produção social proporcional. Situações possíveis que só se realizam em função de um «controle mental» e, porque não, militar, contundentes, a partir do Estado-instrumento, das parcerias público privadas, do controle desproporcional da informação. Há que se perguntar se existe um limite para a repressão destas tensões, ou o atravessar das fronteiras permitiria a sua sublevação a partir do sentimento de injustiça, de indignação, do reconhecimento de uma situação inaceitável e insustentável para a maioria da população, sofredora e resistente. Lutas absurdamente desiguais: meios de

«... a esperança» [e parece só nos restar a esperança diante da hiper-realidade da razão] «é que surjam movimentos sociais e políticos que digam “Já basta!” e mudem nosso modo de viver e amar, sobreviver e reproduzir. Deveria ser óbvio que isso significa substituir o motor econômico e suas racionalidades econômicas irracionais associadas» (Harvey, 2016, 246).

comunicação, meios econômicos, meios políticos, meios repressivos.

Mais do que apenas sofrer e resistir, momentos necessários, mas não suficientes, da emancipação da sociedade, é preciso conceber um outro caminho. Qual o projeto? Qual a construção? Qual arquitetura que orienta a produção do espaço em identidade à produção de relações sociais? Ilumina-se a escassez de um “debate público construtivo”.

Apesar da abundância luminosa do espetáculo, o breu. O «Capital» como sujeito que emerge do objeto, fantasmagoricamente autônomo, nunca cairá por si mesmo. «Ele» sempre inventa, cria e produz, uma saída. Uma nova fronteira. O capital arruma meios – seus meios – de se reproduzir. A não ser que a contradição interna seja tão absurda, apesar de real, que seu ciclo vicioso pare a máquina de crescimento. Talvez isso seja a luta política. Neste sentido é necessário parar a máquina a partir de uma luta “construtiva”. O devir, o objeto virtual, que ilumina a necessidade da luta radical. Uma tomada de consciência que emerge da hiper-realidade da alienação. Qual experiência (imediate, global e total) pode fomentar a unidade de resistência frente à reprodução do capital? Diante do domínio da ficção, do predomínio da espoliação, do «valor» da propriedade em detrimento do valor da produção e do trabalho. O desastre da natureza, do campo e da metrópole (rendas extrativista, fundiária e imobiliária – ainda que não possa se conceber, de modo linear, a identidade exclusiva entre cada um desses respectivos

«Da mesma maneira que o advento do capitalismo neoliberal na década de 1970 direcionou o desenvolvimento do capital para a privatização e comercialização, para o domínio mais enfático do valor de troca e para uma absoluta paixão fetichista pelo poder monetário, um movimento antineoliberal pode nos colocar num rumo estratégico totalmente diferente nas próximas décadas. Há indícios na literatura e nos movimentos sociais de que existe ao menos a vontade de redesenhar um capitalismo baseado em relações mais sensíveis ecologicamente e em níveis mais elevados de justiça social e governança democrática» (Harvey, 2016, 246-247).

elementos). Acentuar as dimensões de uso (insurreição) em detrimento das dimensões de troca (alienação). E nisso, a capacidade do dinheiro e da monopolização da propriedade em privatizar o produto social, o bem comum, a riqueza comum, o horizonte infinito da história.

Ao lado dos aspectos «subjetivos» da consciência, acentuam-se as manifestações de controle bem «objetivos» do corpo e do espaço. A acentuada repressão policial nos centros urbanos, paralelo ao aumento de gastos militares (Lippolis, 2016), superiores aos gastos de políticas

sociais, apontam para uma face contemporânea da «guerra dos lugares» (Rolnik, 2015), do imperialismo e colonização de nós mesmos. A «guerra pelo petróleo» (ou outros recursos extraídos da natureza), os conflitos em torno dos latifúndios (agricultura e pecuária), irmanam-se ao poder mistificador da propriedade imobiliária (*rent gap e gentrification*). O “renda-se à renda!”. Investida acentuada pela instrumentalização do monopólio da violência *para a defesa das propriedades* (mágicas e) parciais. Na metrópole, isso se manifesta através das propriedades imobiliárias (ocupações, invasões e depredações de edifícios e espaços) e através das propriedades financeiras (mobiliárias), o desmonte de políticas públicas e a correlata extensão de sua mercantilização e privatização. Só nos resta o descontentamento, popular, face à mediação da mercantilização do bem comum. A apropriação coletiva.

«Uma subjetividade política coletiva tem de aglutinar em torno de conceitos fundamentais sobre a constituição de um motor econômico alternativo, caso os poderes do capital sejam confrontados e superados. Sem isso, o capital não pode ser espoliado nem suplantado. Para mim, o conceito mais

«O verbo “alienar” tem uma variedade de sentidos. Como termo jurídico, significa transferir para outrem um direito de propriedade. Alieno um pedaço de terra quando o vendo a alguém. Como relação social, refere-se à alienação (transferência, desvio) de afetos, lealdades, e confiança de uma pessoa, instituição ou causa política para outra. A alienação (perda) de confiança (em pessoas ou instituições como a lei, os bancos, o sistema político) pode ser extremamente nociva para o tecido social. Como termo psicológico passivo, “alienação” significa se isolar e se distanciar de uma ligação afetiva valiosa. Ela é vivenciada e interiorizada como tristeza e pesar por uma perda indefinível, que não pode ser recuperada. Como estado psicológico ativo, significa sentir raiva e hostilidade quando se é ou se sente oprimido, desprovido ou espoliado, e extravasar essa raiva e hostilidade contra o mundo, muitas vezes partindo para o ataque sem razão definida nem objetivo racional. Comportamentos alienados podem surgir, por exemplo, porque as pessoas se sentem frustradas com a falta de oportunidades de vida, ou porque sua busca de liberdade acaba em dominação» (Harvey, 2016, 247-248).

apropriado aqui é o de *alienação*» (Harvey, 2016, 247).

A alienação é constituinte das relações sociais. A *totalidade* se dá mediante a relação entre mercadorias. A troca, sua alienação como direito e como prática. E a «mercadoria-uma» que expressa seu «valor» no dinheiro. Produzida e alienada do produtor. “Privação e despossessão são vivenciadas e interiorizadas pelo trabalhador como uma sensação de perda e pesar diante da frustração de seus instintos criativos” (Harvey, 2016, 248). Nas relações de produção, o homem perde sua relação imediata com o trabalho e o produto de seu trabalho. Os momentos de interação corpórea com a «natureza», são reduzidos aos ritmos e movimentos da máquina. Na reprodução, tão pouco se altera. A vivência na metrópole se realiza, cada vez mais, orientada para a realização da mercadoria. A mercadoria satisfeita condiciona a forma e o conteúdo do uso. Quando muito, à satisfação de necessidades e desejos mistificados. Unos. O contínuo

cercamento do bem comum, que permite uma fruição livre para a mercadoria, acentua a possibilidade de perda e de alienação do ambiente, que é construído como reflexo das relações sociais e meio de sua reprodução. Tornando a vida uma sobrevivência absurda (apesar de parecer não ser, por vezes, dado que a fantasmagoria da mercadoria «completa» e dá sentido para a vida, sentido este, contudo, alienado das possibilidades humanas).

O mundo da riqueza privada (e a privação da riqueza do mundo) se manifesta em paralelo à miséria pública e coletiva. O comum. Atrelado ao sentimento passivo de derrota, de perda, que imobiliza a ação. A questão é como «catalisar» esse conjunto de frustrações e pulsões em direção a um interesse comum, a uma luta comum e a uma restituição do bem comum, autogerido e desmercantilizado. E neste sentido,

produzir outras relações que superem a maquinaria econômica que se move a partir do fictício e da espoliação. Neste sentido, um objeto virtual, concebido à luz da satisfação de necessidades e desejos humanamente empreendidos, acentua, para a consciência e para a prática, a miséria da vida cotidiana, catalisando-a¹⁶. Romper com a alienação se torna o problema político central, restituindo a relação entre a produção de relações sociais e a produção do espaço, sem a mediação da mercadoria (dinheiro e renda). A partir dos «ressentimentos» dispersos e difusos, unificá-los à luz de um objeto virtual, de um *projeto*, de uma relação ambiental orientada para a satisfação de necessidades e desejos da reprodução da vida.

Porém, deve-se romper com a fantasmagoria que dá «completude à vida», a partir do consumismo alienado¹⁷, que acentua a atomização individual, e obscurece o interesse e o «bem comum.

Aparentemente como *uso*, o consumismo se reproduz como pulsão de morte, não como produção da humanidade. Os tempos da produção e da reprodução são capturados pela mercadoria¹⁸. O desejo nunca satisfeito acentua o deslocamento e o descolamento da ficção. Eleva o preço, como meio de uma satisfação impossível, em função da capacidade de pagamento fissurada pela busca de sentido. A sobrevida do capital é, portanto, uma «pulsão de morte», a reprodução de desejos nunca realizados. O espaço não satisfaz a vida, nem pelo trabalho (reduzido ao consumo), nem pela natureza (reduzida pelos simulacros sensoriais dos corpos adestrados). Nosso ambiente conduz a um habitar alienado. Nem espaço para um tempo livre, nem tempo para um espaço livre: extensão da jornada de trabalho, acentuada pela tecnologia e pela precarização das relações de trabalho; espaço aprisionado pelos limites fictícios da propriedade e da renda.

Romper com a alienação requer, portanto, romper com a atomização individual que é funcional à mercadoria, às formas de consumo (e do consumismo) constituintes deste habitar alienado. O tempo realmente livre dos imperativos da mercadoria tem a virtualidade da tomada de consciência. Mas o «livre» só se realiza ainda como residual, como sobra, descarte ou como o não capturado. Qual espaço, qual sociedade se quer construir? Qual projeto? Qual relação com a natureza e quais valores estéticos?

¹⁶ «Transbordam os ressentimentos acumulados diante da acumulação por espoliação no âmbito da realização do capital (por exemplo, despejos, execuções hipotecárias). A liberdade se torna dominação, a escravidão liberdade» (Harvey, 2016, 248).

¹⁷ «As mercadorias “são sempre apresentadas como se tivessem um elemento do luxo, de superficialidade, de fantasia, que designa o comprador como ‘uma pessoa feliz e privilegiada’ e assim o protege das pressões do universo racionalizado e da obrigação de se conduzir de maneira funcional”. Gorz define esses bens como “bens compensatórios”: “[eles] mais desejados por sua inutilidade – talvez até mais desejados por causa disso – do que por seu valor de uso, porque é esse elemento de inutilidade (enfeites e dispositivos supérfluos, por exemplo) que simboliza a evasão do comprador do universo coletivo para o refúgio da soberania privada”. (...). Mas, como afirma Gorz, “os trabalhadores funcionais, que aceitam ser alienados em seu trabalho porque as possibilidades de consumo que este oferece são uma compensação adequada para eles, só podem existir se, simultaneamente, tornarem-se consumidores socializados”. Foi exatamente no que resultou o movimento revolucionário de 1968, com toda a sua retórica pomposa de liberdade individual, autonomia e justiça social – perdido no mundo do consumismo alienado, afogando-se numa riqueza de bens compensatórios, cuja propriedade era interpretada como sinal de liberdade de escolha no mercado dos desejos humanos» (Harvey, 2016, 254-255).

¹⁸ No «tempo livre», a partir do uso do *crack*, os usuários procuram e encontram novas formas de sociabilidade. No mundo invertido, o efeito narcotizante da droga parece carregar sentido, determina uma religação, com a inversão do mundo.

«O progresso do consumismo alienado ou compensatório tem sua própria dinâmica destrutiva. Requer que aquilo que Schumpeter chamou de “destruição criativa” se instale sobre a terra. A vida cotidiana na cidade, as formas estabelecidas de vida, de relação e de socialização são sucessivamente desfeitas para dar passagem à última moda ou tendência. As demolições e dos deslocamentos que dão passagem à gentrificação ou disneyficação rompem os tecidos da vida urbana para dar lugar ao espalhafatoso e colossal, ao efêmero e passageiro. Espoliação e destruição, deslocamento e construção tornam-se veículos de uma acumulação de capital vigorosa e especulativa, à medida que a figura financista e rentista, do construtor, do proprietário de terras e do prefeito empreendedor sai das sombras e surge sob os holofotes da lógica de acumulação do capital. O motor econômico que é a circulação e a acumulação de capital devora cidades inteiras apenas para depois cuspir novas formas urbanas, apesar da resistência das pessoas, que se sentem totalmente alienadas dos processos que não só remodelam o ambiente em que vivem, mas redefinem o tipo de pessoa que elas devem se tornar para sobreviver. Os processos da reprodução social são reprojatados de fora para dentro pelo capital. A vida cotidiana é deturpada pela circulação do capital. A coalização dos que resistem a essa redefinição forçada da natureza humana constitui um grupo de indivíduos apartados que periodicamente eclode em motins e movimentos potencialmente revolucionários, do Cairo a Istambul, de Buenos Aires a São Paulo, de Estocolmo a El Alto» (Harvey, 2016, 255-256).

Deste modo, não se faz necessário a limitação, definição de fronteiras, a partir da racionalidade abstrata e econômica da propriedade. Os «limites» espaciais são dados pelas atividades humanas, seus agentes, seus autores, que definem e redefinem a «região» (Bourdieu, 2007c, 113-114): atividades humanas e ambientes configurados pelo ato de apropriação. Conflitos resolvidos no interior deste processo¹⁹. O direito ao comum, a «função social da posse» (em oposição à «função social da propriedade», ainda presa à visão liberal burguesa que identifica propriedade individual a «direito») desloca a oposição propriedade privada e poder de Estado. Engendra a autogestão dos conflitos. Limites e fronteiras espaciais dados pelas próprias atividades, momentos autodeterminantes. Com a tomada das rédeas da história, o produtor comum, associado (associativismo, «associa-ativismo») se constitui como classe efetiva. E nesta constituição, a restituição efetiva do tempo livre: atividades livres da subsunção (formal e real) do trabalho ao capital (Marx, 1978).

Abstratamente a «liberação das potencialidades humanamente desenvolvidas». Isso, à luz do embate democrático e autodeterminante. Sem a mediação da mercadoria ou de uma instituição separada (relações econômicas e políticas alienadas e alienantes). Como isso, no particular, orienta a reflexão e ação da arquitetura e urbanismo? A ruptura com a alienação se instaura, virtualmente, em uma luta contra o «valor», historicamente determinado. Qual é o «valor» social? Hoje, o valor é *preço* e preço é arbitrário (e arbitrado pelo capital). O «preço da construção» serve de veículo e suporte material à «construção do preço». Centralização e riqueza. Violência sobre os corpos. Violência social. Violência da submissão. Luta contra a violência da submissão da vida ao capital. Como produção e como reprodução. Como exploração e espoliação. Assim, a luta anticapitalista requer a resistência à espoliação e a construção de um projeto alternativo.

Provisão imediata de valores de uso que satisfaçam necessidades e desejos coletivos, cotidianos. Resolvidos e autodeterminados sem a mediação da mercadoria e de uma instituição separada. As próprias relações sociais que se produzem neste embate se espelham na produção do espaço.

¹⁹ «Populações associadas avaliem e informem mutuamente suas necessidades a fim de criar a base para as decisões relacionadas à produção (no curto prazo, considerações relativas à realização devem dominar as decisões relativas à produção)» (Harvey, 2016, 272) e à reprodução, constituindo espaços adequados à realização das diversas atividades humanas, as quais, por meio de uma ação consciente, definem e delimitam suas fronteiras relativas, móveis e temporárias, marcações e demarcações refletidas e narradas pelo conjunto social.

C|_4_F.AU

CONSIDERAÇÕES FINAIS

«Amigos, sou do sul, venho do sul. Esquina do Atlântico e do Prata, meu país é uma planície suave, temperada, uma história de portos, couros, charque, lã e carne. (...). Hoje, ressurgimos no mundo globalizado, talvez aprendendo de nossa dor. Minha história pessoal, a de um rapaz — porque, uma vez, fui um rapaz — que, como outros, quis mudar seu tempo, seu mundo, o sonho de uma sociedade libertária e sem classes. Meus erros são, em parte, filhos de meu tempo. Obviamente, os assumo, mas há vezes que medito com nostalgia. Quem tivera a força de quando éramos capazes de abrigar tanta utopia! No entanto, não olho para trás, porque o hoje real nasceu das cinzas férteis do ontem. Pelo contrário, não vivo para cobrar contas ou para reverberar memórias. Me angustia, e como, o amanhã que não verei, e pelo qual me comprometo. Sim, é possível um mundo com uma humanidade melhor, mas talvez, hoje, A PRIMEIRA TAREFA SEJA CUIDAR DA VIDA»^A

O que vimos ao longo deste longo trabalho é a manifestação de diversos meios e momentos de submissão da reprodução social à reprodução do capital. A sobrevida deste último, como um corpo desenganado que não tem essa consciência, acentua a condição destrutiva da sobrevivência através de sua expansão, acentua a SUBVIDA DO TRABALHO. E aqui entendemos «trabalho» não só como o especificamente capitalista, historicamente determinado, dominado pelas relações de produção e de reprodução que o reduz à condição de produtor e reproduzidor da mercadoria. Subvida acentuada, ainda, na medida em que o *trabalho* vai se tornando cada vez mais desnecessário, inútil, descartável, pois as relações fictícias de reprodução vão dispensando a produção real de valor como elemento propulsor do motor do capitalismo. Um mal sinal.

Situado para além disso, o «trabalho humano» é considerado como o momento do desenvolvimento das potencialidades humanas, desenvolvidas na relação do homem na transformação da natureza, exterior e interior aos nossos corpos, vivos, atuantes. Pensantes. Uma transformação, mediada pelo dispêndio de energias, que satisfaz necessidades e desejos «materiais e espirituais» do corpo social, de constituição do devir. Corpo, espaço, ambiente, constituindo a «segunda natureza», humana. Pois bem, este trabalho é interdito. É proibido. Reduzido a parcelas. Ao creditar e jurar que isso rende alguma coisa. Limitado a um poder exterior e em vias de dissolução, mas que nem por isso cairá sozinho. A expansão do domínio da reprodução do capital, acentuado pela dimensão do fictício, se realiza como expansão de uma *fronteira infernal*. Ela coloniza quase a totalidade da vida nesta expansão, corpo e natureza. Nela imperam as ideologias, a construção fantasmagórica do *preço* das coisas inapreciáveis, os conflitos e suas lutas de resistência. Como nos situamos diante disso? A primeira tarefa é cuidar da vida!

1º_ MOVIMENTO DO PRESENTE TRABALHO

No primeiro capítulo, «Planos da Luz», vimos a constituição da racionalidade dos planos urbanos do século XXI. Sua natureza se estruturar em função da viabilidade econômica do empreendimento. Nesta via, se realiza a transformação dos produtos a serem construídos, em paralelo à formação de um grupo social capaz de realizar suas concepções de princípio, mediado pela capacidade de pagamento, pela dívida, pela renda. A centralidade do econômico se manifesta na reestruturação do espaço, a financeirização da «cidade» permitindo que o investimento em sua produção reproduza e amplie capitais fictícios, na ordem do imobiliário e do financeiro. A «cidade» é assim reordenada em função da renda capitalizada, pressuposta. Pressuposição e «preço-posição». Os planos urbanos são constituídos de ideologias, cujo discurso da universalização obscurece sua parcialidade político econômica. Manifestam

um poder de classe patrimonialista sobre o Estado e o espaço, e este poder, por sua vez, ganha realidade por meio da *construção de propriedades*, privadas e privatistas, que para se reproduzir, necessariamente, avança sobre a precarização da vida social. Preexistente neste espaço ou a se constituir. O resultado é a intensificação de conflitos sociais na sua produção e distribuição.

Este momento em particular, por sua vez, pode ser concebido como uma manifestação *imediate* da reestruturação capitalista mais ampla, que vai ganhar corpo como complexo imobiliário financeiro. O domínio da classe patrimonialista sobre o Estado e espaço encontra respaldo na reestruturação legal e institucional que propulsiona a mobilidade do título imobiliário em sua aproximação ao financeiro, (des)regulamentado, dinamizando a circulação *global* de títulos em busca de capitalização. O direito de propriedade é assegurar renda. O direito à propriedade, identificada à habitação de interesse social, acentua esta rendição. Neste sentido, a luta social no interior destas fronteiras, o «direito à moradia», acentua a submissão de seus agentes à reprodução do capital. Interdita o «direito à cidade».

Como reflexão, podemos anotar que a lógica interna de reprodução do capital, em sua busca incessante de crescimento, gera ela mesma as condições de crise. Mas uma crise, por sua vez, que é experimentada como constituinte de novas fronteiras de expansão do domínio do fictício, ao abrir possibilidades de absorção fantasmagórica do excedente, intensificando, ainda mais, a precarização da vida. Por outro lado, a eventual abertura de brechas e fissuras nesta contradição aponta a necessidade da luta social *disputar espaço* com a capacidade da absorção do excedente à luz da espoliação cotidiana. Orientadas pelo e para o reconhecimento das condições que favorecem a defesa da vida. Nestas fissuras, a contribuição da arquitetura e do urbanismo pode se dar se este campo de conhecimento e ação particulares conseguir se desvencilhar de suas próprias ilusões. Máscara que obscurece sua instrumentalização, sua redução às estratégias econômicas.

No segundo capítulo, «Propriedades da Luz», vimos como a centralidade da *propriedade* contribui com a reprodução do poder político e econômico sobre o espaço e a vida cotidiana. A condição, por assim dizer, ambiental. Relacionada às suas formas de distribuição, dá as condições do avanço do complexo imobiliário financeiro a partir da construção arbitrária do preço do produto imobiliário. Aqui, a ideologia do *plano* converte-se em ideologia da *ciência*, da racionalidade do cálculo econômico que obscurece, como irracionalidade inerente, o acesso privilegiado aos fundos públicos no movimento de expansão da privatização. Mais uma vez, para se reproduzir, «o capital» precisa dilapidar o bem comum, a riqueza social. Dilapidação que é dirimida pela ideologia. Legitimada socialmente.

Este momento em particular pode ser analisado pela própria natureza da *renda absoluta*, sua vida que se desenvolve a partir da subvida da produção social. Ela ainda, na atualidade, aproxima o caráter fictício do imobiliário ao caráter fictício do financeiro. Acelera a circulação do fictício imobilizado na produção do espaço e retarda a circulação dos títulos monetários. O «real», portanto, passa a ser reduzido *à sua* «realidade». Sob este aspecto, a *construção do preço* da propriedade é um movimento eminentemente de caráter político e não exclusivamente econômico. E é um poder arbitrário, arbitrado por uma classe dominante que se manifesta à luz de mistificações e fantasmagorias. Por oposição, localiza a resistência

em um campo também intangível da produção social. E uma contradição que justapõe a diversidade de *realidades locais*, em nível imediato, à homogeneidade das pressuposições financeiras, em nível global. Neste constructo, a *renovação urbana* em particular, pode se generalizar como meio contemporâneo de reestruturação do espaço. Não só sobre áreas «degradadas ou obsoletas», comumente identificadas a «áreas centrais» retomadas, mas como um movimento intrínseco da diferenciação da metropolitana, estendendo e intensificando a renda e a disputa pela permanência no espaço, sucessivas e simultâneas.

Como reflexão, a *propriedade* preenchida com esses «valores mágicos» acentua as tensões sociais que se põem à luz da disputa pelo espaço (a «disputa pelas localizações», a «guerra dos lugares»), como uso, como permanência e como condição de reprodução da vida. Além do que, nestas tensões, a disputa se realiza a partir de um poder absurdamente desigual: o Estado instrumentalizado, em sua estrutura econômico, político e repressiva, mas também suas confabulações jurídicas; um poder exterior que se desloca e descola do papel universal de regulação da sociedade. E nesta disputa absurdamente desigual o que está em jogo é a reprodução da vida! Mais uma vez, o «direito à moradia», como *direito* de caráter universal, se realiza *de fato* como dinamizador da reprodução do capital.

No terceiro capítulo, «À Luz da contradição», vimos a constituição dos principais agentes imediatos e mediadores nos conflitos e coalizões em torno da produção e reprodução do espaço da Luz. Aqui, o jogo entre interesses parciais de classes e frações de classe, como manifestação *imediata* do poder político e econômico ambientados na região, vai submetendo e obscurecendo o papel daqueles que se situam no limite da precarização da vida. Os verdadeiros interessados em resistir à espoliação cotidiana. Estes corpos, destituídos de sua identidade, como sujeitos, alteridade, são manuseados nos movimentos contraditórios de apreciação e depreciação diferencial do espaço.

Este momento em particular pode ser relacionado ao domínio da fração de classe patrimonialista, como a manifestação imediata do complexo imobiliário financeiro. Neste sentido, as relações político econômicas, baseadas na centralidade do fictício e da espoliação, se realizam como uma luta de classes na disputa pelo espaço. Como um particular desta luta, a disputa pelo espaço urbano e sua manifestação imobiliária. Assim, a resistência ao fictício e à espoliação, motores contemporâneos da acumulação capitalista, que promovem a precarização da vida, pode (e deve) construir uma plataforma de resistência, de luta social. Uma «contramarcha» que se orienta para a formação de uma «classe espacial».

Como reflexão, portanto, a LUTA PELA VIDA, em oposição ao luto da morte da onipresença invertida do «capital», deve se realizar em paralelo à constituição desta classe social «privilegiada». Uma classe a se formar, não em função da afirmação de sua existência exterior à própria experiência cotidiana, decorrente de concepções messiânicas que obscurecem a abertura da história, suas contradições e idiossincrasias, mas como manifestação de um reconhecimento prático das condições de submissão da vida à luz do capital. O uso e a produção do espaço, portanto, situam-se como objeto e como meio da disputa. Instrumento de ação e de análise, de política e de reflexão. Concepção e projeto de vida. Neste caminho, o particular da arquitetura e do urbanismo, formas peculiares do conhecimento humano, pode vir a contribuir com a emancipação social. A *imaginação* de espaços-sem-fim, diferenciados e

organizados à luz das atividades humanas. Não à luz da mercadoria. Suas fronteiras temporariamente delimitadas por estas mesmas atividades, que marcam, demarcam, definem, temporariamente os limites. Concepção de um *habitat* à luz da constituição do *habitar* contemporâneo, cuja defesa da vida, em oposição ao luto da morte, orienta para a necessidade da retomada de uma certa *utopia*. Um *lugar* ainda ausente (possível, virtual), dada a resignação da sociedade (e em particular dos próprios profissionais de arquitetura e urbanismo) diante da onipresença da «viabilidade econômica» que inviabiliza a vida. A reflexão de suas formas arquitetônicas e urbanísticas, como manifestações máximas da cultura e do saber, seu protagonismo na «produção», quando são autonomizadas dos processos sociais concretos e contraditório, acentuam sua instrumentalização, acentuam suas próprias ilusões.

2º _ IDEOLOGIA, CONSTRUÇÃO DO PREÇO, LUTA DE CLASSES

Ao longo do trabalho buscamos compreender a lógica de funcionamento, de produção e reprodução do espaço da Luz à luz do capital. Esta análise indica que a expansão desta forma historicamente determinada, sob domínio do fictício e predomínio da espoliação, acentua a precariedade da vida. A despeito da imediatez da região, a reestruturação lá empreendida pode se generalizar, constituindo-se uma forma social, a «forma renovação urbana»¹. Contudo, a que serve esta pretendida elucidação? Mais do que compreender os limites da sua expansão (e «azeitar a máquina»), a análise deve orientar para eventuais saídas. A emancipação social. O capital, analisado em sua autonomia, como uma máquina perfeita que se põe sobre nossas cabeças, não cairá por si só. Deve haver uma luta social para derrubá-lo. Uma luta da sociedade civil contra sua barbárie (cf. Chartier, 2017). Porém, ainda que ele ainda não caia, outra tarefa se impõe com urgência: salvaguardar a efetividade da vida, assegurar melhores condições de reprodução social, orientar para a produção do espaço adequada às atividades cotidianas. Defender o corpo. Portanto, dois problemas relacionados que se colocam aos nossos olhos.

Novamente, em primeiro lugar, o papel da IDEOLOGIA, tanto na realização dos planos urbanos mais imediatos, como na constituição dos marcos legais e jurídicos globais, situados em torno da ficção da propriedade. A ideologia faz crer que um ponto de vista *parcial* se realiza (e deve se realizar) como uma necessidade universal. O primeiro ponto é que já em sua raiz os *planos* restringem-se à grupos sociais reduzidos à funcionalidade das respectivas «faixas de renda». Aqui também é empreendido o desvio de *classe social*, o cidadão, para o limite de pagamento, o consumidor. Já de princípio particulariza-se. Outro aspecto é a incorporação de problemáticas sociais tidas como universais, mas cuja apropriação *privada* beneficia o empreendimento em sua forma político econômica. Dentre eles as condições emergenciais da reprodução da vida: a natureza, a cultura, o *interesse social*. Estes elementos, apreciados e precificados, se realizam exatamente como seu oposto. Invertidos, depreciados. A natureza, ainda que extensivamente destruída, é restituída como simulacro. A cultura, reduzida à política cultural do entretenimento e do consumo, inviabiliza a produção de conhecimento. O interesse social, convertido em serviço produtor de

¹ Ver, como um desvio do *conjunto* para a *renovação*, a «forma conjunto habitacional» (cf. Petrella, 2011, 120).

renda, dinamiza a dissolução da sociedade e converte-se em um fetiche, interesse particular. Portanto, na ordem da mercantilização da vida. O segundo ponto é que a riqueza social é expropriada para dar vida às pressuposições fictícias a partir da reestruturação institucional que corporifica o movimento. Neste sentido, a dilapidação da natureza, o dismantelamento da cultura, a dissolução do social, vão sendo legitimados pela noção ideológica de *direito universal*, reduzido a um direito de consumo: o cativo da dívida. Em um nível mais amplo a reprodução social é condicionada pela propriedade de se obter renda. Sua onipresença, que constrói a imagem de que somos empresários de nós mesmos, faz crer que as derrotas pessoais decorrem de uma má atuação do indivíduo, não de uma privatização desigual da riqueza comum. A luta de classes se obscurece pela noção de mérito. A cooperação pela concorrência. A *propriedade* aparece fantasmagoricamente como acesso à liberdade. Movimentos à luz da mercadoria.

Em segundo lugar, a CONSTRUÇÃO DO PREÇO, como uma manifestação de poder político atrelado a interesses econômicos particulares, é orientada pelo arbítrio. Ganha realidade através da mistificação e do fetichismo. E a reprodução social é submetida aos poderes mágicos dessa alienação. A *construção* se beneficia da extensão da «crise imobiliária», que aumenta o virtual *gap* de apreciação. Enquanto isso, a vida cotidiana é espoliada concretamente, reduzida à mera possibilidade de valorização dada pelo arbítrio da fantasmagoria. O reino da mercadoria, e toda sua racionalidade-irracional, afeta, de modo concreto e efetivo, as condições de reprodução social. De viver, perceber e conceber. O que escapa ao «absoluto» do *preço* degrada-se, deprecia. Depreciação que constitui um «eterno retorno», abrindo e reabrindo fronteiras infernais de exploração econômica à luz dos serviços da renda (que destituem direitos). A centralidade da renda como meio de acumulação capitalista marca a necessidade de extração do valor do trabalho alheio. Desvia-se da produção. Inutiliza o próprio trabalho, momento de criação deste valor. A produção de excedentes, necessária à reprodução da vida, como espécie humana que se constitui na transformação da natureza interna e externa aos nossos corpos, sucumbe à ficção. Estabelece-se uma crise. Mas uma crise, portanto, que não é especificamente econômica, na medida em que a degradação de todos os tipos abre novas fronteiras de exploração. É uma crise *política*, uma crise social, uma crise das instituições sociais, uma crise de civilização e consciência que atuam sobre a destruição efetiva do bem comum, da riqueza social, da natureza, alcançando, inclusive, o corpo, abjeto e objeto da mercadoria.

Neste sentido, em terceiro lugar, A LUTA DE CLASSES põe-se na ordem do dia. Iluminá-la com urgência! Uma luta que expressa a necessidade de resistência à marcha de financeirização da «cidade» (do corpo e da vida). Uma luta que se orienta para a produção do *novo*, de uma alternativa. Novamente, é a vida que está em jogo! Apesar da aparência dos planos urbanos, sua racionalidade própria e intrínseca, mas também de sua essência como propriedade, o *fenômeno da renovação urbana* se manifesta como conflito social, como contradição na produção do espaço. Como submissão diabólica da vida ao capital. A luta de classes espacial existe, ainda que não haja seu reconhecimento, inclusive, pelos seus próprios agentes imediatos. Contudo, ela se desvia da luta localizada exclusivamente na *fábrica*. Expande-se para o *urbano*. Neste deslocamento, a profusão de agentes imediatos e mediadores torna-a ainda mais difusa. Ainda mais difícil o reconhecimento de seus contornos, dado a multiplicidade de interações e formas de apreensão das condições de reprodução social. Mas a experiência da espoliação cotidiana, o sofrimento e

a resistência concretos, ilumina a possibilidade deste reconhecimento *do comum*, como defesa do bem comum e como constituição do interesse comum. Não se tratam de discursos ou «maquinizações» mentais realizadas exteriormente à experiência efetiva, localizados em partidos revolucionários, instituições representativas, no Estado. Trata-se do cotidiano. E de um cotidiano que vai expelindo seu excedente inútil, improdutivo, não lucrativo, não rentável. Trata-se da atuação política e de uma política do e no espaço. Sua produção e reprodução materializadas (materializáveis) como reflexo da constituição social autodeterminante. O uso *imediato* do espaço, DESMERCANTILIZADO, constituinte de relações sociais que também se autodeterminam, são o objeto da luta política.

3° — “*VERS UNE ARCHITECTURE ET URBANISME*” (DA EMANCIPAÇÃO)

Como podemos conceber então uma contribuição à arquitetura e urbanismo, formas peculiares de conhecimento que interagem na produção do espaço? Contribuição a se dar no horizonte da emancipação social, da defesa da vida. Primeiro ponto, a ilusão de sua autonomia. O organizar das *formas construídas* como meio de organização das *formas sociais*. O espaço concebido à luz da escala do corpo e da atividade humana não é em si uma novidade. Mas suas definições, seus limites, podem ser engendrados não a partir das *formas arquitetônicas* e *urbanísticas* em si, autônomas, e sim realizadas a partir da compreensão profunda das atividades que nele se realizam. Neste caminho, o segundo ponto, a negação das fronteiras e delimitações do espaço, acentuadas como *fronteiras da propriedade*, que fragmenta usos e os submete a poderes exteriores, notadamente sob domínio do fictício e da espoliação. Ao se supor a emancipação social, como o espaço pode se constituir sem a imposição destas fronteiras? Em se tratado de *atividades*, pressupõe-se a ação e reflexão de seus próprios agentes. Estes sim autônomos. Mutáveis, flexíveis e por vezes contraditórias entre si. Portanto, a definição se dá mediante o conflito. E a auto regulação social das atividades no urbano (morar, trabalhar, fruir, contemplar, se reproduzir), suas interações e separações, virtualmente encontra na *construção* do espaço o reflexo de seu *ser*, o habitar. A identidade entre produção do espaço e de relações sociais. Porém, trata-se de uma intervenção possível na preexistência e uma preexistência constituída a partir do domínio da propriedade, da autonomia de poderes exteriores e manifestada por ilusões arquitetônicas e urbanísticas. O *parcelamento* do solo, a especificação *a priori* de seu uso e formas de ocupação poderiam ser orientados pela autogestão destas atividades. Com isso, a separação entre *público* e *privado*, como elementos *definidores* de fronteiras, poderia ser desviada pelos momentos de circulação e de permanência de seus agentes, relacionando momentos de aglomeração e de individuação, identidade entre espaços e atividades *em si e para si*: a adequação da construção à sua utilização ótima a partir de cada um destes momentos, a realização dos possíveis imaginados para a satisfação de necessidades e desejos desta sociedade em emancipação. Assim, a totalidade, como unidade diferenciada, não permite nem o fechamento absoluto nem sua abertura infinita e abstrata. As fronteiras, móveis e temporárias, seriam resultados de marcações e demarcações historicamente determinadas. Cuja presença do conflito, experimentada, narrada e discutida, contribuiria com a concepção participativa desta forma de apropriação livre.

Livre da mercadoria.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS_

UM

Foi grande o meu amor
não sei o que me deu
quem inventou fui eu
fiz de você o sol
da noite primordial
e o mundo fora nós
se resumia a tédio e pó
quando em você tudo se complicou

DOIS

se você quer amar
não basta um só amor
não sei como explicar
um só sempre é demais
pra seres como nós
sujeitos a jogar
as fichas todas de uma vez
sem temer naufragar
não há lugar pra lamúrias
essas não caem bem
não há lugar pra calúnias
mas por que não
nos reinventar

TRÊS

eu quero tudo o que há
o mundo e seu amor
não quero ter que optar
quero poder partir
quero poder ficar
poder fantasiar
sem nexo e em qualquer lugar
com seu sexo junto ao mar

«Três», Antonio Cicero / Marina Lima (Adriana Calcanhotto)

[NOTA DE FIM]

^A Intervenção do Sr. José Mujica Cordano, Presidente da República Oriental do Uruguai.

«Amigos, sou do sul, venho do sul. Esquina do Atlântico e do Prata, meu país é uma planície suave, temperada, uma história de portos, couros, charque, lã e carne. (...). Hoje, ressurgimos no mundo globalizado, talvez aprendendo de nossa dor. Minha história pessoal, a de um rapaz — porque, uma vez, fui um rapaz — que, como outros, quis mudar seu tempo, seu mundo, o sonho de uma sociedade libertária e sem classes. Meus erros são, em parte, filhos de meu tempo. Obviamente, os assumo, mas há vezes que medito com nostalgia. Quem tivera a força de quando éramos capazes de abrigar tanta utopia! No entanto, não olho para trás, porque o hoje real nasceu das cinzas férteis do ontem. Pelo contrário, não vivo para cobrar contas ou para reverberar memórias. Me angustia, e como, o amanhã que não verei, e pelo qual me comprometo. Sim, é possível um mundo com uma humanidade melhor, mas talvez, hoje, A PRIMEIRA TAREFA SEJA CUIDAR DA VIDA. (...). A tolerância é o fundamento de poder conviver em paz, e entendendo que, no mundo, somos diferentes. O combate à economia suja, ao narcotráfico, ao roubo, à fraude e à corrupção, pragas contemporâneas, procriadas por esse antivalor, esse que sustenta que somos felizes se enriquecemos, seja como seja. Sacrificamos os velhos deuses imateriais. Ocupamos o templo com o DEUS MERCADO, que nos organiza a economia, a política, os hábitos, a vida e até nos financia em parcelas e cartões a aparência de felicidade. Parece que nascemos apenas para consumir e consumir e, quando não podemos, nos enchemos de frustração, pobreza e até autoexclusão. O certo, hoje, é que, para gastar e enterrar os detritos nisso que se chama pela ciência de poeira de carbono, se aspirarmos nesta

humanidade a consumir como um americano médio, seriam imprescindíveis três planetas para poder viver. Nossa civilização montou um desafio mentiroso e, assim como vamos, não é possível satisfazer esse sentido de esbanjamento que se deu à vida. Isso se massifica como uma cultura de nossa época, SEMPRE DIRIGIDA PELA ACUMULAÇÃO E PELO MERCADO. Prometemos uma vida de esbanjamento, e, no fundo, constitui uma conta regressiva CONTRA A NATUREZA, CONTRA A HUMANIDADE NO futuro. Civilização contra a simplicidade, contra a sobriedade, contra todos os ciclos naturais. O pior: civilização contra a liberdade que supõe ter tempo para viver as relações humanas, as únicas que transcendem: o amor, a amizade, aventura, solidariedade, família. Civilização contra tempo livre que não é pago, que não se pode comprar, e que nos permite contemplar e esquadriñar o cenário da natureza. Arrasamos a selva, as selvas verdadeiras, e IMPLANTAMOS SELVAS ANÔNIMAS DE CIMENTO. Enfrentamos o sedentarismo com esteiras, a insônia com comprimidos, a solidão com eletrônicos, porque somos felizes longe da convivência humana. Cabe se fazer esta pergunta, ouvimos da biologia que defende a vida pela vida, como causa superior, e a suplantamos com o consumismo funcional à acumulação. A POLÍTICA, eterna mãe do acontecer humano, FICOU LIMITADA À ECONOMIA E AO MERCADO. De salto em salto, a política não pode mais que se perpetuar, e, como tal, delegou o poder, e se entretém, aturdida, lutando pelo governo. Debochada marcha de historietas humanas, comprando e vendendo tudo, e INOVANDO PARA PODER NEGOCIAR DE ALGUMA FORMA O QUE É INEGOCIÁVEL. Há marketing para tudo, para os cemitérios, os serviços fúnebres, as maternidades, para pais, para mães, passando pelas secretárias, pelos automóveis e pelas férias. Tudo, tudo é negócio. (...). O homenzinho médio de nossas grandes cidades perambula entre os bancos e o tédio rotineiro dos escritórios, às vezes temperados com ar condicionado. Sempre sonha com as férias e com a liberdade, sempre sonha com pagar as contas, até que, um dia, o coração para, e adeus. Haverá outro soldado abocanhado pelas presas do mercado, assegurando a acumulação. A CRISE É A IMPOTÊNCIA, A IMPOTÊNCIA DA POLÍTICA, incapaz de entender que a humanidade não escapa nem escapará do sentimento de nação. Sentimento que está quase incrustado em nosso código genético. Hoje é tempo de começar a talhar para PREPARAR UM MUNDO SEM FRONTEIRAS. A economia globalizada não tem mais condução que o interesse privado, de muitos poucos, e cada Estado Nacional mira sua estabilidade continuísta, e hoje A GRANDE TAREFA PARA NOSSOS POVOS, em minha humilde visão, é O TODO. Como se isto fosse pouco, o capitalismo produtivo, francamente produtivo, está meio prisioneiro na caixa dos grandes bancos. No fundo, são o vértice do poder mundial. Mais claro, cremos que o mundo requer a gritos regras globais que respeitem os avanços da ciência, que abunda. Mas não é a ciência que governa o mundo. Se precisa, por exemplo, uma larga agenda de definições, quantas horas de trabalho e toda a terra, como convergem as moedas, como se financia a luta global pela água e contra os desertos. (...). Precisamos sim mascar muito o velho e o eterno da vida humana junto da ciência, ESSA CIÊNCIA QUE SE EMPENHA PELA HUMANIDADE NÃO PARA ENRIQUECER; com eles, com os homens de ciência da mão, primeiros conselheiros da humanidade, estabelecer acordos para o mundo inteiro. NEM OS ESTADOS NACIONAIS GRANDES, NEM AS TRANSNACIONAIS E MUITO MENOS O SISTEMA FINANCEIRO DEVERIAM GOVERNAR O MUNDO HUMANO. Sim, a alta política entrelaçada com a sabedoria científica, ali está a fonte. Essa ciência que não apetece o lucro, mas que mira o por vir e nos diz coisas que não escutamos. Quantos anos faz que nos disseram coisas que não entendemos? Creio que se deve convocar a inteligência ao comando da nave acima da terra, coisas assim e coisas que não posso desenvolver nos parecem impossíveis, mas requereriam que o determinante fosse a vida, não a acumulação. Obviamente, não somos tão iludidos, nada disso acontecerá, nem coisas parecidas. Nos restam muitos sacrifícios inúteis daqui para diante, muitos REMENDOS DE CONSCIÊNCIA sem enfrentar as causas. Hoje, o mundo é incapaz de criar regras planetárias para a globalização e isso é pela enfraquecimento da alta política, isso que se ocupa de todo. Por último, vamos assistir ao refúgio de acordos mais ou menos “reclamáveis”, que vão plantear um comércio interno livre, mas que, no fundo, terminarão construindo parapeitos protecionistas, supranacionais em algumas regiões do planeta. A sua vez, crescerão ramos industriais importantes e serviços, todos dedicados a salvar e a melhorar o meio ambiente. Assim vamos nos consolar por um tempo, estaremos entretidos e, naturalmente, continuará a parecer que a acumulação é boa, PARA A ALEGRIA DO SISTEMA FINANCEIRO. Continuarão as guerras e, portanto, os fanatismos, até que, talvez, a mesma natureza faça um chamado à ordem e torne inviáveis nossas civilizações. Talvez nossa visão seja demasiado crua, sem piedade, e vemos ao homem como uma criatura única, a única que há acima da terra capaz de ir CONTRA SUA PRÓPRIA ESPÉCIE. Volto a repetir, porque alguns chamam a crise ecológica do planeta de consequência do triunfo avassalador da ambição humana. Esse é nosso triunfo e também nossa derrota, porque temos IMPOTÊNCIA POLÍTICA de nos enquadrarmos em uma nova época. E temos contribuído para sua construção sem nos dar conta. (...). Não podemos manejar a globalização porque nosso pensamento não é global. Não sabemos se é uma limitação cultural ou se estamos chegando a nossos limites biológicos. Nossa época é portentosamente revolucionária como não conheceu a história da humanidade. Mas não tem condução consciente, ou ao menos condução simplesmente instintiva. Muito menos, todavia, condução política organizada, porque nem se quer tivemos filosofia precursora ante a velocidade das mudanças que se acumularam. A cobiça, tão negativa e tão MOTOR DA HISTÓRIA, essa que impulsionou o progresso material técnico e científico, que fez o que é nossa época e nosso tempo e um fenomenal avanço em muitas frentes, paradoxalmente, essa mesma ferramenta, a cobiça que nos impulsionou a domesticar a ciência e transformá-la em tecnologia nos precipita a um abismo nebuloso. A UMA HISTÓRIA QUE NÃO CONHECEMOS, a uma época sem história, e estamos ficando sem olhos nem inteligência coletiva para seguir colonizando e para continuar nos transformando. Porque se há uma característica deste bichinho humano é a de que é um conquistador antropológico. Parece que AS COISAS TOMAM AUTONOMIA E ESSAS COISAS SUBJUGAM OS HOMENS. De um lado

a outro, sobram ativos para vislumbrar tudo isso e para vislumbrar o rombo. Mas é impossível para nós coletivizar decisões globais por esse todo. A cobiça individual triunfou grandemente sobre a cobiça superior da espécie. Aclaremos: o que é “tudo”, essa palavra simples, menos opinável e mais evidente? Em nosso Ocidente, particularmente, porque daqui viemos, embora tenhamos vindo do sul, AS REPÚBLICAS QUE NASCERAM PARA AFIRMAR QUE OS HOMENS SÃO IGUAIS, que ninguém é mais que ninguém, que os governos deveriam representar O BEM COMUM, A JUSTIÇA E A IGUALDADE. Muitas vezes, as repúblicas se deformam e caem no esquecimento da gente que anda pelas ruas, do povo comum. Não foram as repúblicas criadas para vegetar, mas ao contrário, para serem um grito na história, para fazer funcionais as vidas dos próprios povos e, por tanto, as repúblicas que devem às maiorias e devem lutar pela promoção das maiorias. Seja o que for, por reminiscências feudais que estão em nossa cultura, por classismo dominador, talvez pela cultura consumista que rodeia a todos, as repúblicas frequentemente em suas direções adotam um viver diário que exclui, que se distância do homem da rua. ESSE HOMEM DA RUA DEVERIA SER A CAUSA CENTRAL DA LUTA POLÍTICA na vida das repúblicas. Os governos republicanos deveriam se parecer cada vez mais com seus respectivos povos na forma de viver e na forma de se comprometer com a vida. A verdade é que cultivamos arcaísmos feudais, cortesias consentidas, fazemos diferenciações hierárquicas que, no fundo, amassam o que têm de melhor as repúblicas: que ninguém é mais que ninguém. O jogo desse e de outros fatores nos retém na pré-história. E, hoje, É IMPOSSÍVEL RENUNCIAR À GUERRA QUANDO A POLÍTICA FRACASSA. Assim, se estrangula a economia, esbanjamos recursos. Ouçam bem, queridos amigos: em cada minuto no mundo se gastam US\$ 2 milhões em ações militares nesta terra. Dois milhões de dólares por minuto em inteligência militar! Em investigação médica, de todas as enfermidades que avançaram enormemente, cuja cura dá às pessoas uns anos a mais de vida, a investigação cobre apenas a quinta parte da investigação militar. Este processo, do qual não podemos sair, é cego. Assegura ódio e fanatismo, desconfiança, fonte de novas guerras e, isso também, esbanjamento de fortunas. Eu sei que é muito fácil, poeticamente, autocríticarmo-nos pessoalmente. E creio que seria uma inocência neste mundo afirmar que há recursos para economizar e gastar em outras coisas úteis. Isso seria possível, novamente, se fôssemos capazes de exercitar acordos mundiais e prevenções mundiais de políticas planetárias que nos garantissem a paz e que a dessem para os mais fracos, garantia que não temos. Aí haveria enormes recursos para deslocar e solucionar as maiores vergonhas que pairam sobre a Terra. Mas basta uma pergunta: nesta humanidade, hoje, onde se iria sem a existência dessas garantias planetárias? Então cada qual esconde armas de acordo com sua magnitude, e aqui estamos, porque não podemos raciocinar como espécie, apenas como indivíduos. As instituições mundiais, particularmente hoje, vegetam à sombra consentida das dissidências das grandes nações que, obviamente, querem reter sua cota de poder. Bloqueiam esta ONU que foi criada com uma esperança e como um sonho de paz para a humanidade. Mas, pior ainda, desarraigam-na da democracia no sentido planetário porque não somos iguais. Não podemos ser iguais nesse mundo onde há mais fortes e mais fracos. Portanto, é uma democracia ferida e está cerceando a história de um possível acordo mundial de paz, militante, combativo e verdadeiramente existente. E, então, remendamos doenças ali onde há eclosão, tudo como agrada a algumas das grandes potências. Os demais olham de longe. Não existimos. Amigos, creio que é muito difícil inventar uma força pior que nacionalismo chovinista das grandes potências. A força é que liberta os fracos. O nacionalismo, tão pai dos processos de descolonização, formidável para os fracos, se transforma em uma FERRAMENTA OPRESSORA NAS MÃOS DOS FORTES e, nos últimos 200 anos, tivemos exemplos disso por toda a parte. (...) Até que o homem não saia dessa pré-história e arquive a guerra como recurso quando a política fracassa, essa é a larga marcha e o desafio que temos daqui adiante. E o dizemos com conhecimento de causa. Conhecemos a solidão da guerra. No entanto, esses sonhos, esses desafios que estão no horizonte implicam lutar por uma agenda de acordos mundiais que comecem a governar nossa história e superar, passo a passo, AS AMEAÇAS À VIDA. A espécie como tal deveria ter um governo para a humanidade que superasse o individualismo e primasse por recriar cabeças políticas que acudam ao caminho da ciência, e não apenas aos interesses imediatos que nos governam e nos afogam. Paralelamente, devemos entender que os indigentes do mundo não são da África ou da América Latina, MAS DA HUMANIDADE TODA, e esta deve, como tal, globalizada, empenhar-se em seu desenvolvimento, para que possam viver com decência de maneira autônoma. Os recursos necessários existem, estão neste depredador esbanjamento de nossa civilização. (...). Todos os bancos do poder financeiro se irrompem feridos em sua propriedade privada e sei lá quantas coisas mais. Mas isso é paradoxal. Mas, com talento, com TRABALHO COLETIVO, com ciência, o homem, passo a passo, é capaz de transformar o deserto em verde. O homem pode levar a agricultura ao mar. O homem pode criar vegetais que vivam na água salgada. A força da humanidade se concentra no essencial. É incomensurável. Ali estão as mais portentosas fontes de energia. O que sabemos da fotossíntese? Quase nada. A energia no mundo sobra, se trabalharmos para usá-la bem. É possível arrancar tranquilamente toda a indigência do planeta. É possível criar estabilidade e será possível para as gerações vindouras, se conseguirem RACIOCINAR COMO ESPÉCIE E NÃO SÓ COMO INDIVÍDUOS, levar a vida à galáxia e seguir com esse sonho conquistador que carregamos em nossa genética. Mas, para que todos esses sonhos sejam possíveis, precisamos GOVERNAR A NÓS MESMOS, ou sucumbiremos porque não somos capazes de estar à altura da civilização em que fomos desenvolvendo. Este é nosso dilema. Não nos entretenhemos apenas remendando consequências. Pensemos na causa profundas, na civilização do esbanjamento, na civilização do usa-tira que rouba tempo mal gasto de vida humana, esbanjando questões inúteis. Pensem que a vida humana é um milagre. Que estamos vivos por um milagre e NADA VALE MAIS QUE A VIDA. E que nosso dever biológico, acima de todas as coisas, é respeitar a vida e impulsiná-la, cuidá-la, procriá-la e entender que a espécie é nosso “nós”» (Nova Torque, 24 de setembro de 2013).

$$B|_{-5^*G_{\text{RF}}}$$

BIBLIOGRAFIA

- ADORNO, Theodor. *As estrelas descem à terra*. São Paulo: Ed. Unesp, 2007.
- _____, *Dialética negativa*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.
- ADORNO, Theodor & HORKHEIMER, Max. *Dialética do esclarecimento. Fragmentos filosóficos*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1985.
- AUMONT, Jacques. *La estética hoy*. Madrid: Ediciones Cátedra, 2001.
- APPADURAI, Arjun. *O medo ao pequeno número*. São Paulo: Iluminuras, 2009.
- ARANTES, Otilia Beatriz Fiori. *Urbanismo em fim de linha e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica*. São Paulo: Edusp, 1998.
- _____, *O lugar da Arquitetura depois dois Modernos*. São Paulo: Edusp, 2000.
- _____, *Chai-na*. São Paulo: Edusp, 2011.
- _____, *Berlin e Barcelona: duas imagens estratégicas*. São Paulo: Annablume, 2012.
- ARANTES, Otilia Beatriz Fiori, VAINER, Carlos & MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.
- ARANTES, Paulo. *O novo tempo do mundo*. São Paulo: Boitempo, 2014.
- ARANTES, Pedro Fiori. *O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades latino-americanas*. São Paulo: FAUUSP, Dissertação de Mestrado, 2004.
- _____, *Arquitetura na era digital-financeira: desenho, canteiro e renda da forma*. São Paulo: Ed.34, 2012.
- BAITZ, Ricardo. *Uma aventura pelos elementos formais da Propriedade: nas tramas da relativização, mobilidade e abstração, à busca da contra-propriedade*. São Paulo: FFLCH USP, Tese Doutorado, departamento de Geografia, 2011.
- BARAVELLI, José. *Trabalho e tecnologia no programa MCMV*. São Paulo: FAUUSP, Doutorado, 2014.
- BENJAMIN, Walter. *Obras escolhidas Volume III: Charles Baudelaire, um lírico no auge do capitalismo*. São Paulo: Brasiliense, 1989.
- _____, *Obras escolhidas Volume I: Magia e técnica, arte e política*. São Paulo: Brasiliense, 1994.
- _____, *Passagens*. Belo Horizonte: Editora UFMG; São Paulo: Imprensa Oficial ESP, 2009.
- BOURDIEU, Pierre. *Raisons pratiques: sur la théorie de l'action*. Paris: Seuil, 1994.
- _____, *A miséria do mundo*. Petrópolis: Vozes, 2007a.
- _____, *Economia das trocas simbólicas*. São Paulo: Perspectiva, 2007b.
- _____, *O poder simbólico*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007c.
- BRANQUINHO, Evânio dos Santos. *Campos Elíseos no centro da crise: a reprodução do espaço no Centro de São Paulo*. São Paulo: FFLCH USP, Tese Doutorado, departamento de Geografia, 2007.
- CADERNOS METRÓPOLE. *Desenvolvimento desigual e gentrificação da cidade contemporânea*. São Paulo: PUC-SP, V. 16, N. 32, 2014¹.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.
- CAMARGO, Candido. et al. *São Paulo 1975: crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.

¹ <http://www.cadernosmetropole.net/download/cm/cm32.pdf>

- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CHARTIER, Anne-Marie. *En réponse à l'article de François Chesnais: Le cours actuel du capitalisme...*. Paris: Anti-k, Extrême gauche, formation, marxisme, 22 janvier 2017².
- CHESNAIS, François (org.). *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- CHESNAIS, François & SERFATI, Claude. "Ecologia" e condições físicas da reprodução social: alguns fios condutores marxistas. Campinas, UNICAMP: Revista Crítica Marxista, V. 16, 2013³.
- CHOAY, Françoise. O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia. São Paulo: Perspectiva, 1979.
- COELHO JR. Márcio Novaes. *Processos de intervenção urbana: Bairro da Luz, São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, Tese Doutorado, 2010.
- COGGIOLA, Oswaldo (org.). *Escritos sobre a Comuna de Paris*. São Paulo: Xamã. 2003.
- DANTAS, Carlos. *Álvaro Siza & Rem Koolhaas: a transformação do "lugar" na arquitetura contemporânea*. São Paulo: Annablume, 2011.
- DEBENEDETTI, Carla. *El ángel de la historia frente al huracán del paraíso. El campesinado y la producción de ausencias en la historia latinoamericana*. Revista de la Red de Intercatedras de Historia de América Latina Contemporánea. Año 3, N° 5, Córdoba, Diciembre de 2016. ISSN 2250-7264⁴.
- DEBORD, Guy. *Potlach (1954-1957)*. Paris: Folio / Éditions Gallimard, 1996.
- _____, *A sociedade do espetáculo*. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.
- _____, *El planeta enfermo*. Barcelona: Editorial Anagrama, 2006.
- EISENMAN, Peter. *Supercrítico: Peter Eisenman, Rem Koolhaas*. São Paulo: Cosac Naify, 2013.
- ENGELS, Friedrich. *O problema da habitação*. Lisboa: Editorial Estampa, 1975.
- _____, *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Madrid: Ediciones Jucar, 1979.
- _____, *Do socialismo utópico ao socialismo científico*. São Paulo: Global, 1981.
- FERNANDES, Florestan. *A revolução burguesa no Brasil: ensaio de interpretação sociológica*. São Paulo: Editora Globo, 2006.
- FERRO, Sérgio. *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: Cosac Naify, 2006.
- FOUCAULT, Michel. *Vigiar e punir: nascimento da prisão*. Petrópolis: Vozes 1987.
- FRÚGOLI JR., Heitor. *Centralidades em São Paulo: trajetórias e conflitos na negociação da metrópole*. São Paulo: Edusp, 2000.
- FURTADO, Carlos Ribeiro. *Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação*. Em Cadernos Metrópole, PUC-SP: V. 16, N. 32, 2014.
- GATTI, Simone. *Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz*. São Paulo: FAUUSP, Tese Doutorado, 2015.
- GORZ, André. *Miserias del presente, riqueza de lo posible*. Buenos Aires: Paidós, 2000.

² <http://www.anti-k.org/2017/01/22/en-reponse-a-larticle-de-francois-chesnais-le-cours-actuel-du-capitalisme/>

³ http://www.ifch.unicamp.br/criticamarxista/sumario.php?id_revista=16&numero_revista=16

⁴ <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/RIHALC/article/view/15850/15661>

- GRECO, Elisa. *Value or rent? A discussion of the research protocol from a political economic perspective*. Manchester: Leverhulme Centre for the study of value, 2015.
- GRESPLAN, Jorge. *As formas da mais-valia: concorrência e distribuição no Livro III de O Capital*. São Paulo: Crítica Marxista nº 33, p. 9-30, 2011
- HARVEY, David. *A condição Pós-Moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.
- _____, *O novo imperialismo*. São Paulo: Edições Loyola, 2004.
- _____, *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- _____, *O enigma do Capital e as crises do Capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.
- _____, *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.
- _____, *17 contradições e o fim do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2016⁵.
- HARVEY, David (et al.). *Occupy*. São Paulo: Boitempo e Carta Maior, 2012.
- HEGEL, Georg. *Fenomenologia do Espírito*. Petrópolis: Vozes, 2008.
- HEIDEGGER, Martin. *Ensaio e conferências*. Petrópolis: Vozes, 2001.
- HONNETH, Axel. *Crítica del agravio moral: patologías de la sociedad contemporánea*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2009.
- JAÉN, Jesús. *“El trabajador de la ciudad”: una visión distinta del sindicalismo*. Madrid: VientoSur, 2017⁶.
- KARA-JOSÉ, Beatriz. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000)*. São Paulo: Annablume, FAPESP, 2007.
- _____, *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos*. São Paulo: FAUUSP, Tese Doutorado, 2010.
- KOOLHAAS, Rem. *Três textos sobre a cidade*. São Paulo: GG, 2013.
- KOWARICK, Lúcio. *Capitalismo e marginalidade na América Latina*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.
- _____, *A espoliação Urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- _____, *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000.
- _____, *Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil*. São Paulo: Editora 34, 2009.
- LEFEBVRE, Henri. *Critique de La vie quotidienne II: fondements d’une sociologie de la quotidienneté*. Paris: L’Arche Éditeur, 1961.
- _____, *Da ciência à estratégia urbana*. Tradução de Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins, do original: *De la science à la stratégie urbaine*. Paris: Utopie, n. 2 et 3, p.57-86, 1969.
- _____, *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Península, 1971a.
- _____, *El materialismo dialectico*. Buenos Aires: Pleyade, 1971b.
- _____, *La significación de la Comuna*. Em LEFEBVRE, Henri (e outros). *La crisis actual de la política*. Buenos Aires: Rodolfo Alonso Editor, 1972.
- _____, *La production de l’espace*. Paris: Éditions Anthropos, 1974.
- _____, *Espacio y política: el derecho a la ciudad II*. Barcelona: Península, 1976.

⁵ E também HARVEY, David, *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: Editorial IAEN, 2014.

⁶ <http://vientosur.info/spip.php?article12089>

- _____, *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes, 1981.
- _____, *La renta de la tierra*. Ciudad Del Mexico, Editorial Tlaivalli: 1983.
- _____, *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999a.
- _____, *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 1999b.
- 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.
- _____, *Referências analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana*. Em: LENCIONI, Sandra (et al.), 2011.
- LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; HIDALGO, Rodrigo & PEREIRA, Paulo (Orgs). *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- LENIN, Vladimir. *La teoria de la renta (apendice de Lenin), em MARX, Karl. El Capital, Tomo 2º*. Santiago: Edición Eletrónica (www.philosophia.cl) Escuela de Filosofía Universidad ARCIS: s/d.
- LIMA, Theo S. *Ensaio sobre a vida cotidiana. Passos e troços de uma pesquisa psicogeográfica*. Porto Alegre: Instituto de Geociências UFRS, Mestrado, Geografia, 2015.
- LIPPOLIS, Leonardo. *Spazio urbano e lotta de classe*. : Sinisttrainrete, 2016⁷.
- LOJKINE, Jean. *Existe renda fundiária urbana?*. Em FORTI, Reginaldo (org.). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.
- LUKÁCS, Georg. *História e Consciência de Classe: estudos sobre a dialética marxista*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.
- MAGNANI, José Guilherme. *De perto e de dentro: notas para uma etnografia urbana*. Revista Brasileira de Ciências Sociais – Anpocs, volume 17, Nº 42, junho 2002.
- MARICATO, Ermínia. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Ômega, 1979.
- _____, (et al.). *Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil*. São Paulo: Boitempo e Carta Maior, 2013.
- MARQUES, Rosa Maria & NAKATANI, Paulo. *A finança capitalista: a contribuição de François Chesnais para a compreensão do capitalismo contemporâneo*. Salvador: XXXVI Encontro ANPEC, 2008.
- MARTINS, Flávia. *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*. São Paulo: FFLCH USP, Tese Doutorado, departamento de Geografia, 2010.
- MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. São Paulo: Hucitec, 1986.
- _____, (org.) *Henri Lefebvre e retorno à dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- _____, *A sociabilidade do homem simples*. São Paulo: Hucitec, 2000

⁷ http://www.sinisttrainrete.info/index.php?option=com_content&view=article&id=8406:leonardo-lippolis-spazio-urbano-e-lotta-di-classe&catid=26:societa&Itemid=142

- MARX, Karl. *As lutas de classes na França de 1848 a 1850*, (1850); *O 18 Brumário de Luís Bonaparte*, (1852). Em Marx & Engels. *Obras Escolhidas*, Volume 1. São Paulo: Alfa-Ômega: s/d.
- _____, *O Capital: Capítulo inédito*. São Paulo: Ciências Humanas, 1978.
- _____, *O Capital: crítica da economia política*. São Paulo: Nova Cultural, 1985-1986.
- _____, *Miseria de la Filosofía*. Respuesta a la “Filosofía de la Miseria” del Señor Proudhon. Moscou: Editorial Progreso, 1985.
- _____, *Elementos fundamentales para la crítica de la economía política – Grundrisse* – (Introdução), Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 2001
- _____, *Manuscritos econômicos-filosóficos*, São Paulo: Boitempo, 2004.
- _____, *Crítica da filosofia do direito de Hegel*. São Paulo: Boitempo, 2005.
- MARX, Karl & ENGELS, Friedrich. *Manifesto do partido comunista*, (1847). Em *Obras Escolhidas*, Volume 1. São Paulo: Alfa-Ômega: s/d.
- _____, *A sagrada família*. São Paulo: Boitempo, 2003.
- _____, *A Ideologia Alemã*. São Paulo: Boitempo, 2007.
- MASTRODI, Josué & BATISTA, Ana Carolina. *Direito fundamental à moradia: da relativização do conceito de propriedade*. Curitiba: Editora Prismas, 2016.
- 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.
- MELO, José Arnaldo F. *Cidade&saúde*. São Paulo: FAUUSP, Tese Doutorado, 2014.
- MENDES, Luis. *Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith*. Em Cadernos Metrópole, PUC-SP: V. 16, N. 32, 2014.
- MÉSZÁROS, István. *A teoria da alienação em Marx*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- MONEO, Rafael. *Inquietação teórica e estratégia projetual*. São Paulo: Cosac Naify, 2008.
- MONTANER, Josep M. *Sistemas arquitetônicos contemporâneos*. Barcelona: Gustavo Gili, 2009.
- MORALES, Ernesto; KLET, Ivo & CORVALÁN, Daniel. *Captura desigual de renda de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación em Santiago de Chile, 2000-2012*. Em Cadernos Metrópole, PUC-SP: V. 16, N. 32, 2014.
- MOSQUEIRA, Tatiana Meza. *Reabilitação da região da Luz – Centro histórico de São Paulo: projetos urbanos e estratégias de intervenção*. São Paulo: FAUUSP, Mestrado, 2007.
- MOTISUKE, Daniela. *Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambiguidades do programa paulistano ação centro*. São Paulo: FAUUSP, Mestrado, 2008.
- NASSER, Ana Cristina. *Sair para o mundo: trabalho, família e lazer na vida dos excluídos*. São Paulo: Hucitec Fapesp, 2001.
- NESBITT, Kate (Org.). *Uma nova agenda para a Arquitetura*. São Paulo: Cosac Naify, 2008.
- NOBRE, Eduardo. *As transformações socioespaciais recentes na Região Metropolitana de São Paulo*. Em PEREIRA, 2011.
- OLIVEIRA, Francisco de. *Os direitos do antivalor*. Petrópolis: Vozes, 1998.
- _____, *Crítica a razão dualista: o ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.
- OSEKI, Jorge Hajime. *Arquitetura em construção*. São Paulo: FAUUSP, Mestrado, 1983.

- _____, *Pensar e Viver a construção da cidade: canteiros e desenhos de pavimentação, drenagem de águas pluviais e redes de esgoto em São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, Tese de Doutorado, 1992.
- _____, *O único e o homogêneo na produção do espaço*. Em MARTINS, José de Souza (org.). Henri Lefebvre e retorno à dialética. São Paulo: Hucitec, 1996.
- PAULANI, Leda. *Brasil delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico*. São Paulo: Boitempo, 2008.
- _____, *Acumulação e Rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo*. Rio de Janeiro: paper, ANPEC, 2012⁸.
- PEREIRA, Álvaro. *A gentrificação e a hipótese do diferencial da renda: limites explicativos e diálogos possíveis*. Em Cadernos Metrópole, PUC-SP: V. 16, N. 32, 2014.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção: O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988
- _____, A modernização de São Paulo no final do século XIX: a demolição da cidade de taipa à sua construção em tijolos. Em SAMPAIO (Coord.), 1998.
- _____, *São Paulo – a construção da cidade – 1827-1914*. São Carlos: RiMa, 2004.
- _____, *Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência*. Em: SILVEIRA, R. L. L., PEREIRA, P. C. X., UEDA, V. (Orgs.). *Dinâmica imobiliária e reestruturação urbana na América Latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006: 45 a 63.
- _____, *Produção imobiliária e a crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina*. Em PEREIRA & HIDALGO, 2008.
- _____ (Org.), *Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina*. São Paulo: FAUUSP, 2011.
- _____, *Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea*. Em PEREIRA, 2011.
- _____, *Megaprojeto e produção do espaço urbano: uma perspectiva crítica*. Em OLIVEIRA, Floriano José Godinho et al (org). Rio de Janeiro: Consequência, 2014.
- PEREIRA, Paulo & HIDALGO, Rodrigo (Org.). *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana em América Latina*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2008
- PETRELLA, Guilherme Moreira. *Espaços coletivos de apropriação cotidiana: conjunto habitacional Santa Etelvina Distrito Cidade Tiradentes*. São Paulo: FAUUSP, Trabalho final de Graduação, 2002.
- _____, *Das fronteiras do Conjunto ao conjunto das Fronteiras*. São Paulo: FAUUSP, Mestrado, 2009.
- _____, *Das fronteiras do Conjunto ao conjunto das Fronteiras*. Revista do Programa de Pós Graduação da FAUUSP. São Paulo, v. 29, p. 114-135, 2011
- _____, *Das fronteiras do Conjunto ao Conjunto das Fronteiras: Experiências de conjuntos habitacionais na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2012.

⁸ <http://www.sep.org.br/artigos/download?id=2014&title=Acumula%C3%A7%C3%A3o+e+Rentismo%3A+resgatando+a+teoria+da+renda+de+Marx+para+pensar+o+capitalismo+contempor%C3%A2neo>

- _____, *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, 2015⁹.
- _____, *Conjunto insustentável*. Em BOJADSEN, Angel (org.). *Insustentável arquitetura: encontros França-América Latina*. São Paulo: Estação Liberdade, 2015.
- _____, *Sociabilidade em construção: Cecap Zezinho Magalhães Prado*. Publicação Centenário de Vilanova Artigas. São Paulo: Escola da Cidade, prelo.
- _____, *Ensaio sobre o habitar contemporâneo: experiência aberta da Vila Itoororó*. Publicação Canteiro Aberto Vila Itoororó, prelo.
- RAYMOND, Marie-Geneviève. *La politique pavillonnaire*. Paris: Centre de Recherche d'Urbanisme, 1966.
- RAUPP, Luciane & ADORNO, Rubens. *Circuitos de uso de crack na região central de São Paulo*. Em *Ciência e Saúde Coletiva*, 16 (5), 2011.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1999.
- _____, *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- ROYER, Luciana. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. São Paulo: Annablume, 2014.
- RUFINO, B. & PEREIRA, P. *Segregação e produção imobiliária na metrópole latinoamericana: um olhar a partir da cidade de São Paulo*. Em LENCIONI, S. et al, 2011.
- RUI, Taniele. *Nas tramas do crack: etnografia da abjeção*. São Paulo: Terceiro Nome, 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.
- SAMPAIO, Maria Ruth (Coord.). *Habitação e Cidade*. São Paulo: FAUUSP, Fapesp, 1998.
- SANTOS, Milton. *A totalidade do Diabo: como as formas geográficas difundem o capital e mudam as estruturas sociais*. São Paulo: Hucitec, Contexto n°4, p. 31-43, nov. 1977.
- SARAMAGO, José. *Ensaio sobre a cegueira*. Romance. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.
- _____, *Ensaio sobre a lucidez*. Romance. São Paulo: Companhia das Letras, 2004.
- SEABRA, Odette. *A insurreição do uso*. Em MARTINS, José de Souza (org.) *Henri Lefebvre e retorno à dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SCHWARZ, Roberto. *Ao vencedor as batatas*. São Paulo: Duas Cidades; Ed.34, 2000.
- SHIMBO, Lúcia. *Habitação social de mercado. A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.
- SIQUEIRA, Marina. *Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo*. Em *Cadernos Metrópole*, PUC-SP: V. 16, N. 32, 2014.

⁹ <http://www.usjt.br/arq.urb/numero-13/3-guilherme-petrella.pdf>

- SMITH, Neil. *Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano*. São Paulo: Revista GEOUSP, Espaço, Tempo, Nº 21, pp. 15-31, 2007
- _____, *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Barcelona: Icària Editorial, 2015.
- SOUZA, Felipe F. *A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz*. São Paulo: Editora Paulo's, 2011
- TODOROV, Tzvetan. *Os inimigos íntimos da democracia*. São Paulo: Cia. das Letras, 2012
- TONE, Beatriz. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. São Paulo: FAUUSP, Mestrado, 2010.
- _____, *São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana*. São Paulo: FAUUSP, Tese Doutorado, 2015.
- 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.87-105¹⁰.
- ZALUAR, Alba. *A máquina e a revolta: as organizações populares e o significado da pobreza*. São Paulo: Brasiliense, 2000.
- ŽIŽEK, Slavoj. *A visão em paralaxe*. São Paulo: Boitempo, 2008.
- _____, *Menos que nada: Hegel e a sombra do materialismo histórico*. São Paulo: Boitempo, 2013.

[LEIS E DECRETOS]

MUNICIPAIS (SP):

- 13/09/2002 Lei nº 13.430: Plano Diretor Estratégico.
- 25/08/2004 Lei nº 13.885: Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.
- 07/05/2009 Lei nº 14.917: Dispõe sobre a Concessão Urbanística no Município de São Paulo.
- 21/12/2015 Decreto que regulamenta a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do artigo 134 da Lei nº 16.050 (31/07/2014) – Plano Diretor Estratégico, PDE.
- 29/03/2016 Decreto Nº 56.901: dispõe sobre a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, PIU, nos termos do disposto no artigo 134 da Lei nº 16.050 (31/07/2014) – Plano Diretor Estratégico – PDE.

ESTADUAIS (SP):

- 19/05/2004 Lei nº 11.688: Institui o Programa de Parcerias Público-privadas PPP, e dá outras providências.

FEDERAIS (BR):

- 21/07/1941 Decreto-Lei nº 3.365: Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.
- 10/09/1962 Lei nº 4.132: Define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação.

¹⁰ <https://kmarx.wordpress.com/2016/05/05/el-concepto-de-clase-en-e-p-thompson/>

5. BIBLIOGRAFIA_

- 16/09/1964 Lei nº 4.591: Dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias
- 31/12/1973 Lei nº 6.015: Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.
- 20/11/1997 Lei nº 9.514: Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, SFI, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
- 02/08/2004 Lei nº 10.931: Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário.
- 30/12/2004 Lei nº 11.079: Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública.
- 09/02/2005 Lei nº 11.101: Recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.
- 08/12/2015 Medida Provisória nº 700: Altera o Decreto-Lei nº 3.365 (21/06/1941), que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, e a Lei nº 6.015 (31/12/1973), que dispõe sobre os registros públicos.
- 12/05/2016 Medida Provisória nº 727: Cria o Programa de Parcerias de Investimentos - PPI e dá outras providências.
- 22/12/2016 Medida Provisória nº 759: Regularização fundiária, rural e urbana.

[PLANOS, EDITAIS E CONTRATOS]

PROJETO NOVA LUZ, Prefeitura do Município De São Paulo, PMSP.

Concorrência N° 01/2009/SMDU. Elaboração de Projetos Urbanísticos Específicos e estudos complementares para fins de realização de Concessão Urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República, no município de São Paulo. Edital, Termo de referência, Projeto Urbanístico Específico (PUE), Plano de Urbanização das ZEIS-3 (PUZEIS), Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológicos e da Situação Fundiária da Área – Consolidado (Julho/2011).

PROGRAMA CASA PAULISTA – PPP DA HABITAÇÃO, Estado de São Paulo – Secretaria Da Habitação. Concorrência internacional N° 001/2014: Parceria Público-Privada para concessão administrativa destinada à implantação de habitações de interesse social, habitação de mercado popular na região central da cidade de São Paulo e a prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho social e de pré e pós-ocupação, de apoio à gestão condominial e gestão de carteira de mutuários, e de manutenção predial. Chamamento Público N. 004/2012; Edital; Anexo II, Diretrizes para as intervenções urbanas; Anexo III, Minuta do Contrato.

[NORMAS]

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT

NBR 14653-1 de 2001: Avaliação de Bens: (Parte 1) Procedimentos Gerais

NBR 14653-2 de 2004: Avaliação de Bens: (Parte 2) Imóveis Urbanos

[FOLHA DE SÃO PAULO]

Revista da Folha. *Faça-se a Luz. Projeto que transforma a estação em um centro cultural empaca nos órgãos de defesa do patrimônio*. Folha de São Paulo, 13 de julho de 2003.

Revista São Paulo. *Espaço em branco. Governo desiste de construir complexo cultural em terreno de 18 mil m² perto da Sala São Paulo e estuda novos usos para a área, como moradia e hospital*. Folha de São Paulo, 8 a 4 de novembro de 2015.

[O ESTADO DE SÃO PAULO]

- 1986 «Santa Ifigênia» (OESP, 4 de abril de 1986).
- «As críticas ao projeto do Tietê» (OESP, 25 de maio de 1986)
- 1992 «Empresas, bancos e lojas têm planos para revitalizar o Centro» (OESP, 23 de junho de 1992).
- 1993 «É preciso criar a locação social» (OESP, 22 de agosto de 1993).
- 1998 «Usuários de crack lotam Rua dos Gusmões e prejudicam o comércio» (OESP, 21 de maio de 2008).
- «Hotéis e vizinhança são refúgios de viciados» (OESP, 19 de julho de 1998).
- 1999 «Polícia fecha 16 hotéis na Cracolândia» (OESP, 27 de outubro de 1999).
- 2000 «Tombamento ajuda a revitalizar área da Luz» (OESP, 21 de agosto de 2000).
- 2001 «Cracolândia comemora denúncia» (OESP, 14 de dezembro de 2001).
- 2002 «Policiais acusados fizeram poucas prisões» (OESP, 7 de janeiro de 2002).
- «TJ julga Operação Centro inconstitucional» (OESP, 10 de abril de 2002).
- «Bird libera US\$ 209 milhões para o metrô» (OESP, 26 de junho de 2002).
- 2005 «O marco zero de uma nova Luz» (OESP, 6 de junho de 2005).
- «Entidade propõe pólo digital na Cracolândia» (OESP, 16 de setembro de 2005).
- 2006 «Nova Luz ainda não rejuvenesceu» (OESP, 1 de janeiro de 2006).
- «Serra muda foco de obras no centro» (OESP, 15 de fevereiro de 2006).
- «“Querem derrubar isto aqui”» (OESP, 7 de maio de 2006).
- «Baixa de preços chegou ao limite» (OESP, 13 de agosto de 2006).
- «Nova Luz prevê impostos menores» (OESP, 13 de agosto de 2006).
- «Metrô quer parceria para arrecadar mais» (OESP, 24 de novembro, 2006).
- 2007 «Construtoras se unem para tornar a Cracolândia um bairro classe média» (OESP, 30 de março de 2007).
- «A Cracolândia emperrada» (OESP, 18 de agosto de 2007).
- «Prefeitura promete começar no mês que vem a demolir Cracolândia» (OESP, 3 de setembro de 2007).
- «A Cracolândia no chão» (OESP, 7 de setembro de 2007).
- «Kassab já fala em ampliar Nova Luz» (OESP, 27 de outubro de 2007).
- «O que falta para que o projeto Nova Luz decole» (OESP, 18 de novembro de 2007).
- 2008 «Usuário pego na Cracolândia poderá ser internado» (OESP, 25 de março de 2008).
- «Lentidão no uso da verba emperrou obras em SP» (OESP, 27 de março de 2008).
- «Nova Luz só conta até agora com 2 empresas» (OESP, 7 de agosto de 2008).
- 2009 «Prefeitura prevê para fevereiro ações para acelerar a Nova Luz» (OESP, 27 de janeiro de 2009).
- «Prefeitura fiscaliza alvarás na Santa Ifigênia» (OESP, 18 de fevereiro de 2009).

- «Contra Nova Luz, Santa Ifigênia fecha as portas» (OESP, 18 de março de 2009).
- «Após pressão, Santa Ifigênia não será mais desapropriada» (OESP, 25 de março de 2009).
- «Em 20% da área, obras serão de interesse social» (OESP, 4 de abril de 2009).
- «Nova Luz terá mil moradias populares» (OESP, 4 de abril de 2009).
- «Entidade quer cassar mandato de relator do Plano Diretor» (OESP, 15 de abril de 2009).
- «AIB paga e Lerner projeta Nova Luz» (OESP, 28 de abril de 2009).
- «Empresários estimam gastos de R\$ 200 mi com desapropriações» (OESP, 28 de abril de 2009).
- «MP quer impedir AIB de fazer doações» (OESP, 8 de maio de 2009).
- «Obra da CDHU na Luz deve começar em 60 dias» (OESP, 11 de junho de 2009).
- «Moradores tentam afastar dependentes com água e pedra» (OESP, 23 de junho de 2009).
- «Prefeitura quer 8 mil morando na Nova Luz» (OESP, 2 de julho de 2009).
- «Prefeitura terá de investir R\$ 17 mil por casa popular» (OESP, 3 de julho de 2009).
- «“Circuitos da pedra” extrapolam Nova Luz» (OESP, 12 de julho de 2009).
- «Ação na cracolândia prevê internação» (OESP, 22 de julho de 2009).
- «Mercado imobiliário abandona Nova Luz» (OESP, 20 de outubro de 2009).
- «Morar na Nova Luz custará até R\$ 170 mil» (OESP, 29 de outubro de 2009).
- 2010 «Até 2030, 400 mil vão para eixo ferroviário» (OESP, 30 de abril de 2010).
- «Americanos vão fazer o projeto da Nova Luz» (OESP, 12 de maio de 2010).
- «O desafio da Nova Luz» (OESP, 01 de agosto de 2010).
- «Kassab libera prédio popular em área verde» (OESP, 03 de agosto de 2010).
- «Usuários de crack serão tratados em Heliópolis» (OESP, 11 de agosto de 2010).
- «Nova Luz deve desapropriar 89 imóveis» (OESP, 22 de novembro de 2010).
- 2011 «Luz pode ter 80% mais moradores até 2020» (OESP, 09 de janeiro de 2011).
- «Santa Ifigênia promete baixar as portas às 15h contra Nova Luz» (OESP, 14 de janeiro de 2011).
- «O avanço do crédito expõe a valorização imobiliária» (OESP, 19 de fevereiro de 2011).
- «Nova Luz: Kassab vai arcar com metade do custo» (OESP, 13 de abril de 2011).
- «Depois de 30 anos, centro de SP volta a ganhar população» (OESP, 28 de abril de 2011).
- «Quem ganha até R\$ 8.720 poderá ter imóvel da Luz» (OESP, 04 de maio de 2011).
- «Ano de estabilidade e de execução» (OESP, 13 de maio de 2011).
- «Nova Luz: dono pode propor obra» (OESP, 17 de junho de 2011).
- «Nova Luz: Prefeitura já admite pagar 1/3 da obra» (OESP, 12 de agosto de 2011).
- «Lojistas criam plano próprio para cracolândia» (OESP, 17 de agosto de 2011).
- «Risco marca aquisições em áreas em recuperação» (OESP, 21 de agosto de 2011).
- 2012 «PM usa balas de borracha para dispersar usuários de droga no centro» (OESP, 06 de janeiro de 2012).
- «Expulsos da cracolândia, usuários de drogas invadem linha do trem» (OESP, 28 de janeiro de 2012).
- «Moradores de 27 bairros reclamam de migração de usuários» (OESP, 28 de janeiro de 2012).
- «Centro da cobiça» (OESP, 29 de janeiro de 2012).
- «“Procissão do crack” migra para a Nova Luz» (OESP, 5 de março de 2012).
- «Novos abrigos ainda não têm estrutura» (OESP, 30 de abril de 2012).
- «Centro tem 22 mil imóveis vagos, o maior índice de desocupação» (OESP, 15 de dezembro de 2012).

- 2013 «PPP da Habitação quer atrair dinheiro privado para o Centro» (OESP, 1 de março de 2013).
 «Preço do m² tem alta de 135% na Cracolândia» (OESP, 4 de outubro de 2013).
 «25 de março tem o m² mais caro que a Oscar Freire» (OESP, 05 de outubro de 2013).
- 2015 «Boom imobiliário rende R\$ 5,6 bi a SP, mas R\$ 2 em cada R\$ 5 estão nos bancos» (OESP, 3 de jan/2015).

[SÍTIOS ELETRÔNICOS]

«Arquivo categoria: PPP Habitação SP»:

<https://raquelrolnik.wordpress.com/category/ppp-habitacao-sp/>

«MP700/15: Alteração das regras para as desapropriações por utilidade pública»

<https://www12.senado.leg.br/ecidadania/visualizacaoaudiencia?id=6694>

«Spazio urbano e lotta di classe», de Leonardo Lippolis. Em

http://www.sinistralinrete.info/index.php?option=com_content&view=article&id=8406:leonardo-lippolis-spazio-urbano-e-lotta-di-classe&catid=26:societa&Itemid=142

«Nem Cracolândia Nem Nova Luz: Quais são as propostas para Santa Efigênia e Luz?»

Transmitido ao vivo em 10 de junho de 2013»: <https://www.youtube.com/watch?v=A1qstmQ2tHs>

<https://www.youtube.com/watch?v=SsfuBtI485w>

«Projetos de Intervenção Urbana (PIU): São Paulo inovando na intervenção pública sobre o espaço urbano: <http://://cidadesperaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano>

«Seminário Internacional "Políticas Culturais Intervenção Urbana Patrimônio Edificado: Perspectivas para as Metrópoles Contemporâneas"»: <https://spseculoxxi.wordpress.com/>

«Projeto Nova Luz - Contra a cracolândia ou especulação Imobiliária?»:

<https://www.youtube.com/watch?v=cptmzku7vhk>

«Urbanista Raquel Rolnik dá show em #posTV sobre desafios das cidades»

https://www.youtube.com/watch?v=-Bm7GC__EZ4

<http://www.redebrasilatual.com.br/cidades/2013/04/movimentos-sociais-querem-que-casa-paulista-atenda-populacao-de-baixa-renda-no-centro-de-sao-paulo>

<http://cidadesperaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano?rq=piu> (postagem de 25 de dezembro de 2015 do *blog* desenvolvido por João Sette Whitaker Ferreira).