

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

**São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana.**

**Beatriz Bezerra Tone**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação da  
FAUUSP como parte dos requisitos para obtenção do  
título de Doutora 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, outubro de 2015

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: [biatone@gmail.com](mailto:biatone@gmail.com)

Exemplar revisado e alterado em relação à versão original, sob responsabilidade do autor e anuência do orientador. O original se encontra na sede do programa.

T664s Tone, Beatriz Bezerra  
São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana / Beatriz Bezerra Tone. --São Paulo, 2015.  
150 p. : il. Versão final - revisada em fevereiro 2016

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

1.Mercado imobiliário – São Paulo (SP) 2.Construção civil – São Paulo (SP) 3.Urbanização – São Paulo (SP) 4.Desigualdades 5.Espolio 6.Exploração I.Título

CDU 332.72

Para os que partiram e os que chegaram.

“Navegar é preciso; viver não é preciso”

## **AGRADECIMENTOS**

O presente trabalho foi realizado com apoio da CAPES desde julho de 2011.

Toda reflexão é um ato coletivo, entretanto, os possíveis equívocos e imprecisões presentes nesta tese são de minha total responsabilidade.

AGRADEÇO,

ao professor Paulo Cesar Xavier Pereira pelo rigor, interlocução aberta, apoio, incentivo em todos os momentos e pelo exemplo de generosidade intelectual;

às professoras Yvonne Mautner, Ermínia Maricato, Angela Maria Rocha, Maria Lucia Refinetti Martins, Helena Ayoub, Amélia Damiani, Margarida Andrade, Odette Carvalho de Lima Seabra e ao professor João Whitaker, pelo incentivo e interlocução;

aos professores das disciplinas cursadas na pós Paulo Bruna, Marta Inês e Jorge Grespan;

aos professores Cibele Rizek e Ruy Sardinha Lopes pelas contribuições no exame de qualificação;

ao saudoso e querido Jorge Oseki, presente;

aos funcionários da FAU USP e FAU Maranhão;

à equipe da Biblioteca do Centro Cultural Maria Antônia, da Biblioteca SESC Consolação e da Biblioteca Brasileira;

a todos que me acolheram durante o período de redação: Viviane Zunckeller, Adele Lamm, Pablo Hereñu, Eduardo Ferroni, Fábio Teruya, Carlos Ferrata;

aos alunos da FAUUSP e da Universidade São Judas Tadeu, pelos caminhos abertos;

aos colegas professores da Universidade São Judas Tadeu, em especial, Eneida de Almeida, Adriana Belleza, Márcia Benevento, André Marques, Vanessa Guilhon e Paula Belfort;

aos colegas do grupo de pesquisa coordenado pelo professor Paulo Cesar Xavier Pereira, pelas reflexões compartilhadas ao longo desses anos, em parte, expressas nessa tese, agradeço em especial, Maria Beatriz Rufino, Márcia Hirata, Lúcia Shimbo, Carlos Texeira Campor Junior;

aos colegas do grupo de debates coordenado pela professora Ermínia Maricato;

aos companheiros da Usina, em especial Kaya Lazarini e Flávio Higuchi, pelo amor em seguir nossa toada, transformando-a;

aos que me apoiaram diretamente na finalização da tese Flávia, Guilherme, Marisa, Tais, e Tiaraju;

às queridas Antônia Silva de Jesus, Kátia Rocha, Cissa, Maria e Aline Reis de Matos, pelo apoio e carinho nos meses finais;

aos amigos, pelas reflexões e práticas que permeiam o cotidiano, em tempos e espaços diferentes, Maria Auxiliadora Campos, Dresler Horschutz, Lúcia Boldakian, Miguel Moyses, Livia Galvão, Lídia Galvão, Áurea Melo, Brandão Melo, Natália Wilhelm, Cecília Pinheiro, Carolina Balieiro, Gabriela Leite, Claudia Schallenmüller, Verônica Ferrinani, Mariana Zanetti, Anna Helena Vilella, Heloisa Diniz, Dário José, José Baravelli, Renata Moreira, Daniela Motisuke, Leila Hussein, Cristiane Cortilio, Daniela Toviansky, Silvia Amstalden, Tais Tsukumo, Vinícius Spira, Francisco Barros, Luciana Ferrara, Carolina Heldt, Andrei Almeida, Juliana Braga, João Sodré, José Paulo Gouveia, Marisa Ohashi, Pedro Arantes, Mariana Fix, João Marcos Lopes, Magaly Marques, Wagner Germano, Jade Percassi, Tiaraju Pablo D'Andrea, Isadora Guerreiro, Ângela Pilotto, Edson Kiyoshi, Luana de La Barra, Morena Calazans Vieira, Delana Corazza;

ao Carlos Eduardo Correia e Betina Bittar, pelas (re)descobertas;

aos queridos Yara Moreira, Eros Petrella, Paula Petrella, Álvaro Lages, Nina, Luma, Tom, Marcello Petrella, Sandra Petrella, Luka e Mila;

à minha mãe Mauricéa Bezerra Tone e ao meu pai Luiz Gonzaga Tone, por todo amor e apoio incondicionais;

à minha companheira de vida, Flávia Bezerra Tone, irmã, amiga, tia por compartilhar descobertas, crises, alegrias, e ao querido Henrique Xavier e à pequena Clara que acaba de chegar;

aos meus amores Guilherme Petrella, Gabriel e Marina.



## RESUMO

Esta tese tem por objeto de estudo a valorização imobiliária pela produção crescente de condomínios em São Paulo a partir de 2000, aqui denominada generalização da *forma condomínio*, manifestação do fetichismo na sua forma contemporânea. Tal produção imobiliária envolve a prática social da propriedade privada, a concepção e a construção imobiliária, a produção e apropriação das condições urbanas gerais (infraestrutura, equipamentos), o mercado de capitais, enfim, é fruto da interação entre frações do capital produtivo e rentista, frações da classe trabalhadora, fenômeno chave das transformações urbanas recentes. Permite, portanto, uma abordagem da totalidade em movimento.

Trata-se do recente *boom imobiliário* no Brasil resultado de determinada política efetivada sob defesa de amplo espectro da sociedade para inclusão de frações da classe trabalhadora no mercado imobiliário formal. O problema é que tal produção imobiliária traz em seu cerne a reprodução da desigualdade e agravamento dos problemas urbanos. A partir daí, o estudo sobre esta produção imobiliária contemporânea tem por objetivo compreender as determinações recíprocas entre construção, urbanização e acumulação na perspectiva de contribuir para a compreensão da totalidade dos processos de produção e apropriação da metrópole contemporânea.

Demonstrar-se-á que a produção imobiliária em São Paulo se fundamenta em relações sociais de exploração, espoliação e dominação que integram diversos tempos e espaços e, aprofundadas recentemente, lastreiam a valorização e capitalização pela produção da metrópole. A crescente relevância da propriedade mobiliária e imobiliária na produção, realização e distribuição da riqueza implica mudanças na produção imediata no âmbito da construção, no processo global de produção e na produção total, segundo Henri Lefebvre, tendo como horizonte a formação da sociedade urbana. Entretanto, tal *urbanização total* vem se concretizando como dissolução urbana, como se explicitará ao longo desta tese.

**Palavras-chave:** 1.Mercado imobiliário 2.Construção Civil 3.Urbanização 4.Exploração 5.Espoliação 6.Desigualdade





## **Título: Sao Paulo, siglo XXI: valorización inmobiliaria y disolución urbana**

### **RESUMEN**

Esta tesis tiene como tema de estudio la valorización inmobiliaria ocasionada por la producción creciente de condominios en Sao Paulo a partir del año 2000, proceso que en este estudio se denomina generalización de la *forma condominio*, manifestación del fetichismo en su forma contemporánea. Dicha producción inmobiliaria abarca la práctica social de la propiedad privada, la concepción y la construcción inmobiliaria, la producción y apropiación de las condiciones urbanas generales (infraestructura), el mercado de capitales, o sea, es fruto de la relación entre fracciones del capital productivo y rentista, fracciones de la clase trabajadora, fenómeno clave de las transformaciones urbanas recientes. De ese modo, permite un abordaje de la totalidad en movimiento.

Se trata del reciente *boom inmobiliario* en el Brasil, resultado de una política efectuada con el apoyo de amplios sectores de la sociedad y que tenía como objetivo la inclusión de la clase trabajadora en el mercado inmobiliario formal. El problema es que tal producción inmobiliaria trajo también la reproducción de la desigualdad y se agravaron los problemas urbanos. A partir de este punto, el estudio sobre la producción inmobiliaria contemporánea tiene como objetivo entender las determinaciones y relaciones de reciprocidad entre construcción, urbanización y acumulación en la perspectiva de contribuir para la comprensión de la totalidad de los procesos de producción y apropiación de la metrópoli contemporánea.

Demostraremos que la producción inmobiliaria en Sao Paulo se basa en relaciones sociales de explotación, espoliación y dominación que abarcan múltiples tiempos y espacios y, profundizadas recientemente, dan la base a la valorización y capitalización por la producción de la metrópoli. La creciente importancia de la propiedad mobiliaria e inmobiliaria en la producción, realización y distribución de la riqueza genera cambios en la producción inmediata en el ámbito de la construcción, en el proceso global de producción y en aquello que Henry Lefebvre llamó de proceso de producción total, según Henri Lefebvre, con horizonte de la formación de la sociedad urbana. Sin embargo, esta urbanización global ha llegado a pasar por la disolución urbana.

**Palabras-clave:** 1.Mercado Inmobiliario 2.Construcción Civil 3.Urbanización 4.Explotación 5.Espoliación 6.Desigualdad



**TITLE: São Paulo, XXIst century: real estate valuation and urban dissolution.**

**ABSTRACT**

This thesis will discuss the real estate valuation by the increasing production of condominiums in Sao Paulo from 2000, here called generalized form condominium, fetishism outbreak in its contemporary form. Such real estate production involves the social practice of private property, the design and building construction, the production and the appropriation of the general urban conditions (infrastructure, equipment), the capital market, in short, it is the result of the interaction between fractions of the productive and the income capital, fractions of the working class, key phenomenon of the recent urban transformations. Therefore, it allows an approach to the entire movement.

This recent real estate boom in Brazil is a result of a policy defended by broad spectrums of the society in order to include fractions of the working class in the formal real estate market. The issue is that the reproduction of inequality and the worsening urban problems are in the core of such real estate production. From there on, the study of this contemporary property production aims to understand reciprocal determinations between construction, urbanization and accumulation in order to contribute to the understanding of all production processes and ownership of the contemporary metropolis.

We will demonstrate that the real estate production in São Paulo is based on social relations of exploitation, spoliation and domination that integrate different times and spaces, and, recently deepened, back the valuation and capitalization for the production of the metropolis. The growing relevance of movable and immovable property in the production, development and distribution of wealth implies changes in the immediate production under construction in the overall production process and in what Henri Lefebvre called total production, according Henri Lefebvre, with the perspective of a urban society formation. However, this total urbanization has come to pass as urban dissolution.

**Keywords:** 1. Real Estate Market 2. Construction Industry 3.Urbanization 4.Exploitation 5.Spoliation 6. Inequality



## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 1. Processo global de produção e capitalização imobiliária em São Paulo</b>	<b>25</b>
1.1 Acumulação primitiva: a propriedade da terra como capital fictício	30
1.2 Primeira coalizão: construtores e proprietários	35
1.3 A propriedade imobiliária como limite do capital: renda fundiária e imobiliária, urbanização extensiva e intensiva	39
1.4 A desabsolutização da propriedade imobiliária	46
1.5 Dissolução do urbano: Incorporação da metrópole pela generalização da forma condomínio	48
1.6 Segunda coalizão: concentração e centralização de capital no setor imobiliário sob hegemonia do capital fictício mundial	53
<b>CAPÍTULO 2. Produção imediata: concepção e construção imobiliárias</b>	<b>59</b>
2.1 Notas sobre o trabalho no setor imobiliário em São Paulo	61
2.2 Precificação ininterrupta e urgência produtiva	66
a. Reconfiguração do trabalho no escritório	
b. Reconfiguração do trabalho no canteiro	
2.3 A onipresença do capital fictício mundial na produção imobiliária: gestão do trabalho e tecnologia da Informação e Comunicação	84
<b>CAPÍTULO 3. Produção total: produção imobiliária e reprodução da desigualdade</b>	<b>95</b>
3.1 A generalização da forma condomínio por segmento de renda: homogeneização, hierarquização e fragmentação da vida na metrópole.	95
3.2 A pauperização como fonte de valorização e capitalização: aluguel, sobretrabalho, dívida	103
3.3 Reposição das contradições e conflitos: a propriedade imobiliária anulando o <i>direito à cidade</i>	122
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>129</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>137</b>



# INTRODUÇÃO

Atualmente o conflito entre capitalistas domina as discussões políticas, levando os militantes contrasistêmicos a se esquecerem da contradição fundamental capital trabalho. Assim, representantes dos trabalhadores e do capital produtivo se unem por políticas favoráveis à produção, supostamente contrárias à hegemonia do *capital fictício mundial* através de práticas políticas denominadas neoliberais. O argumento que sela esta união é o caráter parasitário passivo deste capital rentista<sup>1</sup> que, ao captar cada vez maior parcela da riqueza socialmente produzida, bloqueia o desenvolvimento socioeconômico.

Permanece inquestionável o fato de que o desenvolvimento capitalista (produção) é fundado na distribuição e na apropriação desigual do que é socialmente produzido a partir da reiterada separação entre proprietários e não proprietários (de meios de produção, terra, dinheiro) e a contradição trabalho capital é cada vez mais obscurecida. Como expõe Jorge Grespan a partir de Karl Marx:

Paulatinamente o trabalho vai perdendo força como determinante da distribuição em favor da propriedade privada. Esse novo princípio distributivo (...) explica a autonomia da propriedade privada como um processo expansivo dentro do sistema das formas sociais reconstituído pela apresentação, e também o curso histórico do desenvolvimento capitalista, cujas figuras contemporâneas apenas confirmam a efetivação dessa tendência.

Mas é o valor trabalho que assim se explicita e realiza, negando-se, isto é, passando ao seu oposto dentro do mundo burguês, a propriedade privada. Ele se inverte porque não é simples trabalho e sim trabalho criador de valor, colocado numa função e numa forma social a ele designadas pela exclusão da propriedade privada dos seus meios de realização. O valor trabalho não deixa de ser a base das trocas e da sociabilidade a elas referida, mas sua operação tem de passar pela mediação do seu oposto, em que ele se esconde. Ele age como se não agisse, existe como se não existisse. Complexidade que realiza de forma cabal o fetichismo apenas incipiente na mercadoria. (Grespan, 2011: 29)

Esta tese tem por objeto de estudo a valorização imobiliária pela produção crescente de condomínios em São Paulo a partir de 2000, aqui denominada generalização da

---

<sup>1</sup> Com base nas considerações de Leda Paulani (2012) a partir da teoria da renda de Marx, o capital rentista (que obtém ganhos na forma de renda, não tendo participação na esfera produtiva) é protagonista no regime de acumulação atual e, ao impor suas requisições de renda ao capital industrial, comanda também decisões na esfera da produção.



*forma condomínio*<sup>2</sup>, manifestação do fetichismo na sua forma contemporânea. Tal produção imobiliária envolve a prática social da propriedade privada, a concepção do produto no escritório, a construção no canteiro de obras, a produção e apropriação das condições urbanas gerais (infraestrutura, equipamentos), o mercado de crédito, enfim, busca analisar a interação entre capital produtivo e capital rentista, fenômeno chave das transformações urbanas recentes. Permite, portanto, uma abordagem da totalidade.

Busca-se estudar o recente *boom imobiliário* no Brasil, termo utilizado para fazer referência a essa produção e ao aumento de preços no mercado imobiliário, que é resultado de determinada política efetivada sob defesa de amplo espectro da sociedade, de movimentos sociais urbanos a entidades patronais e sindicatos, que alavancou a eleição de Dilma Rousseff e hoje enfrenta crise. Política que se inicia na década de 1990 envolvendo mudanças na legislação relativa à propriedade imobiliária (Patrimônio de afetação, alienação fiduciária, pagamento do valor incontroverso), nova legislação relativa ao desenvolvimento urbano (Estatuto da Cidade, Estatuto da Metrópole), aumento na disponibilidade de crédito e financiamento e, finalmente, a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, cuja maior inovação é o montante em subsídio para produção habitacional de mercado destinada aos mais pobres.<sup>3</sup>

A partir dessas mudanças houve inclusão de frações da classe trabalhadora no mercado imobiliário formal, expandindo as fronteiras da acumulação capitalista. O problema é que tal produção, baseada em relações sociais de exploração da força de trabalho e espoliação do morador, traz em seu cerne a reprodução da desigualdade e agravamento dos problemas urbanos. O aprisionamento da luta por direitos no âmbito do mercado reforça a prática da propriedade privada em detrimento do uso ao condicionar a apropriação à capacidade de pagamento. Tal fato é inegável diante das altas taxas de vacância dos edifícios e do denominado déficit habitacional em

---

<sup>2</sup> A acepção da palavra condomínio extrapola o mero sentido de um produto imobiliário que contém diversos usos e atividades no interior de um espaço fechado. *Condomínio*, antes de tudo, é uma forma de propriedade, que é partilhada por um número determinado de proprietários (Tone, 2010).

<sup>3</sup> Sobre os marcos regulatórios e financeiros neste período ver Botelho, 2007: 124-127, 166-167; Royer, 2010; Tone, 2010: 24-25; Shimbo, 2010: 59-104; Martins, 2010; Fix, 2011: 132-138.

São Paulo. Ao vincular um direito à privatização urbana crescente, a solução pela inclusão no mercado imobiliário inviabiliza tal direito.

Na perspectiva do *direito à cidade*<sup>4</sup> a propriedade da terra deve ser entendida como obstáculo, prática social a ser superada.

Já para o capital, a propriedade<sup>5</sup> é condição cada vez mais relevante para sua reprodução e deve, portanto, ser entendida como limite próprio do capital, inerente à sua reprodução, parte constitutiva deste e não herança feudal ou excrescência (Marx, 1988, Vol. 5: 125). Como veremos, o próprio capital encontra formas de superar provisoriamente seus limites, garantindo valorização e capitalização a suas diferentes frações a partir do aprofundamento de relações sociais de exploração e espoliação.

Então, partimos da constatação de que a concorrência constitui e impulsiona o desenvolvimento capitalista em geral. Sendo assim, o capital rentista é portador de uma passividade impulsionadora, funcional. Seu caráter externo é eficaz na imposição de novas práticas na esfera produtiva para garantia de suas exigências de rentabilidade (Paulani, 2012: 23-24), processo que abarca a produção do espaço contemporâneo mediante aprofundamento da desigualdade socioespacial.

Nesta dinâmica, a *forma condomínio* constitui-se como meio de superar limites do próprio capital à sua reprodução por renovar e ampliar a possibilidade de ganhos a partir de novas formas de propriedade, de novos produtos imobiliários, da privatização crescente das condições gerais urbanas (infraestrutura urbana, de fundos públicos e semi-públicos), da ampliação do acesso ao mercado imobiliário mediante a copropriedade (con-domínio) e endividamento.

Sua generalização vem reconfigurando São Paulo e acirra conflitos deflagrados na produção e apropriação do espaço metropolitano, como evidencia o aumento de

---

<sup>4</sup> Aqui nos referimos à noção de *Direito à cidade* de Henri Lefebvre (1968, 1996).

<sup>5</sup> “Resumindo, se quiséssemos definir de modo sumário o regime de acumulação contemporâneo, que arrasta consigo seu modo específico de regulação, talvez pudéssemos dizer que se trata de um capitalismo dominado pela finança, onde a acumulação se dá sob os imperativos da propriedade mais do que da produção e propriedade, que é cada vez mais de capital fictício do que de meios de produção, um capitalismo, portanto, essencialmente rentista, onde o capital fictício cada vez mais tem por argumentos nomes, ao invés de terrenos e aparatos produtivos, enquanto os meios de produção revelam a importância cada vez maior dos ativos intangíveis, ao invés do trabalho vivo e do trabalho morto.” (Paulani, 2012:24)

ocorrências como despejos, deslocamentos compulsórios por aumento nos preços imobiliários, incêndios em favelas, adensamento populacional nas ocupações precárias e aumento no chamado déficit habitacional concentrado na população assalariada (ou classe trabalhadora) mais pobre.

A *forma condomínio*, nas variadas configurações e usos (vertical, horizontal, habitacional, comercial, industrial, hospedagem, misto), e tendo apropriação por diversas frações de classe (faixas de renda), ao incorporar cada vez maior porção da metrópole, pode ser entendida como a forma mais desenvolvida de propriedade imobiliária que pressupõe e induz novas formas de produção e apropriação do espaço, um novo padrão de urbanização: o desmanche da cidade, a dissolução urbana.

A valorização do capital pela produção imobiliária engloba os processos de produção, realização e distribuição da mais-valia, com determinações recíprocas, tornando problemática a abordagem dos processos de uma destas esferas isoladamente: concepção do produto, construção no canteiro de obras, oscilação de preços no mercado imobiliário, desenvolvimento urbano etc. Neste sentido, expandimos a crítica realizada pelos professores-pesquisadores da FAUUSP Ermínia Maricato, Yvonne Mautner, Jorge Oseki e Paulo Cesar Xavier Pereira, em artigo publicado em 1987, em que problematizaram a divisão dos estudos sobre a produção do espaço, ainda hoje hegemônica, que, em geral, analisam o urbano sem considerar a construção, a indústria sem a construção, a construção sem o urbano (Maricato, Mautner, Oseki, Pereira, 1987).

A partir desta consideração, o estudo sobre essa produção imobiliária recente, a generalização da forma condomínio, tem por um dos objetivos compreender as determinações recíprocas entre construção, urbanização e acumulação na perspectiva de assim contribuir para o entendimento da totalidade dos processos de produção e apropriação da metrópole contemporânea.

A produção de um novo espaço sempre parte da apropriação do pré-existente e futuro, ou seja, simultaneamente é apropriação e reprodução, então, se faz como fruto do trabalho social pretérito (trabalho morto, cristalizado), do trabalho presente (vivo) e cada vez mais do trabalho futuro, sobretudo no atual contexto em que o

endividamento imobiliário (Martins, 2011) e as reestruturações urbanas ganham importância.

As constatações de Marx sobre o capital portador de juros, relação-capital na sua forma mais alienada e fetichista, ganham atualidade e se ampliam:

(...) O produto do trabalho passado, o próprio trabalho passado, em si e para si está prenhe de uma porção de mais-trabalho vivo, presente ou futuro. Sabe-se, entretanto, que na realidade a conservação, e nessa medida a reprodução do valor dos produtos de trabalho passado, é apenas o resultado de seu contato com o trabalho vivo; e segundo: que o comando dos produtos de trabalho passado sobre o mais-trabalho vivo dura exatamente apenas enquanto durar a relação-capital, a relação social determinada em que o trabalho passado confronta de maneira autônoma e avassaladora o trabalho vivo. (Marx, 1988, Vol.4: 299)

Tais constatações evidenciam que a análise estrita da produção imediata, centrada no processo de exploração do trabalhador, é insuficiente para o entendimento da urbanização e do desenvolvimento da indústria construção civil, do *problema da habitação*. Isto porque, além da exploração, a apropriação urbana, a esfera do consumo, envolve outras vertentes de pauperização do trabalhador no cotidiano a partir de relações sociais de espoliação e, conforme Paulo Cesar Pereira:

Nestas vertentes, o Estado atua tanto como financiador, regulador, produtor das condições materiais, como organizador das relações de trabalho na direção estratégica da reprodução. (1988/1984: 72).

Assim, o tão comentado problema do desenvolvimento urbano em função da *“especulação imobiliária”*, termo tão genérico quanto vago, só pode ser entendido se considerarmos que esta *especulação* tende a ser realizada, seja a partir das denominadas renovações, reestruturações urbanas, seja a partir do aumento dos preços imobiliários tendo por base o endividamento (no mercado de crédito) e subsídios estatais. O que se denomina *especulação* se materializa a partir de mecanismos de transferência e privatização de riquezas por relações sociais de exploração e, cada vez mais, de espoliação, em suas formas urbana, imobiliária e financeira.

Como Francisco de Oliveira alerta no prefácio escrito da clássica publicação *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*<sup>6</sup> de 1979, a renda da terra deve ser entendida como fundamento de uma atividade produtiva, o que é “radicalmente diferente de pensar-se a propriedade e o uso da terra urbana como especulação desligada da produção real. (...) tem a forma de especulação, mas é elemento constitutivo de uma atividade produtiva”. (Oliveira, 1979: 15)

Aliás, o emprego aparentemente aleatório de termos como *especulação imobiliária*, *déficit habitacional*, *acesso ao mercado imobiliário*, *acesso ao crédito*, *subsídio ao consumidor*, constitui importante mecanismo para dominação, alcance de hegemonia política e da perpetuação da propriedade imobiliária como importante fonte de enriquecimento e poder. A *especulação* torna-se real, o *déficit* se constitui mediante a vacância imobiliária, o imóvel é expropriado e retorna ao mercado caso a dívida não seja honrada, o *subsídio* e o crédito (ou melhor, a capacidade de endividamento, como veremos) para alguns sustenta o aumento dos preços e impõe o deslocamento territorial de outros.

Assim, procuraremos demonstrar que a generalização da *forma condomínio* em São Paulo se fundamenta em relações sociais de exploração, espoliação e dominação integrando diversos tempos e espaços, relações que, aprofundadas recentemente, lastreiam a valorização e a capitalização pela produção da metrópole. A crescente relevância da propriedade (tanto mobiliária quanto imobiliária) na produção, na realização e na distribuição da riqueza implica mudanças na produção imediata no âmbito da construção, no processo global de produção e no que Henri Lefebvre denominou processo de produção total tendo como horizonte a formação da sociedade urbana, mudanças que explicitaremos a partir do estudo sobre a generalização da *forma condomínio*:

A produção do espaço, em si, não é nova. Os grupos dominantes sempre produziram este ou aquele espaço particular, o das antigas cidades, o dos campos (aí incluídas as paisagens que em seguida parecem 'naturais'). O novo é a produção global e total do espaço social. (...) O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais, na especulação

---

<sup>6</sup> OLIVEIRA, Francisco de. “Prefácio” (p.14-18) Em: MARICATO, Ermínia (ORG.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Editora alfa-ômega, 1979.

imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso a escala mundial. Esse é o caminho (imprevisto) da socialização das forças produtivas, da própria produção do espaço. (Lefebvre, 1999: 140-141)

A dissolução urbana, o desmanche da cidade, principia na efetivação política da desigualdade fundamental que opõe proprietários e não proprietários de meios de produção e de terras (Seabra, 2011: 14). A compreensão da urbanização em função da industrialização é problemática, pois a produção do espaço se torna primordialmente funcional à reprodução do capital em detrimento da reprodução da vida. O processo de desconcentração industrial, a partir da década de 1980 em São Paulo, evidencia tal insuficiência, mostra a inflexão rumo à urbanização sem indústria e sem cidade:

A indústria, ao alojar-se na cidade, desencadeou seus processos e nesse sentido redefiniu o sentido da cidade na história. Passou a atribuir-lhe novas funções, estas, já então derivadas da produção e da reprodução capitalista da sociedade. (Seabra, 2011: 19)

Passamos à metropolização, à autodestruição da cidade, em que a urbanização se torna um processo de produção total e a reprodução da vida se dá cada vez mais reduzida à reprodução do capital (Seabra, 2011: 8, 12, 23) a ponto de quase inviabilizá-la:

A cidade desdobrou-se num espaço urbano mais vasto [metrópole] à medida que as funções reprodutivas do capital passaram a determinar os seus conteúdos. Processo que comportou diferentes pontos de vista: “a concentração das condições gerais sociais de produção”, conforme Jean Lojkin; “lugar de reprodução da força de trabalho”, conforme Manuel Castells e “lugar da *reprodução das relações sociais de produção*” conforme H. Lefebvre. É nesse urbano que são misturados o novo e o velho. Que há consumo, destruição, reiteração e criação. O urbano é regido pela simultaneidade de processos. (Seabra, 2011:14-16)

No primeiro capítulo procuramos compreender a capitalização imobiliária pela generalização da forma condomínio na metamorfose do valor em preço que se dá no mercado, âmbito do processo global de produção, momento em que ocorre a distribuição da mais valia global a partir da correlação de forças entre os agentes sociais envolvidos. Procuraremos reconstituir os movimentos fundamentais para a

emergência da produção capitalista do espaço em São Paulo como o processo de acumulação primitiva (original) que impulsiona as relações sociais capitalistas separando os trabalhadores dos meios de produção, a formação da indústria da construção, enfim, a transição da produção de mercadorias no espaço à produção (capitalista) do espaço, na síntese de Henri Lefebvre. Nesta transição, a propriedade (vista como relação social) ao mesmo tempo que se afirma como fonte de concentração de riquezas e poder se constitui como limite constituinte do capital que, então, se reproduz na superação provisória deste limite. Analisaremos então, um mecanismo central para essa superação provisória que é a desabsolutização da propriedade, processo que se constitui historicamente, levando à dissolução urbana dada pela incorporação total da metrópole pela generalização da forma condomínio. Fenômeno recente que expressa a hegemonia do capital fictício mundial e suas imposições à produção do espaço.

No segundo capítulo passamos à análise da produção imediata da forma condomínio, da concepção no escritório à construção no canteiro de obras, que mobiliza uma miríade de escritórios, unidades produtivas e empresas prestadoras de serviços. A recente concentração e centralização de capital no setor imobiliário impulsionou o desenvolvimento das forças produtivas das empresas com aumento significativo na produtividade, implicando o aprofundamento da divisão técnica do trabalho no setor. Neste contexto, observamos a difusão de novas tecnologias dentre as quais se destaca a técnica de gestão do trabalho atrelada à Tecnologia da Informação e Comunicação. A adoção destas pelas maiores empresas do setor renova as fronteiras da acumulação do capital ao ampliar o domínio do capital sobre o trabalho (e consumidor) pela subsunção intelectual.

Para finalizar, nos deteremos à repercussão e efetivação das relações de propriedade na vida cotidiana na metrópole, denominada âmbito da produção total por Henri Lefebvre. A produção da forma condomínio por segmento de renda dos consumidores, tanto por parte das empresas do Setor Imobiliário quanto por parte das instituições públicas e privadas que disponibilizam crédito imobiliário, evidencia de forma inegável o aprofundamento dos processos de fragmentação, homogeneização e hierarquização na produção e apropriação da metrópole. A

valorização e capitalização das frações do capital aí envolvidas reproduz contradições e conflitos.



# **CAPÍTULO 1**

PROCESSO GLOBAL DE PRODUÇÃO E CAPITALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SP

Uma análise recente de dados sobre a valorização imobiliária em 54 países foi realizada por bancos centrais locais sob a coordenação do Banco de Compensações Internacionais (espécie de Banco Central mundial). O Brasil teve a maior valorização imobiliária do mundo desde a crise de 2008. De acordo com o estudo, a maior valorização ocorreu entre 2008 e 2011 (Nakagawa, 2014). O aumento no preço dos imóveis nas cidades brasileiras, experimentado por toda população, evidencia a importância da produção do espaço para o capital e a integração da produção imobiliária brasileira à economia mundial, em que o fluxo de capital fictício altera os processos materiais.

Esse movimento teve início nas últimas décadas do século XX quando, segundo Henri Lefebvre (2000: p. 200, 386-388), passamos da produção das mercadorias no espaço à *produção do espaço* como mercadoria. Pela apropriação de espaços existentes, construção, destruição, reconstrução, a *produção do espaço* torna-se central, estratégica para a sobrevivência do capital. A crise econômica atual nos dá pistas das fontes desta valorização imobiliária, ligadas à produção e à apropriação urbanas a partir de relações sociais de exploração e espoliação em diversos níveis e que ganham contornos distintos em cada local (Pereira, 2005, 2009).

Nesse capítulo procuramos compreender a valorização imobiliária pela generalização da forma condomínio, com atenção à formação dos preços no mercado, âmbito em que há a distribuição da mais-valia global a partir da correlação de forças entre os agentes sociais envolvidos:

Nas condições atuais, sabemos aproximadamente onde se forma a mais-valia; sabemos mal onde ela se realiza e ainda menos como ela se reparte. As redes bancárias e financeiras a repartem longe do lugar de formação (empresas, país). Enfim, as remodelações do espaço em curso por meio dos transportes aéreos (aero-político), das indústrias recentes (a informática, o lazer, a extração do petróleo e de recursos diversos) e da intervenção das firmas multinacionais. De sorte que os espaços envolvidos se modificam e que as interações perturbadas buscam em razão de sua posição de se equilibrar (feed-back). (Lefebvre, 2000: 405)

Segundo Jorge Grespan, Marx, no Livro III d'*O Capital*, apresenta a síntese entre a produção imediata e o processo de circulação tratados anteriormente e que denomina como processo global de produção, momento em que, pela concorrência

e equalização entre os diversos capitais, há a definição dos preços de mercado e a mais-valia produzida na esfera imediata, plano individual, é distribuída na esfera global, plano social. É por esta disputa permanente entre capitais no mercado que há a formação dos preços em uma “realidade instável, oscilante”.

Ocorre, então, a expropriação entre capitais em que os maiores proprietários captam maiores parcelas da mais valia global:

Cada vez mais, o que comanda a divisão social do trabalho é a propriedade privada, alocando trabalho morto e trabalho vivo de acordo com as porções do capital existentes nos vários ramos da economia. Cada vez mais, a grandeza da propriedade privada influi nessa divisão e a distorce em relação ao princípio do valor trabalho, tornando o mundo social mais afeito à imagem e semelhança do sujeito que verdadeiramente o domina. (Grespan, 2011: 26)

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

Segundo Paulo Cesar Pereira:

A contradição qualitativa entre preço e valor torna-se central na particularização da reprodução do capital vinculado à produção imobiliária. À medida que a produção imobiliária capitalista passa a ser cada vez mais de mercado – visando, portanto, à lucratividade –, mais terá uma forma diferenciada de realização nas relações de competição intercapitalista. O preço de produção da construção não regulará o preço de mercado do imóvel, porque neste se sobrepõe o preço da terra com renda capitalizada. (Pereira, 1988/1984: 12)

A valorização imobiliária tem como fundamento a propriedade, cujo preço deve repor o montante de capital investido com acréscimo. O preço da propriedade

imobiliária, portanto, depende do trabalho na construção do edifício em si, dos equipamentos, da infraestrutura do entorno e de tudo que configura sua localização, sua inserção urbana cambiante. No entanto, a definição do preço se dá menos em decorrência do trabalho necessário à sua *produção imediata* e mais na disputa pela apropriação do produto imobiliário (propriedade). Esta disputa é decidida pela capacidade de pagamento no mercado imobiliário, em que o preço se constitui e oscila ininterruptamente, conforme o desenvolvimento urbano e econômico em geral.

Portanto, a forma condomínio se realiza pela valorização e capitalização dos capitais envolvidos.

A propriedade em questão, pela oscilação de preço no mercado e dadas suas características específicas, pode funcionar como capital fictício em que o preço se constitui como *renda capitalizada*. (Marx, 1988; Paulo, 1988; Seabra, 2011; Mello, 2012:209). Fato evidente com a importância cada vez maior da produção imobiliária para a reprodução do capital na atualidade que, com crescente vínculo entre propriedade imobiliária e mobiliária (trabalho morto, vivo e futuro), torna-se preponderante na distribuição e apropriação de riquezas e manutenção da hegemonia do capital fictício. Em São Paulo, a imposição de condições de vida precárias a uma parcela da população expõe a inversão total do uso da metrópole: cada vez menos em função da reprodução da vida, cada vez mais dominado pela necessidade de reprodução do capital.

Como afirma Henri Lefebvre (1999: 138), essa massa de mais-valia se distribui no nível global com a regulação de instituições do Estado que centraliza e redistribui parte desta, além de constituir o sistema jurídico a partir do qual institui e reitera a propriedade privada mobiliária e imobiliária como fonte de enriquecimento e poder político. Cada capitalista explora o conjunto da sociedade, não só os trabalhadores que emprega em particular, fato ainda mais relevante no caso da produção imobiliária contemporânea determinante na reconfiguração das metrópoles.

A seguir, resgataremos as considerações de alguns autores com objetivo de compreender como se dá, então, essa *capitalização imobiliária* no âmbito do mercado. Qual a origem do funcionamento da propriedade imobiliária como capital fictício em São Paulo? É possível identificar inflexões na produção imobiliária e na

urbanização, que expressam uma nova correlação de forças sociais? Quais seriam esses momentos? Em que circunstâncias o processo global de produção, visível no mercado e na urbanização, sobredetermina a produção imediata da metrópole? Quais os fundamentos sociais da oscilação de preços imobiliários, fenômeno que se impõe como natural, definidor de quem usa qual pedaço do globo, como e por quanto tempo?

Cabem aqui algumas considerações sobre conceitos mais difundidos para explicar os fundamentos da oscilação dos preços no mercado imobiliário: a localização e a renda da terra.

Uma parte da variação do preço deriva de sua localização, decorre do trabalho socialmente necessário no desenvolvimento urbano – construção de edifícios, infraestrutura, equipamentos – o que explica a possibilidade de valorização contínua de uma propriedade. Todavia, tal explicação é insuficiente, pois reduz a compreensão da valorização imobiliária aos aspectos físicos da construção e urbanização, ao trabalho socialmente necessário à sua produção imediata.

Como já observamos, o preço do produto imobiliário é cada vez mais definido na distribuição da mais-valia global, pela formação dos preços no mercado imobiliário em que a propriedade imobiliária, de um lado, e a capacidade de pagamento, de outro, são preponderantes. Como sintetiza Odette Seabra, a dimensão absoluta da propriedade do espaço se realiza em termos relativos na definição oscilante dos preços no mercado imobiliário, momento em que a renda é capitalizada ou descapitalizada. É nesta dinâmica que o mercado vai se instituindo como âmbito das disputas sociais na produção do urbano (2011: 20-22).

Neste sentido, consideramos a teoria da renda da terra marxista mais abrangente e fundamental, pois contempla os diversos processos sociais que garantem aos proprietários crescente riqueza e poder, *valorização e capitalização* a partir de suas propriedades, vinculadas à pauperização e à subordinação da sociedade no âmbito do trabalho e no âmbito da vida cotidiana, como veremos a seguir.

A teoria de Marx sobre a renda da terra moderna é inacabada e se deteve mais na produção agrícola, em que a terra-matéria funciona, sobretudo, como meio de produção, como fonte de nutrientes. Contudo, na produção imobiliária não são suas

características concretas que importam, mas sim o perímetro espacial (abstrato) que é base e suporte para a construção e uso de edifícios e infraestrutura, condição necessária para qualquer atividade humana, produção e reprodução em geral. Assume, portanto, funções distintas e que se sobrepõem.

No entanto, a maior parte dos estudos desenvolvidos tomou como base as contribuições oriundas da produção agrícola, fazendo a transposição desta para a produção imobiliária a partir de analogias entre fertilidade e localização, por exemplo. Pouca atenção foi dada às diferentes funções que a terra (enquanto espaço) assume e às implicações sociais envolvidas.

Um resgate<sup>7</sup> do que foi escrito sobre o processo de urbanização e construção capitalistas, sobretudo nos capítulos “A fórmula trinitária” e “Renda nos terrenos destinados à construção” do Livro III d’*O capital*, traz contribuições relevantes sobre a produção imobiliária e que ganha ainda mais sentido se inserida nos movimentos gerais de sua obra e no entendimento do capitalismo contemporâneo. Procuraremos, então, expor tais considerações que, combinadas às interpretações contemporâneas de outros autores, colaboram para a compreensão da urbanização e construção das metrópoles em geral e de São Paulo em particular.

### **1.1 Acumulação primitiva: a propriedade imobiliária como capital fictício.**

Marx inicia a sessão VI, “Metamorfose do sobrelucro em renda fundiária” propondo a valorização da propriedade da terra, monopólio base da produção capitalista, como objeto de estudo. Tal propriedade moderna da terra se constituiu pela acumulação primitiva (original), processo pelo qual o trabalhador é expropriado da terra, separação necessária para a formação da classe trabalhadora assalariada e da classe capitalista e início das relações sociais de produção propriamente capitalistas. Sua instituição, ao mesmo tempo em que impõe limites à reprodução do capital, como veremos adiante, é fundamental para efetivar a produção e a reprodução ampliada do capital, sendo certo que sua supressão abriria brecha para

---

<sup>7</sup>Aqui desenvolvo argumentos com base nos debates propostos em sala de aula pelo professor Paulo Cesar Xavier Pereira, mais especificamente nas suas disciplinas na graduação (das quais fui monitora PAE em 2012) e pós-graduação.

questionamentos indesejados. (Marx, 1988, Livro 3, seção VI; Harvey, 1982:358-359)

O desenvolvimento capitalista da construção da cidade de São Paulo, entre o final do século XIX e início do século XX, ocorreu mediante fortes transformações nas relações sociais. Segundo Paulo Cesar Pereira (2004: 34, 158, 162; 1988/1984: 48-65, 76), a partir da tese de José de Souza Martins, o primeiro movimento constituiu-se pela passagem do fim da propriedade do escravo à transformação da terra em propriedade moderna capitalista e formação da classe trabalhadora assalariada em geral e na construção.

Na virada do século XIX para o XX, a propriedade imobiliária em São Paulo torna-se meio de capitalização até então desempenhada pela propriedade de escravos. Neste contexto, a classe dominante passa a exercer poder não mais pelo *trabalho cativo* e sim pelo *cativeiro da terra*. Forma-se a classe trabalhadora assalariada, expropriada da habitação e de outros meios necessários à vida e a cidade torna-se meio de enriquecimento privado:

Agora, casa e cidade faziam parte do mesmo negócio, a propriedade de uma era a forma de privatização da outra. A propriedade imobiliária, como forma de riqueza, demarcava uma nova condição de produção e apropriação do espaço, na qual o processo de trabalho de construir do ponto de vista do valor produzido passava a ser potencializado pelo desenvolvimento das condições gerais de reprodução do capital. (Pereira, 1988/1984: 66)

Então, o processo geral de valorização capitalização imobiliária, próprio da transformação da própria cidade em negócio, engendrou o denominado *problema da moradia*. O produto imobiliário feito para mercado tem como referência o preço de aluguel, constituído por custo de manutenção, juros referentes ao capital investido e a renda relativa à terra, ou seja, é valor capitalizado. A partir deste mecanismo e pelo desenvolvimento urbano, é possível a elevação contínua do preço dos edifícios, inclusive da habitação de mercado, tornando-a inacessível para parte considerável da população assalariada (Engels, 1979). Até mesmo a solução da moradia em cortiços, aparentemente marginal ao processo de valorização imobiliária, por maximizar o preço do aluguel (o mais caro por metro quadrado se comparado aos

demais em uma mesma região), contribui no processo de valorização imobiliária. (Pereira, 1988: 79-80, 111)

Para a compreensão desta oscilação de preços, destacamos a distinção inicial entre renda e juros proposta por Marx na análise da propriedade de uma construção, depois, renomeados respectivamente como renda fundiária e renda imobiliária. A renda fundiária provém da estrita propriedade da terra nua e os juros derivam do capital fixo incorporado ao solo que pode ser adicionado à renda fundiária:

Ele (o proprietário) não vende mais a terra, mas a terra melhorada, o capital incorporado a terra e que não lhe custou nada. Este é um dos segredos – abstraindo-se completamente do movimento da renda fundiária propriamente dita – do enriquecimento crescente dos proprietários fundiários, do contínuo incremento de suas rendas e do valor monetário cada vez maior de suas terras com o avanço do desenvolvimento econômico. Assim, embolsam o resultado do desenvolvimento social efetuado sem o concurso deles: *frugesconsumerenti*. (nascido para comer frutos). (Marx, 1988, Vol. 5: 125)

Já no capítulo “Renda dos terrenos destinados à construção”, Marx destaca a importância da localização na definição da renda, determinante para a “preponderância do preço de monopólio” invariavelmente ligada à exploração da miséria, mencionando o “poder descomunal” do proprietário quando este acumula propriedade da indústria e da terra, podendo impedir seu uso como moradia dos trabalhadores, a própria reprodução da vida:

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 e desenvolvimento da vida. Não só o aumento populacional, e por consequência 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, estabelecimento fabris, docas etc, - necessariamente aumenta a *renda imobiliária*. (Marx, 1988, Vol. 5: 238-239, grifos meus)

Por este caminho se evidencia o problema que consideramos central, o fato de a propriedade imobiliária captar ganhos pelo “progresso do desenvolvimento social” e



pauperização dos não-proprietários, a ponto de comprometer suas condições de vida. Torna-se evidente que a explicação para a falta de moradia e a precariedade nas condições de vida na cidade pelo crescimento populacional é real, mas insuficiente. Grande parte dos problemas urbanos resulta do funcionamento da propriedade imobiliária como capital fictício, portador de renda capitalizada.

Neste contexto, o uso da terra “enquanto espaço e fundamento” que provém ganhos aos proprietários se sobrepõe ao uso da terra “para reprodução da vida e extração” e, pela inversão desses usos, o espaço se fetichiza. Deste movimento, podemos concluir que à *renda fundiária*, relacionada à propriedade da terra nua, funde-se uma parcela relacionada ao progresso do desenvolvimento social que se denomina *renda imobiliária* e tem importância crescente na reprodução do capital. (Marx, 1988, Vol. V:239)

Tais rendas não são discerníveis no plano fenomênico, apresentam-se fundidas no preço que realiza lucro empresarial, juros, renda. É importante reconhecermos as diferentes formas da mais-valia que correspondem cada qual a relações sociais específicas, para conhecermos os conflitos e contradições aí vertidos.

Como veremos no Capítulo 3, o funcionamento da propriedade imobiliária como capital fictício em São Paulo originou a contradição particular de termos, concomitantemente, grande número de propriedades imobiliárias vazias e um *déficit habitacional* de mais de 500 mil unidades. E tal contradição é determinada justamente pelo funcionamento da propriedade imobiliária como reserva de valor em São Paulo, que é reforçado historicamente:

A elevação do valor representado pela propriedade do terreno é um movimento que não para nesses inícios e avança com a instalação do Registro Torrens em 1983 e a legislação sobre a propriedade condominial e sobre a incorporação imobiliária durante o XX e para entrar na recente legislação sobre a propriedade fiduciária e o SFI Sistema Financeiro Imobiliário como um movimento que permite compreender a relação do poder público com as metamorfoses dos vazios urbanos: do antigo terreno vazio à atual vacância imobiliária. (Pereira, 2014: 10)

E o movimento descrito teve origem na formação da propriedade moderna da terra no Brasil que, desde o princípio, possibilitou que funcionasse como ativo financeiro, servindo, já no início do século XX, como garantia de operações de hipoteca:

Num primeiro momento, o empréstimo hipotecário reforçava a dependência da atividade de construir em relação ao proprietário de terrenos, predominando a produção por encomenda e a moradia de aluguel; num segundo momento, viabilizava a união entre propriedade da terra e a do capital por favorecer a expansão da construção para mercado e a empolgação da casa própria como solução de moradia. É nesse segundo momento, que pensamos se acentuou nos anos 20 deste século, que os fundos de empréstimos hipotecários marcam sua influência na direção do desenvolvimento da construção, montando os vínculos do capital financeiro com o mercado imobiliário. (Pereira, 1988/1984: 132-133)

A partir destas notas sobre relação entre a renda da terra, a produção do urbano e a pauperização, destacamos algumas questões que serão desenvolvidas a seguir. A primeira questão é o desempenho da propriedade imobiliária como reserva de valor, fonte de renda capitalizada: fato evidente pelos altos aluguéis praticados ainda na transição do século XIX para o XX, constituindo-se como meio de enriquecimento para os proprietários e pauperização para os trabalhadores no âmbito cotidiano.

A habitação para aluguel, forma predominante de acesso dos trabalhadores à habitação, levou alguns autores a caracterizarem este como período *rentista*. A produção por encomenda constituiu-se como forma predominante de construção dessas habitações e, daí, decorre a segunda questão a ser tratada, a coalizão entre proprietários e construtores no desenvolvimento da construção propriamente capitalista da habitação, levando à proletarização dos trabalhadores envolvidos na construção.

Por força deste movimento, a própria valorização imobiliária se apresenta como obstáculo à reprodução do capital em geral e do capital investido na produção imobiliária. Contudo, tal obstáculo, limite constitutivo do capital, é provisoriamente superado como veremos no item “A propriedade como limite do capital: renda fundiária e imobiliária, urbanização extensiva e intensiva” em diante.

## **1.2 Primeira coalizão: construtores e proprietários de terra**

É nesta passagem, que marca a origem da produção do espaço capitalista no Brasil, que a velha São Paulo colonial tem suas construções de taipa, construídas por escravos, substituídas pelos novos palacetes, construídos por encomenda por trabalhadores livres italianos, contribuindo para “criar os elementos materiais de representação da nova ordem social” burguesa. Se num primeiro momento estes trabalhadores conseguiram garantir altos salários por sua organização, monopólio de um conhecimento construtivo e pela representação de um projeto modernizador identificado à europeização, logo a indústria da construção incipiente os substituiu, promovendo a produção destinada ao mercado e a formação do operário da construção (Pereira, 2004: 34). Em São Paulo é possível considerar que a produção imobiliária capitalista estabeleceu no seu nascimento a coalizão entre a fração do capital produtivo e fração do capital rentista, proprietário e empreiteiro-construtor uniram-se pressionando o salário do trabalhador.

Nessa coligação, o capital da construção começou a se reproduzir em condições cada vez mais demarcadas pelos interesses organizados em torno da valorização da propriedade imobiliária e da economia do trabalho de construir; simultaneamente, espoliava o inquilino e explorava o assalariado. (Pereira, 2004: 164-165)

Henri Lefebvre (1999) propõe o entendimento da produção do espaço, o próprio processo de urbanização, como campo específico de reprodução do capital e das relações sociais, superando o entendimento do processo de urbanização como simples reflexo do processo de industrialização. Tal proposição abre a possibilidade de novas interpretações sobre o processo de urbanização de São Paulo, ainda restritas à explicação dada sob a visão da urbanização como consequência da industrialização (Pereira, 1997).

A produção imobiliária, a produção das condições gerais urbanas, ou seja, a própria produção do espaço como campo de reprodução do capital traz em seu cerne a reprodução da desigualdade social, em que a metrópole toma formas específicas que englobam todo o tipo de construção, da produção doméstica (pelos próprios moradores nas periferias, autoconstrução) à produção por empresas do setor

imobiliário, sob uma dinâmica de urbanização extensiva e intensiva (Pereira, 2004: 156-159).

Gabriel Bolaffi (1979), em *Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema*, dá contribuições fundamentais para o entendimento do nosso processo de urbanização, mais especificamente de São Paulo. Segundo o autor, num contexto de altas taxas de inflação e mercado de capitais insignificante, o solo urbano constituiu-se como investimento rentável e seguro, assumindo funções econômicas “alheias a seu valor de uso”. Tornou-se uma alternativa para acumulação de capital via valorização imobiliária que acaba por expulsar a população para áreas distantes. Parte desta valorização imobiliária está vinculada a movimentos reais da economia, *não cai do céu, é fruto da aplicação dos fundos públicos em infraestrutura urbana (conjunto de canteiros de obras)*. Ou seja, ocorre pela concentração e centralização da riqueza social, em que os ganhos se restringem aos proprietários (Bolaffi, 1979:69).

A produção imobiliária tem fundamento na propriedade privada da terra e no trabalho na construção, não sendo possível entendê-la dentro dos parâmetros estritos de uma produção fabril típica. Não há como suprimir os *interesses especulativos da atividade empresarial*, quando uma das especificidades dessa produção é exatamente combinar ganhos próprios do capital produtivo com ganhos próprios do capital rentista, garantidos pelo direito de propriedade. O caráter rentista da valorização imobiliária, que a aproxima do capital fictício, não é estranho ao capital, pelo contrário, é parte constituinte deste e o Estado, neste contexto, historicamente, prezou pela permanência da propriedade privada como meio de concentração e centralização da riqueza socialmente produzida.

Assim, o próprio processo de urbanização, a produção imobiliária, a produção de equipamentos e infraestrutura reproduzem a extrema desigualdade característica da sociedade brasileira. O recente fluxo de capital financeiro internacional somado aos investimentos do Estado (como por exemplo o Programa Minha Casa Minha Vida) vem a aprofundar este processo (Pereira, 2009; Tone, 2010; Martins, 2011).

No Brasil, a possibilidade de a propriedade imobiliária trazer ganhos através de sua valorização e capitalização, simultaneamente, sustenta tal prática socioespacial e, ao

se efetivar somente para alguns, conduz a condições urbanas cada vez mais desiguais. Desde a constituição do mercado imobiliário no Brasil, a propriedade imobiliária funciona como reserva de valor e o fato de passar a funcionar cada vez mais como ativo financeiro, na atualidade, assemelhada ao capital-dinheiro, agrava a desigualdade na produção e apropriação do urbano, acirrando os conflitos e as contradições sociais.

A propriedade privada imobiliária permite o monopólio (relativo ao desenvolvimento social em geral) e, ao incorporar o produto imobiliário, possibilita a retenção do sobrelucro da sua produção e, mais que isso, a captação de parte da mais valia global extensível no tempo e na forma de renda capitalizada. Ou seja, a valorização-capitalização imobiliária reúne trabalho morto pretérito, presente, futuro e também a mais-valia global, rendimentos originados da produção e rendimentos originados da propriedade. Portanto, a determinação e a oscilação de preços do produto imobiliário no mercado têm características particulares que originarão rendimentos diversos aos agentes envolvidos. Esta particularidade se amplia na construção, cujo desenvolvimento produtivo específico não pode ser entendido a partir das premissas típicas fabris, ainda mais no atual contexto de financeirização.

Abordar a propriedade da terra como simples obstáculo à produção capitalista, bem como abordar a construção como setor atrasado, de baixa produtividade, impede a compreensão da expansão do capital pela apropriação e produção do espaço. Prolongando o argumento de Paulo Cesar Xavier Pereira (1988/1984: 8), a propriedade imobiliária é a fusão da propriedade da terra (meio, condição e produto), do edifício (construção, produção imediata), da localização (condições gerais, urbanização) e seu preço se deve, cada vez mais, ao desenvolvimento social em geral (processo global de produção do capital):

Decorre daí uma “associação” entre proprietários e capitalistas na produção imobiliária, que dão pouca importância ao aumento da produtividade (aumento da quantidade produzida com redução do valor individual) do trabalho na construção, mas abusam da exploração extensiva do trabalho (aumento da quantidade produzida sem redução do valor individual) pela utilização de um número cada vez maior de trabalhadores com reduzida qualificação. A consequência é que o processo de trabalho na construção se particulariza no processo de valorização, por ser potenciado pela

valorização imobiliária e não concorrer para a redução do tempo de trabalho social. (Pereira, 1988/1984: 15)

A capitalização da renda fundiária na produção imobiliária permite a associação do proprietário da terra e do capital num mesmo campo de apropriação do valor, isolando o morador proletário. (Pereira, 1988/1984: 118)

Se a riqueza produzida é distribuída na disputa entre trabalhador, proprietário de terra, proprietário de meios de produção, proprietário de dinheiro, vê-se que a saída em geral é aprofundar a exploração e a espoliação do trabalhador, ou seja, proporcionalmente, há a garantia de lucro, renda e juros em detrimento do salário. Sendo o trabalhador o único que gera valor, é o único que perde. Mesmo que o proprietário de terra, o proprietário de dinheiro ou o proprietário dos meios de produção também disputem entre si, essa se dá sobre algo que é fruto de trabalho alheio. A coalizão entre proprietário de terra e construtor na exploração do trabalhador da construção civil na virada do século XIX para o XX em São Paulo, portanto, é emblemática.

Neste contexto, a propriedade imobiliária se constitui não só como mercadoria, mas como forma de capital fictício, fato evidente nesta passagem e que se afirma na prática dos altos aluguéis no mercado. A produção imobiliária capitalista, incipiente no início do século XX, forma-se como campo reservado ao capital nacional garantindo crescente renda aos proprietários envolvidos, o que implicará relações sociais particulares, diretamente relacionadas à forma como a burguesia brasileira, à época em formação, conduz o processo de urbanização, pautado por caráter rentista e patrimonialista (Lessa, Dain, 1982; Pereira, 2004; Bolaffi, 1975; Ribeiro Jr, 2014).

A primeira questão é o desempenho da propriedade imobiliária como reserva de valor, fonte de renda capitalizada, fato evidente pelos altos aluguéis praticados ainda na transição do século XIX para o XX, constituindo-se como meio de enriquecimento para os proprietários e pauperização para os trabalhadores no âmbito cotidiano.

Não se produzia a casa-moradia, predominando a construção da casa-mercadoria, que muitas vezes se transformava em casa-capital, encaminhando a solução do problema da moradia pelo aluguel. Fortalecia-se, sem avançar, a contradição entre a lucratividade industrial e as rendas da propriedade imobiliária, favorecendo-se a manutenção dos altos preços dos aluguéis e a carência de moradia.

O trabalho de construção produzia cada vez mais um valor excedente, que se constituía, de um lado, pela renda da terra capitalizada e, de outro, pela exploração do trabalho na construção. Essa combinação de processos de valorização do produto imobiliário – a advinda do processo de valorização enraizado diretamente no processo de trabalho da construção e a proveniente dos aumentos de preços dos imóveis resultantes do desenvolvimento das condições gerais, quer por alterações na estrutura urbana da cidade, quer pelo seu significado como reserva de valorização – tendia a aprofundar o caráter capitalista do problema do morar, submetendo o campo particular e restrito da construção aos problemas gerais e amplos da riqueza abstrata e de sua representação material. (Pereira, 1988/1984: 153)

A partir daí a produção imobiliária objetiva, sobretudo, a capitalização da renda pelo aluguel no mercado imobiliário e este se torna a base para a previsão dos preços de compra e venda, portanto aqui, o preço é preponderante na definição da renda capitalizada. (Pereira, 1988/1984:102, 117) A fragmentação da propriedade, como veremos a seguir, torna-se meio de elevar a rentabilidade. O próprio aluguel de cômodos precários em cortiços colabora com a valorização imobiliária, sendo um dos mais caros por metro quadrado e a ideia de enriquecer pela propriedade de uma casa-capital contribui para a hegemonia das relações de propriedade (Gottdiener, 1993).

### **1.3 A propriedade como limite do capital: renda fundiária e imobiliária, urbanização extensiva e intensiva.**

A terra, o espaço, é a base de todas as atividades humanas. As mercadorias em geral devem viabilizar, no seu preço, a reposição de todos os elementos necessários para sua reprodução, dentre estes, o referente ao uso da propriedade privada da terra, a renda da terra. Na produção imobiliária, porém, há uma particularidade, esta renda integra o próprio produto (Pereira, 1988: 95) como “fundamento de uma atividade produtiva” (Oliveira, 1979: 15).

A distribuição de trabalho social pelos diversos setores depende da liberdade do capital em fluir pela terra e, se comparada com as anteriores, a prática da

propriedade privada moderna da terra<sup>8</sup> se constitui como melhor arranjo para tanto, abrindo-a para concorrência. A prática da propriedade imobiliária desempenha um papel ativo no desenvolvimento do capitalismo através da criação de *barreiras provisórias* à livre circulação do capital, à acumulação e à formação de preços de mercado (Harvey, 1982: 360-362).

A concorrência geral<sup>9</sup> dentro dos setores, entre os setores, dentro de um território, entre os territórios, leva as frações do capital ao movimento que tende a equalizar as taxas de lucro em uma média. Concomitantemente, cada capitalista individual atua no sentido de alcançar sobrelucros, superando essa média. Christian Topalov identifica os sobrelucros sob três categorias: o sobrelucro garantido por condições monopólicas de mercado (caso em que o preço determina o sobrelucro), outro decorrente da barreira à equalização dos lucros entre setores e, por último, o que se origina da diferença de produtividade entre unidades produtivas de um mesmo setor. Inseridos no desenvolvimento geral, tais sobrelucros tendem à transitoriedade. Entretanto, há contextos em que tendem à perenidade, caso da passagem ao capitalismo monopolista (capitalista ou de Estado) ou em que alguma das condições para valorização não é reproduzível e é monopolizável, abrindo a possibilidade do sobrelucro ser retido no setor na forma de renda (Topalov, 1979: 64-66).

---

<sup>8</sup> David Harvey, resgatando argumentos de Marx, lembra que a propriedade privada da terra não é simples resquíio de outro modo de produção, onde não há propriedade privada o capital trata de desenvolvê-la. Pelo processo da acumulação primitiva, há a separação do trabalhador dos meios de produção, criando a propriedade privada moderna, incluindo aí a propriedade da terra. Essa separação constitui processo fundamental para início da produção e reprodução ampliada do capital. Ao criar a propriedade privada moderna da terra o capital cria também uma barreira para si mesmo o que o obriga a criar meios sucessivos para superá-la provisoriamente. A propriedade privada da terra legitima o direito à propriedade privada capitalista em geral, sua inexistência abriria brecha para questionamentos indesejados. (Marx, 1988, Livro 3, seção VI; Harvey, 1982:358-359)

<sup>9</sup> Sintetizando a argumentação de Karl Marx, na “luta de todos contra todos”, há o desenvolvimento das forças produtivas por força da luta de classes e pela tentativa permanente de cada capital individual alcançar lucros acima da média, o que ocorre por diversos meios como, por exemplo, a inovação tecnológica. Dentro de um setor produtivo, quando um capital individual, através de alguma inovação, alcança um sobrelucro, mediante a concorrência todos os outros tenderão a procurar se igualar impulsionando a realização da média geral. Quando um setor se apresenta mais lucrativo que os demais, há tendência de capitais se deslocarem para ele, a concorrência se acirra e tende a trazer a taxa de lucro do setor para a média. Contra esse movimento equalizador, que tende a estabelecer médias, há sucessivas tentativas de formar barreiras à livre concorrência, próprias do modo de produção capitalista, e que constituem meio para alcançar sobrelucro. O monopólio da propriedade, seja da terra, seja do conhecimento sob a forma das patentes, buscam constituir barreiras à concorrência e garantia de ganhos extraordinários aos seus proprietários sob variadas formas. A concorrência e a tendência ao monopólio são, portanto, constituintes do próprio movimento de reprodução do capital. (Marx, 1986; Livro III, especialmente Capítulos 8, 9 e 10)



A produção imobiliária é um desses casos. O monopólio da propriedade da terra, bem monopolizável e não reproduzível, limita a concorrência com outros setores e no interior do próprio setor imobiliário. Como tributo à propriedade da terra, o sobrelucro obtido por meio da extensa exploração da força de trabalho tende a ficar retido como renda e a não entrar no processo geral de equalização das taxas de lucro, levando ao desinteresse geral em aumentar a produtividade do trabalho na construção (Topalov, 1979:67-71; Pereira, 1988: 11-12, 15-16).

O monopólio de uma *localização*<sup>10</sup> possibilita a valorização através do conjunto de investimentos que o constitui (vias, praças, sistema de transporte, edifícios) e à valorização simbólica, ligada aos usos e frequentadores (uma questão de *distinção social*). Ou seja, um edifício, mesmo antigo, tem alteração de preço (aumento ou redução) colada ao desenvolvimento urbano geral. E esta variação é explicada, pelo menos em parte, pelas vantagens e desvantagens advindas de seu entorno.

Para além das características materiais, conforme Marx, o caráter monopólico da propriedade imobiliária permite ao proprietário captar parcela da mais-valia global, o que dependerá fundamentalmente da disponibilidade de pagamento dos que estão disputando tal propriedade. Ou seja, na definição dos preços imobiliários, a correlação de forças sociais é fator central, fator este eminentemente político. Portanto, o aumento de preço do produto imobiliário, além de se originar do sobrelucro (mais-valia) intra-setorial, como *renda fundiária*, também se origina da distribuição da mais-valia global inter-setorial, como *renda imobiliária*<sup>11</sup>. Esse

---

<sup>10</sup> O poder de monopólio de um proprietário sobre uma determinada porção da terra, porém, é relativo, tende a ser provisório. Devemos lembrar que, para alguns usos, há diversas localizações com características semelhantes, por exemplo, muitos produtores podem estar à mesma distância do mercado desejado. Além disso, a localização muda conforme o desenvolvimento geral, sendo decisivas as novas tecnologias de transporte e comunicação. Ou seja, a possibilidade de o preço de monopólio gerar sobrelucro tende a oscilar e dessa forma é fundamental o entendimento dos valores de uso do espaço como sendo, sobretudo “qualidades socialmente criadas”, o que remete a formação de preços no mercado à produção, à própria lei do valor. (Harvey, 1982: 339-341, 369; Topalov, 1979:74)

<sup>11</sup> Christian Topalov (1979) e David Harvey (1982) basicamente trabalharam as argumentações sobre a renda feitas por Marx e que se encontram sistematizadas principalmente na “Seção VI” do “Livro 3” d’*O capital*. Marx tomou como base principalmente a renda da terra na agricultura: renda absoluta, renda diferencial I e II e renda de monopólio. (Topalov, 1979: 67-74, Harvey, 1982: 350-358). Trabalharemos mais as denominações renda fundiária e renda imobiliária formuladas também por Marx e desenvolvidas por Paulo Cesar Pereira (Pereira, 1988: 11-12, 15-16) porque ressaltam as particularidades da produção imobiliária urbana: “Essa passagem é marcada pela inversão dos aspectos na polaridade do uso de elementos da terra para o de espaço. Embora pareça a mesma coisa, essa inversão muda a função no uso do material da terra e modifica a determinação econômica

constitui o movimento particular de valorização-capitalização através da produção imobiliária.

Como “duas tendências na elevação do preço da terra”, a *renda imobiliária* tende a predominar nas áreas mais urbanizadas na forma de *urbanização intensiva*, a *renda fundiária* tende a predominar nas áreas de expansão urbana na forma de *urbanização extensiva*. (Pereira, 1988: 122) Tais rendas – imobiliária e fundiária – se apresentam em um único tributo-renda, apesar da origem por relações sociais distintas. Por isso, só pelo desdobramento em *renda fundiária* e *renda imobiliária*, com a distinção da origem do sobrelucro, é que podemos identificar mais claramente as relações sociais implicadas no processo de valorização capitalização.

Se no mercado imobiliário a oscilação dos preços dos edifícios parece aleatória ou resultante da lei da oferta e procura, é no processo de produção e apropriação imobiliárias que estão os nexos dessa valorização-capitalização com o trabalho. Seja na construção, pela *exploração* direta da força de trabalho, seja fora da unidade produtiva, pela *espoliação urbana, imobiliária* e, agora, *financeira*, por meio da privatização do espaço urbano. É nessa particularidade que a valorização-capitalização imobiliária se constitui como meio de controle social, pois tende a limitar as apropriações possíveis, fragmentar, hierarquizar e homogeneizar usos, como veremos no capítulo 3.

O próprio avanço do capital sobre a produção do espaço ocorre mediante diferentes formas de produção – doméstica, por encomenda e para mercado – abarcando desde as moradias mais precárias em áreas pouco urbanizadas até as moradias mais sofisticadas em áreas urbanizadas:

Essa dificuldade cria, por um lado, a ilusão de que é o preço da terra que eleva os preços dos edifícios no mercado e, de outro, a necessidade real da procura de soluções alternativas para a massa de assalariados poder morar na cidade. A atuação do Estado torna-se essencial, porque administra e perpetua o interesse dominante que controla a produção e o acesso à propriedade imobiliária. Fraciona o construir e o morar como se a sociedade tivesse que optar entre o emprego e a moradia. (Pereira, 1988: 16)

---

do preço do imóvel, que, não podendo mais representar só o juro e a amortização do capital empregado na produção da cidade, tem que representar também uma renda imobiliária.” (Pereira, 1988: 79)

Esta diferenciação é fundamental para a compreensão do “aprofundamento do gradiente de preços da terra, com a contínua valorização imobiliária de todas as faixas de terrenos da cidade” (Pereira, 1988: 159). Tal diferenciação – social e espacial – se expressa, a partir da diferenciação de preços, sobretudo como um processo. Em São Paulo e em outras grandes cidades brasileiras, bairros que tiveram uma primeira ocupação realizada pelos próprios moradores (Vila Prudente, Jardim Aricanduva, Campo Belo, Vila Sônia entre tantos outros), passam por uma reestruturação e hoje têm outras edificações, ocupadas por outra população: a urbanização extensiva se intensifica. Ao mesmo tempo, a urbanização precária também se intensifica, pelo adensamento de favelas, loteamentos clandestinos periféricos, cortiços, havendo extensão destes aos municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

A reestruturação socioespacial estende-se e, ao tomar formas específicas, maximiza as possibilidades de valorização-capitalização através da produção imobiliária intensiva, da reorganização hierárquica de usos e usuários. Segundo Luiz Paulo Pompéia, diretor da Embraesp, “Quando uma incorporadora compra um terreno, o preço das áreas do entorno sobe para chegar ao valor do metro quadrado do terreno comprado”<sup>12</sup>. Segundo matéria do jornal O Estado de São Paulo, apartamentos construídos há mais de 15 anos tiveram valorização de mais de 40%, no intervalo de um ano, como os situados no Aeroporto, Tucuruvi, Campo Belo, Itaim Bibi. Nos bairros em que o preço do metro quadrado do terreno já atingiu o patamar máximo, há a tendência em receber somente empreendimentos mais caros.

O processo de valorização-capitalização imobiliária, mesmo através de uma intervenção pontual, tem a particularidade de se generalizar, abarcando também imóveis existentes. O limite para o aumento dos preços de terrenos e edifícios é dado pelo mercado, quando este deixa de absorver a produção imobiliária em certo local ou em certas circunstâncias. O limite para a queda dos preços, no entanto, é dado pelos proprietários que podem simplesmente retirar o imóvel do mercado, mantendo-o vazio até que a perspectiva de capitalização se reestabeleça.

---

<sup>12</sup> QUINTÃO, Chiara. “Demanda por terrenos em São Paulo permanece em alta”. *Agência Estado*, 27 jan. 2008.

Neste contexto, há a criação de meios para superar provisoriamente o limite de aumento, pela extensão urbana, incorporando novas terras à produção imobiliária, pela intensificação do uso do solo através da verticalização, da diminuição dos pés-direitos, da diminuição das unidades comercializadas, da reconfiguração do edifício, dos novos usos, das novas formas de propriedade, enfim, do desenvolvimento técnico.

A produção imobiliária constitui processos de urbanização extensivos e intensivos, fragmenta, instaura movimentos de homogeneização e hierarquização dos preços no mercado. Tende a determinar quem pode usar, onde, como e em que momento (Pereira, 1988: 90-103). A valorização-capitalização particular em questão, baseada na produção imediata (construção) e, sobretudo, no processo global de produção (mercado), condensando diferentes tempos e espaços, reserva à propriedade imobiliária a possibilidade de funcionar como capital fictício, até mesmo pela simples retenção de caráter improdutivo e especulativo.

Pelo fato de um novo investimento, necessariamente englobar o preço da terra “em crescimento”, ou seja, *pressupor* um valor acrescido, a ser realizado no mercado futuro, o processo de valorização-capitalização imobiliária, simultaneamente, cria para si um limite (o preço do terreno em alta torna-se uma dificuldade para o novo investimento imobiliário) e impulsiona a criação de novas táticas para superação provisória deste, ou melhor, “coordenando” o processo de (re)urbanização.

Há um conjunto de medidas para diminuir a parcela da renda capitalizada por unidade, visando maximizar a massa de renda pelo aumento no número de propriedades produzidas, levando ao aumento do preço geral no mercado (ao invés de 1 unidade com 100 metros quadrados a ser vendida a R\$500 mil, se produz 3 unidades com 34 metros quadrados a serem vendidas a R\$250 mil). O mecanismo inicial de maximização da renda é a construção de maior número de unidades (e suas respectivas propriedades) em um mesmo terreno, realizada em São Paulo através da forma de vilas e cortiços. A sofisticação deste mecanismo constituiu o que se denomina urbanização intensiva pela construção de edifícios em altura seguida de nova diminuição do tamanho das unidades a serem comercializadas. Para tanto, a propriedade por fração ideal foi constituída (Pereira, 1988/1984, p.97-101) e

aprimorada sob a forma da propriedade condominial e, mais recentemente, sob formas financeirizadas, como vemos a seguir.

E mais, tal produção imobiliária é fundamental para reprodução das relações sociais capitalistas, como prevê Henri Lefebvre:

Ela [a propriedade da terra] age de muitas maneiras. A terra e mais ainda o espaço inteiro se vendem por parcelas. A permutabilidade tem uma importância crescente na transformação das cidades; mesmo a arquitetura depende dela: a forma dos edifícios provém dos loteamentos e da compra da terra fragmentada em retângulos de pequenas dimensões. O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas. Os lucros são imensos e a lei (tendencial) de queda da taxa de lucro médio é muito eficazmente bloqueada. (Lefebvre, 1999/1972: 163-164)

Neste contexto, há a difusão de condomínios em São Paulo. Quando em determinada área o preço do terreno dificulta a realização da venda de um edifício com baixa densidade de ocupação, passa-se por um processo de verticalização que, ao viabilizar a venda de frações a preços mais realizáveis, maximiza o ganho daquelas que participaram no empreendimento imobiliário. Assim, a urbanização extensiva é acompanhada pela urbanização intensiva no histórico de formação da metrópole paulistana. Tal passagem implica, portanto, o aumento geral dos preços no mercado imobiliário e este, por sua vez, implica a intensificação do uso da terra, com a verticalização, que, na maioria das vezes significa a apropriação destas terras por classes sociais mais abastadas.

Portanto, esta capitalização maximizada, baseada na propriedade imobiliária, acaba por alterar a construção, a urbanização e a instituir novas formas de propriedade através de sua desabsolutização: questão ainda mais relevante no capitalismo contemporâneo sob a hegemonia do capital fictício e que será discutida a seguir. Pela interação entre setor imobiliário e mobiliário (capital portador de juros) a gestão

da metrópole como negócio se amplia, em detrimento da reprodução da vida, um processo de *dissolução urbana*<sup>13</sup>.

O gerente de Relações com Investidores de uma empresa do setor imobiliário<sup>14</sup>, ao descrever transformações recentes, é preciso. A grande mudança é profissionalização da gestão das empresas incorporadoras e construtoras segundo os preceitos de um *negócio financeiro*, liderado por profissionais distintos dos tradicionais proprietários com boa intuição (e boas relações) para o *negócio imobiliário*: “comprar terreno, vender apartamento é meio uma desculpa para gerar um fluxo de caixa”.

#### **1.4 Desabsolutização da propriedade imobiliária**

A desabsolutização da propriedade (Pereira, 2006: 50-54; Botelho, 2005: 170,189; Tone, 2010: 52-56) se estabelece como movimento de superação provisória deste limite constituinte do próprio capital: a relação social de propriedade. Neste sentido, novas formas de propriedade vão se instituindo sempre com sentido de maximizar a valorização e a capitalização do valor, redesenhando a metrópole, a construção de edifícios, a urbanização, a vida cotidiana. As vilas e os cortiços, construídos para aluguel no início do século XX, expressam o início deste processo cuja lógica é a maximização da renda capitalizada, neste caso, por meio do aluguel de unidades habitacionais mínimas, ainda de propriedade absoluta.

É mediante a emergência da produção imobiliária voltada para mercado, a partir da década de 1930, que se inicia o processo de desabsolutização da propriedade como meio de maximizar a renda capitalizada na venda ou locação de múltiplas propriedades como fração ideal. Tem início a (re)urbanização intensiva da metrópole com mudanças, tanto nas condições gerais urbanas, quanto na forma verticalizada dos edifícios. A denominada verticalização não ocorre como meio de otimizar o uso

---

<sup>13</sup> Em *A Revolução Urbana*, Henri Lefebvre concebe o objeto virtual da *sociedade urbana* como momento possível de superação das relações capitalistas de produção, notadamente baseada na cotidianidade da *sociedade industrial*. Contudo, este possível torna-se cada vez mais impossível na contemporaneidade, cuja predominância do fictício e do financeiro recolocam os impasses da *indústria* na predominância da reprodução do capital.

<sup>14</sup> Entrevista concedida à autora no dia 5 de Janeiro de 2010, como parte da pesquisa de mestrado (Tone, 2010)

da metrópole pelo adensamento urbano, tão almejado por urbanistas, mas se estabelece como meio de *fabricar* maior quantidade possível de propriedades.

A construção de edifícios em altura a partir desse período se intensifica a partir da configuração do denominado Complexo Industrial da Construção (Gitahy, Pereira, 2002), que se consolidará a partir da concentração e centralização de capital via BNH/SFH a partir de 1964<sup>15</sup>, levando à formação de empresas de médio e grande porte do que passa a ser o Setor Imobiliário. Nessa passagem, a propriedade por fração ideal é revista como propriedade condominial (Royer, 2009: 47), a forma-condomínio, que apresenta no próprio termo o sentido de desabsolutização da propriedade, remetendo à noção de propriedade compartilhada no lugar da antiga propriedade absoluta.

Após amplo debate entre empresas do setor imobiliário, do setor de crédito e de instituições do Estado, em 1997 é instituído o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) (Royer, 2009: 96) como nova forma de prover crédito imobiliário. Tal Sistema impulsiona a desabsolutização da propriedade em curso e, ao mesmo tempo, a urbanização intensiva mediante a produção da forma-condomínio. Dentre os instrumentos que constituem o SFI destacamos a figura da alienação fiduciária, as novas formas de propriedade imobiliária, os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou Debêntures, base para a possível securitização imobiliária.

A alienação fiduciária, ao agilizar o processo de retomada da propriedade imobiliária em caso de inadimplência, tem importância central na generalização da forma-condomínio atrelada ao endividamento imobiliário, questão discutida no capítulo 3. Os FIIs e CRIs constituem-se como formas de propriedade que permitem centralizar uma miríade de capitais dispersos sob domínio de diferentes tipos de proprietários. No caso dos FIIs, os investidores se tornam proprietários de uma parcela de determinada empresa ou empreendimento imobiliário, a exemplo de Shoppings, Hotéis, Escritórios sob forma-condomínio (Fix, 2011, Botelho, 2007). No caso das CRIs e das Debêntures, a centralização de uma miríade de capitais neste

---

<sup>15</sup> Sobre o desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil de 1964 ao período recente, temos a tese (2009) transformada em livro (2014) *Financeirização da política habitacional* de Luciana Royer.

formato ocorre para seu empréstimo a juros, portanto, os investidores são uma espécie de credores.

Dessa maneira, há centralização de uma massa de capital dinheiro, antes dispersa como poupanças individuais, fundos de aposentadorias individuais e etc., que pode ser investido de diferentes formas na produção imobiliária. Os seus proprietários deixam de ter o poder absoluto sobre a gestão de seu capital, essa gestão passa a ser social. Trata-se da superação da propriedade sem a sua supressão, como diz Marx. Esse movimento perpetua a apropriação privada da riqueza social produzida, o que inclui a metrópole, pelo simples fato de serem proprietários.

### **1.5 Dissolução do urbano: incorporação da metrópole pela generalização da forma condomínio**

Ainda no início deste século XXI, parecia certa a hipótese de que a centralização de investimentos imobiliários em confluência com o capital financeiro mundial se dava no denominado vetor sudoeste (Villaça, 2001) da metrópole paulistana, porque ali se concentravam os investimentos públicos em infraestrutura. Nesta linha, Mariana Fix conclui sua dissertação de mestrado – *São Paulo cidade global. Fundamentos financeiros de uma miragem* – sobre a produção da “paisagem do poder” pela concentração de edifícios destinados às grandes corporações nessa região da metrópole:

Quando o “mito do desenvolvimento” parece ultrapassado, pela inviabilização da superação do subdesenvolvimento, quando a construção nacional na semiperiferia do capitalismo é interrompida, ele renasce na forma do “mito das cidades globais”, das cidades competitivas (...). Esses enclaves são uma figuração urbana dessas fragmentações. Constituem-se nas cidades semi-periféricas que se querem globais –que têm “vocaçãõ” para serem globais, nos termos dos apologetas -, mas que, na prática, funcionam como facilitadores da penetração do capital estrangeiro nas suas várias formas”. (Fix, 2003: 174)

Adriano Botelho, em sua tese de doutorado – O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo – conclui:



(...) a hipótese trabalhada foi a de que o desenvolvimento de formas de integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário aumentaria, por um lado, o poder do capital monopolista sobre o urbano, e os empreendimentos orientados por sua lógica deveriam localizar-se em seu principal eixo de valorização imobiliária; e, por outro lado, a maior dificuldade de integração entre o mercado financeiro e o setor imobiliário existente para o atendimento da população com menores rendimentos (que vai da classe média a população pobre) relegaria essa parcela da população (que é a maioria) para as áreas menos valorizadas do município, intensificando a fragmentação do espaço urbano, consolidando a sua hierarquização e o processo de segregação socioespacial. (Botelho, 2005: 14)

A abertura de capital das maiores empresas do setor imobiliário no Novo Mercado, a partir de 2005, junto ao aumento na disponibilidade de crédito imobiliário para produção e aquisição, mudou drasticamente este panorama, exigindo novas interpretações. Tal concentração e centralização de capital no setor imobiliário impuseram aumento de produtividade, acirraram a concorrência e, ao mesmo tempo, alavancaram a formação de um grupo de empresas que domina parte significativa do mercado. Neste contexto, a produção imobiliária para o mercado expandiu seu território, efetivando a valorização e a capitalização na incorporação de toda a metrópole pela forma-condomínio. Em estudo sobre a concretização desse movimento em Fortaleza, a partir de Henri Lefebvre (1999), Maria Beatriz Rufino afirma:

(...) a “incorporação da metrópole”, como projeto, antes de encontrar a propriedade privada da terra como obstáculo, a potencializa como condição à sobrevivência do capitalismo. (Rufino, 2012: 302)

A produção imobiliária para o mercado passou a reestruturar o espaço urbano brasileiro em geral, rompendo as diferenças regionais. Em São Paulo, avançou sobre as periferias, sobre áreas ditas degradadas, tais como as antigas áreas industriais. Converteu obstáculos em qualidades únicas (monopólicas), impulsionadoras de capitalização, como é o caso de áreas sujeitas às leis de preservação de patrimônio histórico ou ambiental. Abaixo, retomamos algumas situações típicas apresentadas na dissertação de mestrado (Tone, 2010) e que ilustram bem esse processo de “incorporação da metrópole” pela forma-condomínio e, ao mesmo tempo,

demonstram o acirramento da disputa em torno da (re)estruturação da) propriedade imobiliária.

1. O Capão Redondo, situado no distrito de Campo Limpo, teve reestruturação socioespacial alavancada com a chegada de uma linha do metrô e de empreendimentos imobiliários. O bairro era estigmatizado pelos altos índices de violência. Agora, rebatizado Morumbi Sul, é mais um reconfigurado por shopping e condomínios que constituem paisagens homogêneas por toda a metrópole, inclusive nas periferias.
2. O avanço dessa produção imobiliária resultou em outro fenômeno recente inédito. Segundo o banco de dados da Secretaria Municipal da Habitação<sup>16</sup>, a área ocupada por favelas caiu pela primeira vez na história da cidade de 2008 para 2009. No entanto, ao contrário do que pode parecer, tal diminuição se deve ao adensamento populacional nessas áreas, expressando o acirramento da disputa por terras. As empresas, muitas vezes com auxílio de instituições públicas, conseguiram liberar áreas de apropriação popular clandestinas mediante o aumento expressivo dos processos de reintegração, como mostra o mapeamento realizado pelo Observatório de Remoções<sup>17</sup>, iniciado em 2012. A remoção de favelas, total ou parcial e quase sempre com justificativas técnicas, constitui um dos meios para valorização-capitalização imobiliária.
3. Outro obstáculo para a valorização imobiliária é o cortiço que ainda se constitui como uma das alternativas de moradia para a população pobre em bairros valorizados. Segue sendo o aluguel mais caro por metro quadrado, espoliando a população e garantindo alta rentabilidade aos proprietários dos imóveis. Os moradores dos cortiços também têm sentido o avanço da valorização imobiliária recente. Na Mooca, com a chegada dos novos condomínios, cerca de 293 cortiços foram fechados, segundo dados da Secretaria Municipal de Habitação. Como diz Nabil Bonduki, isto ocorre quando a rentabilidade do aluguel do cortiço deixa de interessar diante da

---

<sup>16</sup> ZANCHETTA, Diego; BRANCATELLI, Rodrigo. "SP tem menos favela e mais favelado". O Estado de São Paulo, 18 out. 2009.

<sup>17</sup> <http://observatorioderemocoes.com/2015/07/28/observatorio-de-remocoes-conflitos-fundiarios-lutas-e-historias-de-vida/>

possibilidade dos ganhos com novos empreendimentos imobiliários<sup>18</sup>. Para além dessa constatação, a própria retirada do cortiço e seus moradores valoriza os empreendimentos.

4. Em 2008 a construtora Bueno Netto lançou empreendimento composto por 27 condomínios com 2.174 habitações na Barra Funda. O fato de a área ser demarcada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) complicou, mas não impediu que se encontrasse uma composição lucrativa<sup>19</sup>. Empreendimentos como este vem reconfigurando antigos bairros industriais como a Barra Funda e a Mooca. Os terrenos antes ocupados por casas operárias, por remembramento de lotes, tornam um empreendimento de maior porte possível a partir de nova fragmentação da propriedade na forma-condomínio. A mesma fragmentação ocorre nos grandes terrenos antes industriais, operando a troca de uso e usuários.
5. Conforme estudo da Embraesp, o distrito da Mooca teve 38 lançamentos com 3.510 unidades habitacionais<sup>20</sup>. Tais empreendimentos foram construídos após conflitos com órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio histórico<sup>21</sup>, pois partiam da demolição total de antigas fábricas. Em um dos casos emblemáticos, o Conselho Municipal de Patrimônio (Conpresp), após duro embate com uma empresa do setor imobiliário, se satisfaz com a preservação de uma única chaminé do conjunto de edificações que compunha a Companhia União dos Refinadores e ocupava 50mil metros quadrados na rua Borges de Azevedo 237.
6. Nas imediações, a fábrica da Companhia Antartica Paulista era também objeto de negociação entre os órgãos públicos de preservação e empresa que objetivavam sua demolição para construção de cinco condomínios habitacionais. O mesmo destino estava traçado para a Usina de Leite União, exemplo da arquitetura *art déco*, situada no Pari.

---

<sup>18</sup> MANSO, Bruno. "Aluguel mais caro de SP é de cortiço". O Estado de São Paulo, 12 abr. 2009.

<sup>19</sup> GAMA, Renata. "Barra Funda em transformação." O Estado de São Paulo, 24 fev. 2008.

<sup>20</sup> Folha de São Paulo. "Burburinho na Mooca." Folha de São Paulo, 07 jun. 2009. Disponível em: <http://blog.sborges.com.br/2009/06/14/>> Acesso em: 01 dez. 2009

<sup>21</sup> Informações obtidas a partir da reportagem: BRANCATELLI, Rodrigo. "Antigas fábricas vão virar prédios". Estado de São Paulo, 19 jul. 2009. Todos os trechos a seguir reproduzidos fazem parte da referida matéria.

7. Parte destas edificações integrava a alta *taxa de vacância imobiliária* de São Paulo, fenômeno resultante da retenção de propriedades imobiliárias que não viabilizam o ganho pretendido pelos seus proprietários, mantendo-os vazios como reserva de valor problema discutido no capítulo 3. É importante registrar que os Movimentos Sociais Urbanos, pela mobilização dos sem-teto, realizaram ocupações e outras ações, reivindicando o uso desses imóveis vazios como habitação. Desta forma, resolver-se-ia a infração cometida pelos seus proprietários à denominada *função social da propriedade*, prevista na Constituição Federal de 1988, e muitas vezes acompanhada de grandes dívidas de IPTU.
8. A produção imobiliária como meio de valorização capital incorpora a metrópole e as empresas do setor imobiliário, organizadas em instituições como a CBIC, SECOVI, SINDUSCON, ABECIP, reivindicam investimentos em subsídios para habitação, a alteração nas legislações urbanas, investimentos em infraestrutura, desoneração trabalhista, otimização e flexibilização nos processos de aprovação de novos empreendimentos.
9. Novos instrumentos urbanísticos, como a Operação Urbana, os CEPACs, a Ourtoga Onerosa, viabilizam por diferentes meios a intensificação da urbanização, através de maiores potenciais construtivos conseguidos mediante o pagamento de contrapartida financeira. Em geral, tais contrapartidas constituem um fundo público, que retorna como investimento em infraestrutura, contemplando a área dos empreendimentos em questão, ou seja, contribuindo para sua valorização. Tais instrumentos urbanísticos, criados como “exceção às regras” do Plano Diretor, agora tendem a se tornar a própria regra.
10. Segundo estudo da Embraesp, entre 2004 e 2007, os bairros de Perdizes, Barra Funda e Água Branca tiveram lançamento de condomínios que totalizam mais de cinco mil novas unidades habitacionais, além das unidades de uso comercial. Nesse contexto, a Prefeitura anunciou investimentos no sistema viário da região com os recursos provenientes da Operação.<sup>22</sup> Em

---

<sup>22</sup> Zanchetta, Diego. “Zona oeste terá pacote de obras de R\$ 33 mi”. O Estado de São Paulo, 14 fev. 2008.

paralelo, iniciou-se também um movimento para remoção da Favela do Moinho, localizada nesta área, que se estende até hoje sob forte resistência das cerca de 750 famílias moradoras. A proposta é transformá-la em parque<sup>23</sup>.

A adoção de práticas de pesquisa de mercado, o estudo de viabilidade e o desenvolvimento de estratégia de *marketing*, questão para o próximo capítulo, tornam-se meios fundamentais para a maximizar a valorização e capitalização imobiliária recente. A construção propriamente dita pode não ser a principal fonte dos ganhos, mas é etapa necessária para sua realização e a crescente interação de frações do capital produtivo e rentista vem impondo mudanças na esfera produtiva, como veremos. Insistimos na importância do processo de equalização a partir da concorrência que, no caso do setor imobiliário, tem a propriedade da terra como fator central. No caso do imobiliário o incremento nos preços se dá, sobretudo, pela captação de mais-valia global no âmbito do mercado, garantida pelo monopólio da propriedade imobiliária em permanente transformação física, tangível e intangível, base para esta oscilação. O limite para o aumento é dado pela possibilidade de pagamento dos que pretendem acessar a propriedade em questão. E no caso brasileiro, tal aumento expressivo se sustentou, fundamentalmente, no endividamento (trabalho futuro cativo) e no subsídio público destinado à população mais pobre (Faixa 1 do Programa MCMV) que possibilitou a ampliação do mercado imobiliário. Tais recursos, postos em movimento na produção imobiliária, redistribuem-se na forma de salário, renda, lucro e juros, com preponderância do último. A incorporação total da metrópole pela forma-condomínio, neste processo, acelera a dissolução urbana e inverte o sentido da *urbanização total* vislumbrada como possível por Henri Lefebvre (1999) em *Revolução Urbana*.

## **1.6 Segunda coalizão: concentração e centralização de capital no setor imobiliário**

A internacionalização do setor imobiliário não acompanhou a internacionalização da economia brasileira em geral, permanecendo sob o comando do capital nacional tanto nos anos 1950, período de entrada das multinacionais, quanto nos anos 1990.

---

<sup>23</sup> Informações obtidas nos endereços eletrônicos:  
<http://www.centrovivo.org/node/995> e <http://www.midiaindependente.org/pt/blue/2006/09/360111.shtml>

A entrada de capital internacional no setor imobiliário só se efetivou de forma significativa a partir de 2005, ano em que as maiores construtoras e incorporadoras do Brasil iniciaram a abertura de capital no Novo Mercado, tornando-se sociedades por ação (Sociedades Anônimas) (Tone, 2010:39; Fix, 2011: 147, 215).

O processo de generalização das sociedades por ações e do sistema de crédito, segundo Marx, possibilita forte expansão na escala de produção, impossível de ser alcançada por capitais isolados. Acirra a concorrência levando, contraditoriamente, à formação de oligopólios (Marx, 1988, Livro III, Capítulo 27). Esse foi um caminho do capital superar o limite (autoimposto) pela prática da propriedade privada individual dos meios de produção, passando à prática da propriedade social em que as empresas assumem a forma de empresas sociais: “a abolição<sup>24</sup> do capital como propriedade privada, dentro dos limites do próprio modo de produção capitalista”.

Tal processo pressupõe o aprofundamento da divisão técnica e social do trabalho. O próprio capitalista funcionante se torna mero “administrador de capital alheio”, enquanto é constituído um grupo de capitalistas monetários, a “nova aristocracia financeira”. A alienação máxima entre produtores reais e meios de produção se estabelece, abarcando “a todos os indivíduos realmente ativos na produção, do dirigente até o último dos diaristas” que, em uma contradição em termos, torna possível a “produção privada, sem o controle da propriedade privada” (Marx, 1988, Volume IV: 332-333):

O sucesso e o insucesso levam aqui simultaneamente à centralização dos capitais e, portanto, à expropriação na escala mais alta. A expropriação estende-se aqui dos produtores diretos até os próprios capitalistas pequenos e médios. (...) Essa expropriação apresenta-se, porém, no interior do próprio modo de produção capitalista como figura antitética, como apropriação da propriedade social por poucos; e o crédito dá a esses poucos cada vez mais o caráter de aventureiros puros. Uma vez que a propriedade existe aqui na forma de ação, seu movimento e transferência tornam-se resultado puro do jogo da Bolsa, em que os pequenos peixes são devorados pelos tubarões e as ovelhas pelos lobos da Bolsa. No sistema de ações existe já antítese à antiga forma, em que meios sociais de produção surgem como propriedade individual; mas a transformação na forma da ação permanece ainda presa às barreiras

---

<sup>24</sup> Segundo o tradutor, em alemão Marx usa a palavra *aufhebung* que significa abolição e guarda, ao mesmo tempo, ou seja, a propriedade privada é ao mesmo tempo abolida e preservada. (Marx, 1988, Volume IV: 332)

capitalistas; e portanto, em vez de superar a antítese entre o caráter social da riqueza e a riqueza privada, só a desenvolve numa nova configuração. (Marx, 1988, Volume IV: 334)

A atualidade das observações de Marx para a compreensão das mudanças contemporâneas no setor imobiliário é espantosa. Vejamos. A abertura de capital das grandes empresas do setor trouxe uma série de mudanças significativas no âmbito da produção imediata, sobretudo pelo fato das ações oferecidas (no mínimo 25% do capital social da empresa) passarem a ser precificadas ininterruptamente no mercado de capitais e pelas exigências de reestruturação para operação no Novo Mercado<sup>25</sup>, baseadas nos preceitos da Governança Corporativa, instalando a lógica própria do capital financeiro dentro das empresas. Como explica Leda Paulani:

A tal governança (corporativa), por sinal, não é nada mais do que a arte de tornar “parceiros” os gerentes dos processos produtivos e rentistas. Se no período dos anos dourados do capitalismo, esses administradores eram todo-poderosos para contrapor aos interesses dos acionistas os imperativos e necessidades da empresa enquanto tal, hoje, por meio de astutos expedientes como as *stock options*, eles foram conquistados de vez pela finança. Finalmente, não custa lembrar que o caráter externo que a mera propriedade do capital, objetivada nas ações e títulos da dívida, assume frente ao movimento real da produção transforma-o em força impessoal e por isso muito mais efetiva para impor exigências exorbitantes de rentabilidade (como os misteriosos 15%, que se tornaram norma no mercado). (Paulani, 2012:23-24)

Uma breve pesquisa no endereço eletrônico de uma empresa gestora de fundo de investimento internacional *Equity International*<sup>26</sup> mostra a trajetória de seus investimentos por diversas metrópoles do mundo, implicando configurações urbanas

---

<sup>25</sup> O Novo Mercado, segmento especial da Bovespa então recém-criado, tornou-se uma alternativa de alavancar capital através da venda de ações ordinárias. Tal segmento, por pressupor a implantação de rigorosa governança corporativa (emissão trimestral de relatórios com informações financeiras, produção realizada, estratégias gerais da empresa etc.), trouxe maior confiabilidade dos investidores no investimento em novos setores. Além disso, possibilitou a aplicação de baixos montantes de capital, pequenos e médios investidores.

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 2006, Camargo Desenvolvimento Imobiliário em janeiro de 2006, Rodobens em janeiro de 2007 e Tecnisia em janeiro de 2007. Atualmente, segundo a tabela de Classificação Setorial das Empresas e Fundos Negociados na Bm&FBovespa, há 23 empresas do setor imobiliário listadas no segmento Novo Mercado (classificadas como empresas da construção civil e de intermediação imobiliária).

<sup>26</sup> <http://www.equityinternational.com>

que certamente guardam especificidades, mas têm traços gerais inegáveis. Em seu portfólio constam investimentos em empresas do setor imobiliário tais como a Gafisa, BR Malls, Bracor, Brazilian Finance & Real Estate, NH Hotels, Parque Arauco, Homex entre outras, concentradas, sobretudo, nos denominados “países emergentes”.

A produção de grandes condomínios destinados a diferentes usos é uma constante e certamente efetiva pressupostos comuns no âmbito construção e urbanização das metrópoles-plataformas. Essa hipótese se mostra procedente pela lista que informa as características locais que tornam um país interessante para investimento, sendo assim, cabe investigar como tais características são dadas e também induzidas pelos investidores. Dentre as características desejáveis no país “plataforma de investimentos” (Paulani, 2008) figuram elevado *déficit habitacional*, a instituição de instrumentos jurídicos que garantem os direitos de propriedade, dentre outras.

A transformação dessas empresas, tradicionalmente de propriedade familiar e configuradas a partir de relações sociais típicas do patrimonialismo no Brasil, revela uma mudança na correlação de forças sociais. Respondendo aos movimentos do capital fictício mundial hegemônico, os antigos proprietários se submetem às decisões de seus novos sócios. A destinação massiva de fundos públicos nacionais para o setor imobiliário agora atende, sobretudo, às requisições de capitalização deste sócio:

Hoje, além da primeira grande disputa em torno do valor produzido que coloca salários de um lado e lucros de outro, há agora, de modo cada vez mais incisivo, outra disputa, que coloca, de um lado, os lucros retidos (a serem reinvestidos) e, de outro, os lucros distribuídos (dividendos). (Paulani, 2012: 23)

Lembrando ainda que o proprietário da terra, no caso, também tem participação expressiva nesse momento. Tal disputa se constitui como poderoso impulso para o aumento da produtividade com reconfiguração das relações de trabalho em geral, como veremos. Para que essa coalizão seja viável, uma série de mudanças ocorreram configurando o arcabouço econômico, jurídico, institucional necessários, a começar pela estabilidade econômica a partir da implementação do Plano Real em 1993.



A partir de 2004, o setor imobiliário passa gradualmente a dispor de novas e velhas fontes de crédito. O aumento gradativo dos recursos disponíveis para a produção imobiliária se deveu à reconquista 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 junto à criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social em 2005 e, finalmente, a abertura de capital das empresas do setor no Novo Mercado da Bovespa.

As maiores incorporadoras e construtoras destinaram os recursos alavancados para compra de terrenos em diversas regiões do país e anunciavam a intenção de expandir o mercado para os “segmentos de renda mais baixas”. Ao final de 2007 estas empresas dispunham de um banco de terras espalhadas por todo país suficiente para o suporte de mais de 400 mil habitações (Shimbo, 2009: 193; Shimbo, 2010) sob o aumento geral dos preços dos imóveis e terrenos.

Em 2007, o incipiente processo de centralização de capital no setor imobiliário apresentou problemas, das 23 empresas listadas na Bolsa, 12 tiveram desempenho abaixo do Ibovespa pelo fato de não terem cumprido metas prometidas. A saturação no mercado dos produtos imobiliários voltados para rendas mais altas impunha a necessidade de expansão do mercado, abarcando a população de renda mais baixa.

Tal estratégia de investir em terrenos era viável com a disponibilidade de crédito tanto para produção quanto para consumo. Com o agravamento da crise em 2008, o crédito minguou, as empresas se encontravam sem capital de giro e o consumidor tendia a assumir uma postura conservadora, de não endividamento. A baixa nas ações das empresas se generalizou e incorporadoras e construtoras chegaram a “beira da falência” (D’amorim, 2008). A crise econômica mundial impulsionou ainda mais o processo de centralização de capital no setor imobiliária acelerando processos de aquisição e fusão.

Em um primeiro momento, o Estado atendeu às reivindicações e às propostas das entidades representantes do setor imobiliário, disponibilizando novas linhas de crédito para assegurar a produção já em curso, provendo capital de giro e viabilizando tais operações de aquisição, fusão ou ainda a emissão de recebíveis imobiliários. Finalmente, no dia 25 de março de 2009, anunciou o Programa “Minha

Casa Minha Vida”<sup>27</sup>, beneficiando sobretudo as empresas que haviam expandido sua atuação aos “segmentos econômico e baixa renda”.

É neste contexto que a crescente produção imobiliária para o mercado, principalmente a partir de 2005, tomou áreas a Norte, Sul, Leste e Oeste da metrópole paulistana através de variadas táticas: demolição de conjunto de pequenas casas com remembramento dos lotes; demolição de edifícios industriais; ocupação de terrenos mais baratos e distantes ou em terrenos em áreas ainda não urbanizadas, em geral, com a finalidade da construção de condomínios. A *incorporação da metrópole* (Rufino, 2012) pela generalização da forma-condomínio (Tone, 2010) implicou uma reestruturação socioespacial relevante ainda em curso.

O processo de concentração e centralização de capital no setor imobiliário, acirrando a disputa pela distribuição da mais valia entre salário, lucro, juros e renda, impulsionou o aumento de produtividade na construção. A hegemonia do capital fictício mundial se faz também pela imposição de novo ritmo e escala de produção, levando as empresas do setor imobiliário a uma significativa reestruturação produtiva que envolve uma miríade de unidades produtivas, prestadores de serviços, empresas de locação de máquinas, indústrias de material, canteiros de obra e escritórios dispersos. Há aprofundamento da divisão técnica e social do trabalho e novas formas de subsunção ao capital (fictício, em última instância) por processos de espoliação e exploração.

---

<sup>27</sup> Na época, o programa do governo federal dispunha cerca de R\$ 60 bilhões para produção de habitação para diversas faixas de renda, com fundos do Orçamento Geral da União, do FGTS e do BNDES. Deste montante R\$ 34 bilhões para produção de moradias para famílias com renda de até 3 salários mínimos com subsídios variando proporcionalmente, outros R\$ 26 bilhões seriam destinados à produção para rendas superiores através de financiamentos do FGTS (Shimbo, 2010; Baravelli, 2014).

## **CAPÍTULO 2**

### PRODUÇÃO IMEDIATA: CONCEPÇÃO E CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIAS

Este capítulo<sup>28</sup> tem por objeto a *produção imediata* da forma condomínio, da concepção à construção, procurando demonstrar como na atualidade o capital portador de juros impõe o aprofundamento da divisão do trabalho, o aumento da produtividade e a elevação no nível de subsunção do trabalho ao capital.

Iniciaremos recuperando os principais movimentos na formação da indústria da construção civil no Brasil, mais particularmente em São Paulo, evidenciando como o capital domina a construção, reorganizando as atividades envolvidas sob crescente divisão técnica e social do trabalho. Tal movimento se inicia no final do século XIX e na década de 1930 começa a estruturar um Complexo Industrial da Construção (Gitahy, Pereira, 2002). A criação do SFH/BNH em 1964 viabiliza a concentração e centralização de capital no Setor Imobiliário, catalisando processos de racionalização da produção, além de contribuir decisivamente na consolidação de um grupo de empresas construtoras e incorporadoras de médio e grande porte, bem como indústrias de materiais e equipamentos.

Passaremos então ao contexto contemporâneo em que mais um movimento de concentração e centralização de capital no setor impõe o aumento da produtividade na indústria da construção, agora sob hegemonia do capital fictício mundial. Tal reestruturação remonta a estabilidade econômica a partir do Plano Real em 1993, momento em que as empresas do setor criam novos mecanismos de captação de recursos<sup>29</sup> e ganham força com a abertura de capital das empresas a partir de 2005,

---

<sup>28</sup> Uma revisão bibliográfica sobre a construção no Brasil, mais especificamente em São Paulo a partir da análise de artigos em periódicos especializados, jornais de grande circulação, e no estudo apresentado no capítulo 3 “O produto imobiliário da concepção à construção na forma-canteiro” da pesquisa de mestrado (Tone, 2010). As análises e interpretações que o constituem foram contrastadas com pesquisas similares realizadas recentemente e com dados sobre o setor, sobretudo disponibilizados por instituições como a CBIC, DIEESE, IBGE, Caixa Econômica Federal, resultando na exposição que segue.

<sup>29</sup> Segundo Fábio Villela: “Dos segmentos de mercado, a classe média foi a mais prejudicada desde a crise de 1983, visto que não possuía recursos suficientes, nem existiam financiamentos necessários para aquisição do produto da ICCSE. Nesse sentido, dentro do processo de adaptação das construtoras à crise iniciada em 1983, e aproveitando a estabilidade econômica pós-Real, surgiram e se aprimoraram formas de financiamento e captação de recursos para suprir a deficiência do SFH e atender a essa demanda. Alguns exemplos são: a) sistemas de consórcio; b) cooperativas; c) condomínio fechado a preço de custo; d) obra incorporada a preço fechado com financiamento direto da construtora ou bancário (recursos internos ou estrangeiros); e) fundos imobiliários de investimento; e f) securitização de recebíveis, cuja captação de recursos ocorre no mercado de capitais” (Villela, 2007: 78).

Esta produção imobiliária é objeto de estudo da tese *A Explosão do Autofinanciamento Na Produção Da Moradia Em São Paulo Nos Anos 90* de Carolina Pozzi Castro. (CASTRO, 1999).

com a recuperação de fontes tradicionais de crédito (FGTS e SBPE) e, finalmente, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009.

## **2.1 Notas sobre o trabalho no setor imobiliário em São Paulo**

Sérgio Ferro, ao analisar o trabalho na construção, retoma o conceito de alienação em Marx, cujo ponto de partida é a separação entre o trabalhador livre e os meios de produção, que instaura a desumanização e a subserviência do trabalho ao capital:

Ora, tal separação dos meios de produção, implica necessariamente na separação das razões da produção, mediatas e imediatas. No caso específico, o operário da construção civil não somente é afastado de seu produto, mas desconhece mesmo, frequentemente, suas razões de projeto, cálculo, oportunidade, etc. Não tem, nem pode ter, portanto, qualquer influência que pese nos seus rumos". (1969/2006: 93)

A separação das atividades entre desenho (a concepção e o planejamento no escritório) e a construção no canteiro de obras é a mudança primordial, que constitui o processo da acumulação primitiva baseada na espoliação dos trabalhadores expropriados dos meios de produção (Ferro, 1976/2006). Em São Paulo, até o início dos anos 1920, o trabalhador da construção detinha o conhecimento técnico-construtivo e as ferramentas, tinha melhores condições de trabalho e o nível salarial era maior do que a média em outros ramos. A partir da reorganização do trabalho na construção, iniciada neste período, tais trabalhadores se tornam uma das frações mais exploradas e espoliadas. (Pereira, 1988/1984: 148-149, 158)

Ao analisar a transição para uma construção especificamente capitalista, no contexto de alguns países da Europa, Sérgio Ferro evidencia processos gerais da transição da acumulação primitiva à capitalista:

Percebeu-se de modo mais ou menos claro – e sobretudo na produção de outras construções – que o dinheiro que entrava no canteiro de obras saía com lucro, e que, pagando menos aos operários ou fazendo-os trabalharem mais, fora do que era o costume das corporações, a vantagem aumentava. Para pagar menos, era interessante quebrar a autonomia do canteiro, dividir e especializar as tarefas, misturar os trabalhadores qualificados com os imigrantes chegados em quantidade, sem formação, sem ferramentas

e sem meios de subsistência, rompendo, assim, a homogeneidade ancestral. Os empresários ou proprietários que revendiam suas construções o compreenderam depressa, comparando o preço de custo com o preço de venda. Rapidamente tudo isso se generalizou, entrando definitivamente nos canteiros de obras das fortificações e das catedrais, reformulando o ponto de partida pelo retorno do resultado". (Ferro, 2003/2006: 333)

Para Sérgio Ferro, a partir daí a atividade do arquiteto na produção do desenho prescritivo para a produção, inescapavelmente, "coloca-o cotidianamente em relação com o conflito de classes". A criação de cada nova "linguagem arquitetônica", na emergência do modo de produção capitalista, implicava profundas transformações na construção pela crescente expropriação dos meios de produção e pela restrição dos saberes e habilidades do trabalhador, sempre sob resistência. Sua desvalorização é a base para formação crescente da mais-valia. O que aparece como simples mudança de "estilo" arquitetônico, "recobria, 'fetichizava' uma alteração importante dessa luta. (...) e isso desde que a construção foi colocada a serviço da acumulação primitiva até hoje". (Ferro, 2003, 2006: 329)

Na separação original o *pro-jetar* se impõe na "figura do produto acabado", "o canteiro de obras não tem mais seu fim em si – não progride mais a partir de si – mas deve realizar um dever ser frequentemente contrário à sua lógica própria. Aquilo a que se dirige segue um pensamento que não é o seu". O trabalho manufatureiro coletivo, como um corpo, constituído por um conjunto de trabalhos parciais, passa a ter "a cabeça fora dele":

O projeto toma o lugar dessa consciência, os que trabalham (o "sujeito") não são os que decidem quanto à forma (do "objeto"), sua identidade é falseada. O projeto é retirado, subtraído, proibido aos "meios" para que não se tornem sujeitos. (Ferro, 2003, 2006: 332, 382, 386-387).

Em São Paulo, no início do século XX, o trabalhador artesão é substituído por uma massa de trabalhadores submetidos a processos de trabalho mais homogêneos e parciais, ao mesmo tempo em que se formam trabalhadores especializados, como o electricista, o encanador, o armador, o carpinteiro; sob tendência de homogeneização do processo de trabalho e do produto. (Pereira, 1984/1988: 124, 141)

As decisões técnicas e econômicas passam a ser tomadas no escritório, no momento da concepção do produto imobiliário e do planejamento da construção, pressupondo uma determinada arquitetura com o emprego de certos materiais e técnicas construtivas (Pereira, 1984/1988: 124, 140,141,148). A divisão do trabalho, uma vez instaurada, se aprofunda, modificando a função dos profissionais envolvidos, levando especialidades valorizadas à obsolescência, além de trazer a necessidade de novos profissionais (Gitahy, Pereira, 2002: 17).

A introdução de novos profissionais no canteiro e a hierarquia estabelecida entre os trabalhadores parciais – engenheiro, mestre de obras, encarregado, pedreiro, carpinteiro, servente – tornam-se expedientes para reunir e coordenar atividades separadas e fragmentadas. Ao mesmo tempo servem como meio para intensificar a exploração do trabalhador. (Ferro, 1969/2006: 82, 84; Pereira, 1988/1984: 144,158)

A partir da década de 1930, emerge a produção imobiliária para mercado, que mobiliza um complexo industrial da construção constituído por indústria de materiais e de equipamentos, construtoras, escritórios de engenharia e de arquitetura, serviços imobiliários, agentes financeiros. O Estado teve papel decisivo ao apoiar a “industrialização voltada para o mercado interno” e, ao mesmo tempo, prover as condições gerais urbanas necessárias (Gitahy, Pereira, 2002: 15-17). Ou seja, a modernização da construção se insere na transição da sociedade agrário-exportadora para a industrial-urbana e a própria construção se industrializa.

É nesse período que, sob intensos embates, são regulamentadas as atividades do engenheiro e do arquiteto, delimitando as atividades de cada um. Os engenheiros, sob o argumento de que dominam o conhecimento sobre a resistência dos materiais e sua estabilidade, reservam para si o mercado de obras públicas. Parte deles integram a classe empresarial apresentando-se como proprietários de construtoras, associando saber técnico ao poder econômico. Outra parte passa a atuar como profissional liberal, assalariado. (Pereira, 1988/1984: 129)

Essas mudanças marcam a transição da subordinação formal à subordinação real<sup>30</sup> do trabalho na construção, como afirma Paulo Cesar Xavier Pereira:

---

<sup>30</sup> Estamos em acordo com Paulo Cesar Xavier Pereira, que diverge de Sérgio Ferro para quem:

É sabido que entre os princípios fundamentais do taylorismo está o da organização e controle do conhecimento do trabalhador direto com o objetivo de transformar o seu “saber fazer” em fórmulas e normas, constituindo um método de racionalização depois trabalho. O propósito deste método de racionalização da produção é organizar a submissão do trabalho, retirando-lhe o conteúdo humano através da parcialização das tarefas e da mecanização que dita o ritmo do trabalho. A submissão do trabalhador ao capital dá-se pela destruição do seu saber artesanal e da habilidade individual, configurando uma mão-de-obra desqualificada na sua aptidão e dominada na sua vontade por uma determinação geral e externa a ela. O trabalhador coletivo de construção é a engrenagem de uma máquina complexa, o somatório do trabalho fragmentado dentro de um plano externo ao canteiro. (Pereira, 1988/1984: 126-127, 130)

Convergindo com esta interpretação, Fábio Villela considera que tal processo de racionalização da indústria da construção em São Paulo se inicia como reação às greves e aos movimentos reivindicatórios dos trabalhadores nas primeiras décadas do século XX, momento em que há a introdução dos preceitos tayloristas na construção no Brasil, tais como as “interessantes experiências na racionalização dos processos de trabalho” observadas nos empreendimentos sob a coordenação de Roberto Simonsen e Rino Levi e que evidenciam as mudanças entre os anos 1920-40 (Lima, 1963 apud Villela, 2007: 106).

Aliás, é nesse contexto que o *problema da habitação* é incorporado ao planejamento urbano, passando a ser um dos principais objetos de debates e proposições no campo da arquitetura mundial e nacional. O Congresso de Habitação (Gitahy, Pereira, 2002: 18), realizado em 1931, reúne técnicos com objetivo de propor soluções para produção da *habitação econômica* em série, portanto, pressupondo a racionalização e a industrialização dos processos produtivos, que repercute na emergência da arquitetura moderna no Brasil:

Um mercado de massas era o alvo da produção em série, da estandardização, da difusão de novas tecnologias e de uma visível homogeneização, inclusive no campo da cultura, que marcam o período em termos mundiais.

---

“Após a revolução industrial, durante todo o longo século XIX, um fantasma ronda a manufatura da construção: como obter a submissão real do trabalho obtida na indústria com a exteriorização do processo produtivo no maquinário. Na manufatura ela continuava desesperadamente só formal, deixando perigosamente o núcleo da produção depender da sabedoria e da habilidade do operário” (Ferro, 2005/2006: 419).



Os conjuntos habitacionais projetados, tanto pela promoção privada quanto pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões, criaram uma interpretação brasileira do ideário da Arquitetura Moderna. Desejava-se uma cidade iluminada, geométrica, desafogada e funcional. Ninguém deveria ficar sem habitação mínima. No entanto, essa nova forma de morar na cidade concretiza-se apenas para uma pequena parcela do espectro social, mobilizando e viabilizando o complexo econômico da construção. Vêm à luz novos conjuntos, zonas habitacionais de cidades novas, uma nova arquitetura, um novo urbanismo. (Gitahy, Pereira, 2002: 20-21)

A modernização incompleta da sociedade brasileira se dá por força desta incompletude e não apesar dela. O desenvolvimento da construção capitalista no Brasil, mais especificamente em São Paulo, combinou racionalização e exploração exacerbada da força de trabalho, com a massa migrante formando um largo exército de reserva:

Os serventes, cuja ocupação é ser pura energia física auto-movente, são altamente instáveis, trabalhando dias, meses, raramente anos em uma obra e numa empresa. Último dos empregos, salário-mínimo, nenhum direito trabalhista respeitado, sua posição é disputadíssima: constitui ponto privilegiado de pressão do exército de reserva de força de trabalho (...). Ora, objetiva e subjetivamente instável, sem nenhum laço forte ou interesse específico na construção, na qual só permanece enquanto sua animalidade, sua força serve. A radical negação de sua humanidade no trabalho impede qualquer vinculação não contratual com ela ou o ramo. Constitui, assim, o operário-padrão, somando à alienação objetiva dos produtos de seu trabalho a alienação subjetiva com relação a produção específica em que está envolvido. (FERRO, 1969/2006: 89-90)

Portanto, fica evidente que a força de trabalho é submetida à baixos salários graças ao exército de reserva e aos processos de racionalização, inclusive na construção. A própria produção doméstica de habitação, questão analisada no próximo capítulo, não é apenas funcional ao expediente de rebaixamento salarial na indústria (incluindo a da construção), é também interessante à capitalização imobiliária, como vimos no capítulo anterior. A interpretação simplista da construção como ramo atrasado impede relacionarmos o aprofundamento de relações de exploração e espoliação ao desenvolvimento da indústria da construção, do setor imobiliário e da urbanização em geral, tendo a própria produção do espaço como perspectiva.

A racionalização por experiências esparsas, que caracterizam a formação do Complexo Industrial da Construção, resulta em mudanças significativas a partir da criação do BNH/SFH em 1964. Estas, podem ser organizadas em 3 categorias: a racionalização de técnicas construtivas cujo melhor exemplo é a alvenaria estrutural combinada ao emprego de laje pré-moldada; a racionalização pelo uso de formas pré-fabricadas para moldagem de peças no canteiro; a racionalização pelo uso de componentes pré-fabricados com e a racionalização pelo uso de processos fechados montados inteiramente no canteiro. A maioria das iniciativas decorre de inovações na indústria de materiais primordialmente com uso de tecnologia estrangeira. (Maricato, 1984 apud Villela, 2007: 107-109, 116)

A diminuição do custo da construção da habitação pela industrialização foi tema de seminário e simpósio organizados pelo BNH em 1978. Nessa perspectiva, foram apresentadas novas técnicas e tecnologias construtivas como a alvenaria autoportante, as formas reutilizáveis de madeira e chapa de aço, a possibilidade de pré-fabricar componentes no próprio canteiro ou usina, a formação de trabalhadores especializados, os *kits* de instalação de elétrica e de hidráulica, com a diminuição no desperdício material. (Oseki, 1983: 87, 104-105)

Essas inovações tiveram aplicação restrita no período alavancado pelo BNH/SFH e só recentemente se generalizam, somadas a técnicas sofisticadas de gestão do trabalho combinadas à Tecnologia da Informação<sup>31</sup> e Comunicação (TIC). Esta reestruturação recente, mais efetivamente a partir da década de 1990 (Villela, 2007), será objeto de análise a seguir.

## **2.2 Precificação ininterrupta e urgência produtiva**

A concentração e centralização de capital no setor imobiliário sob hegemonia do capital fictício mundial, análise do capítulo anterior, impulsionou o desenvolvimento da força produtiva no setor imobiliário, levando ao aumento da produtividade. Trata-

---

<sup>31</sup> Ao longo desta tese, nos baseamos na aceção dada por Ruy Sardinha Lopes (2006) ao termo Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e no seu emprego que tem importantes repercussões na reconfiguração das relações de trabalho e de consumo, impondo novo patamar de dominação do conjunto da sociedade ao capital no âmbito da produção e do consumo, denominada subsunção do intelecto ao capital.

se de um movimento que, em geral, implica na subordinação de capitalistas menores aos maiores, por meio, por exemplo, de subcontratações, imposição de preços e aquisições. Ao mesmo tempo em que acirra a concorrência entre essas empresas, tende à formação de oligopólios no setor:

Dispondo de volumes maiores de capital, intensifica-se o investimento no sentido de se revolucionar as forças produtivas, aumenta-se as composições de valor, bem como a escala de produção e, conseqüentemente, o montante mínimo de capital que se deve dispor para a empreitada industrial. (Mello, 212: 105)

Segundo José Baravelli, é possível aferir esse movimento a partir de dados da Pesquisa Anual da Indústria da Construção (PAIC) entre 2007 e 2010. Neste intervalo, houve uma elevação de 102% no valor de obras e serviços, 97% na receita líquida, sob aumento de 118% nos “gastos com pessoal”, enquanto o número de postos de trabalho cresceu 57%. Assim, diferentemente do que caracterizou a produção imobiliária entre 1970-80, houve um aumento de produtividade sem compressão (geral) da massa salarial no setor. (Baravelli, 2014: 89)

Ao longo do tempo, a racionalização da construção no Brasil combinou mudanças na gestão do trabalho a novos meios de produção conforme a disponibilidade de crédito, de subsídios, da desoneração de impostos e, sobretudo, com a possibilidade de exploração da força de trabalho diante de um largo exército de reserva. Este aumento da produtividade na produção imobiliária<sup>32</sup> recente está baseado na adoção de novos meios de produção, tais como componentes pré-fabricados, insumos industrializados, máquinas e aparelhos. Sem dúvida, a ampla adoção da tecnologia de gestão do trabalho atrelada à Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) constituiu a principal mudança, que expressando o desenvolvimento possível das forças produtivas mediante a recente concentração e centralização de capital em parte das empresas do Setor Imobiliário.

A grande diferença entre a concentração e a centralização de capital no setor imobiliário, entre as décadas de 1970-80 e a atual, é o seu comando pelo capital

---

<sup>32</sup> Segundo classificação do DIEESE (2013 a) o setor da Construção Civil é dividido em 3 subsetores, edificações (incorporação e construção), infraestrutura (construção pesada) e serviços. As considerações a seguir se referem apenas ao primeiro subsetor – edificações – que, em geral, denominaremos produção imobiliária.

fictício mundial, cuja hegemonia se expressa na adoção da TIC, que traz novas formas de subsunção do trabalho ao capital. Sua capitalização, mais uma vez, está amplamente assegurada pelos fundos nacionais públicos, semipúblicos e privados. Estes fundos são atrelados à produção da metrópole, que se configura como uma plataforma local de valorização do capital mundial (Paulani, 2008) e tem como sócios menores os capitalistas brasileiros. A seguir, caracterizaremos a reconfiguração do trabalho na concepção e no planejamento da forma-condomínio no(s) escritório(s) e na construção no(s) canteiro(s).

#### **a. Reconfiguração do trabalho no escritório**

Pela nossa pesquisa, podemos descrever o processo de trabalho na concepção e planejamento imobiliários em cinco etapas: (1) Pesquisa de mercado e definição do terreno; (2) Incorporação; (3) Desenvolvimento da estratégia de venda (*marketing*); (4) Desenvolvimento dos projetos; (5) Desenvolvimento do Planejamento da obra abarcando Planilhas e Plano de Qualidade. Estas etapas não ocorrem de maneira estanque nem sequencialmente, havendo, cada vez mais, momentos de interferências mútuas entre elas, o que também abre espaço para conflitos, uma vez que cada equipe tem foco em uma operação parcial.

Neste contexto, há o aprofundamento da divisão técnica do trabalho na concepção imobiliária. Se nas primeiras décadas do século XX a arquitetura passava do campo da arte para o campo das ciências e a engenharia da técnica para a economia (Pereira, 1984/1988: 124), hoje a arquitetura se reduz cada vez mais à estratégia de *marketing* e à racionalização dos processos na construção, enquanto a engenharia se reduz à gestão do trabalho e financeira. Ao mesmo tempo, novos profissionais integram o processo, o profissional de *marketing*, os profissionais especializados nas TICs e os profissionais das finanças.

O problema da divisão técnica e social do trabalho pelo capital se constitui exatamente pela imposição dessas mediações entre os trabalhos parciais, seja no canteiro de obras, seja no escritório. Em última instância, a prática de todos os agentes tem como fim a valorização do capital, tendo pois, determinação (cabeça) fora da sua própria prática na produção, seja do desenho, seja da construção.

É relevante a troca dos quadros diretivos por profissionais do setor financeiro que, inclusive, têm elevados salários. À princípio, tais profissionais podem ocupar uma vaga em qualquer ramo, de gestora de fundos a empresas de extração de recursos naturais, havendo grande rotatividade entre eles. Sua ascensão é expressão da perda de poder dos proprietários no contexto da abertura de capital das empresas. Os proprietários não têm mais o poder absoluto sobre a gestão do negócio, que passa a ser realizada por profissionais especializados em finanças.

Ao mesmo tempo, há o aprofundamento da divisão do trabalho, combinação com a gestão do trabalho em geral ao uso das TICs em particular, que possibilita o aprimoramento recíproco de todas as atividades envolvidas no processo produtivo, nas mais diversas instâncias (escritórios, canteiros, indústrias fornecedoras, usinas) e pela participação ativa dos trabalhadores. Neste sentido, a observação de Taís Tsukumo ao notar que o projeto, desde a separação do canteiro, ao mesmo tempo em que prescreve, como mediação entre trabalho e produto, baseia-se nas práticas construtivas, parece fazer ainda mais sentido:

(...) a produção do desenho de arquitetura se assenta sobre as bases produtivas. A arquitetura depende de outros processos para que se concretize, processos estes que determinam a própria produção de desenhos, e exatamente por se constituir como meio de comunicação e não um fim em si (a princípio), cabe compreender em que medida o processo de produção do desenho e o processo de realização da obra, onde a comunicação deve se efetivar, se determinam mutuamente, a partir da prática social (Tsukumo, 2009:11).

Uma reportagem do jornal Folha de São Paulo, de 15 de janeiro de 2006, apresentava já no título – “Lógica de mercado padroniza arquitetura” – a mudança na prática dos arquitetos (Siqueira, 2006). A produção imobiliária voltada para o “segmento econômico e baixa renda” pressupõe redução de custos pela padronização do produto e do processo de produção. A pesquisa de mercado define as principais diretrizes para a concepção do produto e, concomitantemente, desenvolve uma estratégia de venda, o *marketing*.

A pesquisa de mercado, conforme Marcelo Badian, da incorporadora Rossi no momento da pesquisa, além de questões de hábito e custos, também aborda a forma

do edifício, as sensações causadas pela visão da fachada. Após a definição da localização, terreno, retorno financeiro esperado, consulta às normas da Prefeitura, é que a empresa escolhe o arquiteto que “melhor se adapta ao tipo de produto que queremos”. Um incorporador da Setin emenda “os arquitetos mais renomados até tentam cobrar mais caro, mas não conseguem porque o mercado nivela os preços. ‘O custo do projeto é mais ou menos padrão’”. (Idem, *ibid.*)

O arquiteto Wilson Marchi, formado pela FAUUSP em 1993 e sócio do escritório “EGC Arquitetura” (fundado por Elizabeth Goldfarb), afirma que os fatores limitantes para projetar tais empreendimentos habitacionais para o “segmento econômico” são maiores, envolvendo redução de área e produção em escala. Pela replicação é possível retroalimentar projetos e processos, o que se efetiva pelas informações sobre problemas enfrentados na construção e também pela observação das patologias encontradas nos empreendimentos em uso (Loturco, 2008).

Já a implantação dos edifícios nos diferentes terrenos traz especificidades para cada projeto. Assim, a remuneração do arquiteto é composta por duas partes, uma relacionada à reprodução da unidade habitacional, do edifício, e outra relacionada ao projeto de implantação:

Normalmente são definidas algumas torres padrão a serem replicadas. Contratualmente essa repetição é resolvida com a aplicação de um valor pela reutilização do projeto, como um *royalty*. A implantação dessa torre, a definição das locações, das vagas, lazer, cotas de implantação e adequações necessárias são remuneradas integralmente. (Loturco, 2008)

Sobre a remuneração diz:

A receita aumentou em virtude do volume, mas as bases de honorários não sofreram alteração. Por outro lado, as despesas aumentaram com a necessidade de adequar a estrutura do escritório para atender à demanda. Assim, trabalhamos mais pelo mesmo preço, agravado pela própria conjuntura do boom imobiliário, que lida com terrenos mais problemáticos com relação a, por exemplo, documentação, contaminação do solo e desapropriações. Também há mais restrições para a aprovação nos órgãos públicos seja pelo tamanho dos empreendimentos, pela indefinição da legislação ou por novas exigências. (Loturco, 2008)

Nesse sentido, Wilson March observa o vanguardismo de Elizabeth Goldfarb, ao enxergar a possibilidade de atuação do arquiteto na concepção de produtos *a priori* voltados para mercado:

Elizabeth Goldfarb foi uma das primeiras arquitetas a perceber a necessidade de reestruturar o escritório de arquitetura para atender a uma demanda mais intensa, profissional e especializada. O modelo dos ateliês cedeu espaço para uma organização estruturada que atendesse às especificidades do mercado imobiliário ainda em formação. (Loturco, 2008)

Para a atuação no “segmento baixa renda” as etapas, da concepção à estratégia de venda, tiveram que ser repensadas: financiamento com maior prazo, busca por terrenos mais periféricos, por insumos mais baratos, tendência de verticalizar as operações (ou seja, subcontratar menos), maior nível de padronização dos edifícios e a concentração das vendas em lojas ao invés de stands localizados no canteiro. (O Estado de São Paulo, 2009; Costa, 2009)

É nesse contexto geral que o profissional de *marketing* tem papel central. Coordena a denominada pesquisa de mercado que estabelece os critérios para o projeto e, ao mesmo tempo, é o responsável pelo desenvolvimento da estratégia de venda que envolve toda a publicidade do produto, a decisão sobre os canais para a venda (internet, loja, stand) e assim por diante. Conforme endereço eletrônico especializado em marketing:

Com a crescente demanda por habitação, a tecnologia acessível, a padronização de processos e o crédito farto, a construção de habitações acaba tendendo a se tornar comoditizada. Desta forma, a figura do profissional de marketing imobiliário emerge com uma grande força. Desde uma minuciosa pesquisa de mercado até o panfleto de vendas, a forma como cada produto será posicionado chega a ser tão importante quanto sua arquitetura e qualidade construtiva. (Portal VGV, 2009b)

Diante disso, tornou-se comum aos arquitetos buscarem formação complementar na área. Outra reportagem do mesmo endereço eletrônico, revela a combinação de técnicas próprias da arquitetura à técnicas próprias do *marketing*, objetivando influenciar o consumidor:

A fusão entre arquitetura e marketing possibilita a realização de projetos que unem funcionalidade, otimização de recursos, preservação, além de rentabilidade, assimilação do produto, fixação da marca e aumento nas vendas. (Portal VGV, 2009b)

Então, o trabalho de “criação” do arquiteto está subordinado às prescrições vindas tanto da pesquisa de mercado quanto da estratégia de venda que constituem dois pontos centrais para garantia de retorno dos investimentos imobiliários, havendo a tendência de desvalorização do seu trabalho.

O depoimento acima revela o movimento de profissionalização e de especialização entre as empresas do setor imobiliário, com o aprofundamento da divisão técnica e social do trabalho. O escritório de arquitetura profissional deixa de projetar edifícios por encomenda, segundo demandas particulares de um cliente, para produzir para o mercado. Ao mesmo tempo, por se tratar de projeto e de produto padronizados, torna-se viável o aperfeiçoamento continuado e o aumento da produtividade.

Conforme previa Jorge Oseki, o desenvolvimento da produção de projetos, antes na forma de cooperação, passa a se configurar cada vez mais nos grandes escritórios de projeto com arquitetos patrões e empregados, aumentando a produtividade. “O grande escritório técnico exige cada vez maior eficiência: a racionalização, a padronização, a mecanização e até mesmo, a automação (via computador) do desenho” (Oseki, 1983: 127). A automação mencionada, através da adoção das TICs, se generaliza na atualidade, abarcando todas as etapas e âmbitos da produção.

## **b. Reconfiguração do trabalho no canteiro**

Para início do estudo sobre o desenvolvimento produtivo no canteiro, analisaremos alguns dados sobre o trabalho na construção. Ao mesmo tempo em que há mudanças que evidenciam o aumento de produtividade pelo desenvolvimento das forças produtivas, os dados estatísticos mostram as condições precárias que ainda caracterizam o trabalho na construção:

(...) os mais baixos salários, as mais longas jornadas de trabalho, as mais altas taxas de doenças profissionais e de acidentes de trabalho, a maior rotatividade etc. (Ferro, 2003/2006: 325)



Na primeira década de 2000, o Brasil experimentou uma leve desconcentração de renda, conforme mostra a leve queda no Índice GINI da distribuição de renda de 0,596 para 0,543 e no Índice GINI do rendimento do trabalho de 0,567 para 0,518. Neste período, houve um aumento real do salário mínimo, expansão da cobertura e dos valores dos benefícios assistenciais, crescimento do consumo interno (com endividamento), queda no desemprego e aumento do emprego formal. Ainda assim, a desigualdade de renda no Brasil persiste elevadíssima. “Em 2009, os 10% mais ricos se apropriavam de 42,8% da renda identificada pela PNAD e o 1% mais rico de 12,1%” (DIEESE, 2012: 350).

Acompanhando esse movimento, o Rendimento Real Médio no setor da construção passou de R\$1.267,00 para R\$1.473,00 entre 2009-2010. No biênio 1999-2000 o setor tinha 26,1% dos empregos com carteira assinada, no biênio 2009-2010, 36,8%. Considerando a alta taxa de informalidade que sempre caracterizou o setor, é importante notarmos o crescimento de 41% nos empregos formais na construção, enquanto os setores da indústria, do comércio e de serviços cresceram, no mesmo período respectivamente 9,71%, 38,7% e 26,1%. Mesmo assim, o setor da construção permanece com a menor porcentagem de empregos formalizados, no biênio 2009-2010, para indústria, comércio, serviços e construção, respectivamente 72,3%, 53,4%, 49,2%, 36,8% (DIEESE, 2012: 3-4).

Sabemos que a rotatividade é um expediente poderoso para rebaixamento salarial, portanto, os dados sobre Rotatividade e Rendimento Real Médio são relevantes para a análise das relações de trabalho. Apresentaremos alguns dados gerais relativos às Regiões Metropolitanas e Distrito Federal (biênio 2009-2010). O tempo médio de permanência no trabalho por assalariados com carteira assinada é de 63 meses no setor da indústria, 44 meses no setor de comércio, 53 no setor de serviços e 37 na construção. A relação entre a alta rotatividade e rebaixamento salarial é evidente pela análise da relação entre Rendimento Real Médio dos trabalhadores da construção por tempo de emprego, para a permanência de 6 meses R\$767,00; entre 6-12 R\$1.009,00; entre 12 e 24 R\$ 1.258,00; entre e 5 anos R\$1.421,00; mais de 5 anos R\$ 1.716,00 (DIEESE, 2012: 5-6).

Ainda sobre a rotatividade, o DIEESE possui um indicador denominado Taxa de Rotatividade, segundo o qual o segmento de edificações<sup>33</sup> possui a maior Taxa de Rotatividade dentre os três segmentos: 93,9 edificações, 83,8 infraestrutura, 80 serviços (DIEESE, 2012:3). Análise dos dados indicou que trabalhadores jovens e com menor remuneração estão mais sujeitos à rotatividade (DIEESE, 2013a: 18).

Em 2011, o segmento edificações ocupava 64,2% do total de trabalhadores da construção, seguido do segmento serviços 31,6% e o de infraestrutura que empregava apenas 4,3% na RMSP. No segmento edificações 42,2% dos empregos era formal (protegido), no segmento infraestrutura 73,9% e no segmento serviços 30,2%. Portanto, a construção imobiliária ainda mobiliza muito trabalho vivo, demonstrando ser uma importante atividade econômica geradora de empregos, característica sempre apropriada para justificar políticas de incentivo ao setor imobiliário e torná-las consensuais.

As condições precárias de trabalho na construção ficam inquestionáveis com a ocorrência de acidentes e mortes no setor. Entre 2009 e 2011 houve aumento na quantidade de acidentes na construção, de 733.365 acidentes no Brasil, 55.670 (7,59%) ocorreram na construção, em 2010 do total de 709.474 acidentes 55.920 (7,88%), em 2011 do total de 711.164 acidentes 59.808 (8,4%). Em 2009 das 2.560 mortes em decorrência do trabalho 16% delas ocorreu no setor da construção, em 2011 essa porcentagem subiu para 17% (DIEESE, 2013: 22-23).

A partir daí, concluímos que a construção ainda se configura como setor marcado por maior nível de exploração da força de trabalho. As mudanças nesta primeira década do século XXI se revelam mais como uma tendência de equiparar as condições de trabalho à média geral. Vimos ainda que, dentre os distintos segmentos que compõem o setor, o segmento edificações possui o maior nível de exploração, em contraposição ao segmento de infraestrutura, que possui melhores rendimentos, maior taxa de formalidade.

---

<sup>33</sup> Segundo as divisões 41, 42 e 43 da Classificação Nacional de Atividade econômica (CNAE 2.0 IBGE) a atividade da construção é dividida em três segmentos, edificações (incorporação e obra), infraestrutura (ou construção pesada) e serviços especializados (DIEESE, 2013:2).

O fato relevante é que as mudanças contínuas na gestão do trabalho na construção, sobretudo a partir da década de 1990, levaram ao aumento de produtividade. Neste sentido, segundo análise do DIEESE (2013:11), a evolução dos investimentos em componentes no setor da construção mostra a ampliação dos gastos com máquinas e equipamentos e a intensificação da atividade, ou seja, aumento na produtividade. Passaremos, então, à análise das mudanças das relações de trabalho no canteiro de obras.

Em primeiro lugar, é notável o emprego crescente de máquinas e a difusão do uso de pré-moldados e componentes industrializados, evidenciando tal aumento de produtividade (Tone, 2010; Baravelli, 2014).

A MRV, empresa líder na produção para os “segmentos econômicos e baixa renda”, não investiu em pré-fabricados, mas tem investindo em máquinas que substituem uma quantidade expressiva de trabalhadores: “o manipulador telescópico, que faz transporte vertical de materiais, substitui 30 pessoas e a minicarregadeira, mais 20, para citar alguns exemplos” (Oscar, 2010).

Nos canteiros de obra relacionados ao Faixa 1 do programa MCMV na RMSP, José Baravelli observou que as equipes especializadas, em geral, eram atreladas às máquinas, responsáveis por sua operação e manutenção, serviço incluso no aluguel. É o que acontece no caso do pedreiro de argamassa que tem seu trabalho reduzido à operação do sistema misturador-projetor, no caso do armador que agora apenas confere as armaduras cortadas e dobradas em fábrica, ou ainda o operador do manipulador telescópico Skytrak, “onipresente em empreendimentos em alvenaria estrutural”, denotando também a construção em altura, a urbanização intensiva nas periferias da RMSP (Baravelli, 2014:15, 95).

Neste contexto, algumas funções (guincheiro, operador de betoneira) vem sendo substituídas por esses novos trabalhadores especializados. Segundo Baravelli, o salário desses trabalhadores é maior do que o salário de um servente. Entretanto, viabiliza o expressivo aumento de produtividade: “Trata-se então de uma decisão empresarial de caráter puramente gerencial a respeito da composição orgânica das frações de capital sob seu controle” (BARAVELLI, 2014: 95).

Outra nova tendência é a “adoção progressiva” (Coriat, 1983) de elementos pré-fabricados e de atividades de treinamento que garantem o aumento de produtividade. Como já alertamos, não se trata de novas tecnologias, já presentes pontualmente em obras à época do BNH, mas da sua difusão combinada à prática da gestão do trabalho e a adoção de alguns equipamentos específicos que constitui uma novidade, o que também é válido para a alvenaria estrutural (Tone, 2010: 98).

Apesar da variação quanto à forma e ao local de pré-fabricação, com maior ou menor nível de mecanização, realizada no próprio canteiro ou em outra unidade de produção especializada, o emprego desses componentes pré-moldados permite um encurtamento do prazo, ao viabilizar a simultaneidade de etapas antes sequenciais. Por exemplo, no caso do emprego de lajes pré-fabricadas, é possível realizá-las simultaneamente à elevação da alvenaria e, ainda, economizar o tempo antes necessário para que o concreto atingisse a resistência desejada (tempo de cura). Além disso, no caso da laje pré-moldada, o componente engloba as instalações antes executadas por encanadores e eletricitistas, bem como a armadura, antes executada por armadores (Tone, 2010; Baravelli, 2014).

Esta é a denominada “industrialização sutil” que ampliou uma rede de fornecedores e fabricantes de máquinas e insumos. Além das grandes empresas monopólicas tradicionais no Brasil, fornecedoras dos agregados básicos, como o cimento, há uma miríade de produtores de pequeno e médio porte que produzem, a partir de variados níveis de automação, argamassas, armaduras, portas pré-montadas, formas pré-fabricadas, elementos pré-fabricados para fundação e laje. Desta forma, as atividades de trabalho no canteiro tendem a se voltar para a gestão de qualidade e montagem pelo emprego desses produtos padronizados (Baravelli, 2014: 133-134).

É na execução da argamassa de revestimento, analisada por José Baravelli (2014: 24-48), que uma etapa, antes executada por uma equipe hierarquizada de pedreiros e serventes com alta variabilidade, torna-se operação homogênea de um “sistema de máquinas”. O caminhão graneleiro entra no canteiro e verte a argamassa em um silo, a argamassa do silo é misturada à água, dosada com uso da máquina argamassadeira e, finalmente, lançada na parede com uso de um projetor comprimido. A adoção da

argamassa industrializada garante o controle sobre a qualidade, agora homogênea, além de racionalizar o estoque e a gestão de materiais no canteiro:

O que está em preparação também é a industrialização completa da argamassa de revestimento dentro do canteiro de obras, no sentido de unificar o potencial produtivo de equipamentos dispersos e organizá-los na forma de um sistema de máquinas. (Baravelli, 2014: 30)

Neste contexto, o pedreiro, agora operador da projetora, perde “sua autonomia como trabalhador da manufatura”, integrando um fluxo de produção industrial atrelado a empresas fornecedoras e proprietárias do maquinário, tendo sua produtividade determinada pelo ritmo dos mangotes, argamassadeiras e projetoras de ar comprimido (Baravelli, 2014:45).

Neste momento passaremos à análise da alvenaria estrutural, adotada em boa parte da produção imobiliária. Este sistema construtivo foi introduzido no Brasil na década de 1970, como vimos no início do capítulo, e potencializa a racionalização já iniciada na execução da alvenaria convencional, sobretudo quando combinada ao uso de equipamentos eletrônicos e TIC.

Em 2009, Giorgio Vanossi, à época o diretor técnico da Living (marca da Cyrela voltada ao segmento econômico), descreveu o percurso da empresa no desenvolvimento do produto e do processo de execução em apresentação realizada no SECOVI-SP. A pesquisa inicial abarcou seis técnicas construtivas, das quais três foram consideradas mais vantajosas e, posteriormente, mais estudadas: alvenaria estrutural, paredes maciças de concreto moldadas no local com formas reutilizáveis de alumínio, paredes maciças de concreto moldadas no local com formas incorporadas de EPS. A alvenaria estrutural foi considerada a mais adequada, dado que as outras duas opções há a necessidade de alto investimento inicial (capital constante) e emprego de matéria prima com preço atrelado ao mercado de capitais (alumínio e EPS).

A adoção da técnica construtiva tradicional possibilitava o aumento de produtividade pelo simples emprego de alguns equipamentos – bisnaga para argamassa de assentamento dos blocos, uso de um aparelho denominado Laser PLS 180 para marcação de prumo, nível e esquadro durante a execução da fundação,

fixação dos escantilhões (peça metálica fixada nos cantos que serve como referência para elevação da alvenaria), batentes e réguas de batentes – e treinamento de equipe. Todas as operações do processo construtivo foram testadas em laboratório sob observação de engenheiros que realizaram a medição da produtividade.

Para a concepção dos produtos em si, edifícios de 4 e 9 andares, foram definidos os seguintes pontos norteadores: projeto de execução simples para “montar a obra”, padronização dos produtos e detalhes construtivos, maior relacionamento entre o conjunto de profissionais envolvidos (projetistas, fabricantes e construtores), apuro dos prazos (fabricação, transporte e montagem), investimento em projeto, planejamento e controle, repetitividade, gestão Industrial. Sobre o processo de produção, foram definidos como pontos norteadores: industrialização de novas tecnologias, gestão de produtividade, metas e indicadores, pré-engenharia da construção, sistema de gestão integrada, parcerias com fornecedores, treinamento de mão-de-obra (Tone, 2010: 91).

O reconhecimento desta racionalização, relacionada à gestão do trabalho, é um ponto comum entre José Baravelli (2014: 59-60) e Fábio Villela (2007: 12, 106), que tomam como exemplo típico a racionalização do trabalho na execução de alvenaria proposta por Frederick Taylor na primeira década do século XX. José Baravelli parte daí para analisar o trabalho na execução da alvenaria estrutural em outros canteiros envolvidos na produção voltada para a Faixa 1 do PMCMV. Inicialmente observa que o avanço se insere nos preceitos de Taylor, estabelecendo quatro níveis de controle:

A primeira instância – domínio da gerência – é representada pelas empresas projetistas ou departamentos especializados no projeto de produção da alvenaria estrutural. A segunda – seleção e treinamento do trabalho – pelos instrutores de treinamento de mão-de-obra e demais profissionais de recursos humanos, encarregados da gestão de mão-de-obra. A terceira – controle da execução – pela equipe de engenharia e estagiários responsáveis pela fiscalização de projeto e do uso do equipamento específico para alvenaria estrutural. A quarta – constância da supervisão – pela integração da subempreitada nos sistemas de gestão de qualidade, pela qual pagamento e verificação de conformidade técnica são unificados por uma única tecnologia de gestão. (Baravelli, 2014: 62)

Ainda segundo o autor, o bloco estrutural é um novo material industrializado e que pressupõe o trabalho de um pedreiro especializado, o bloqueiro, um novo profissional que passa por treinamento. O trabalho na execução da alvenaria estrutural está submetido às prescrições do Projeto de Alvenaria estrutural elaborado por escritórios especialistas (Tsukumo, 2009: 148; Baravelli, 2014: 52-53). Há a simplificação no uso de formas e armaduras, que dispensa o trabalho especializado de armadores e carpinteiros, e o bloqueiro executa também parte das instalações prediais, substituindo o encanador e o eletricista nesta etapa (Baravelli, 2014:55).

Na descrição de José Baravelli:

Tal eficiência do treinamento no assentamento de blocos só é possível porque não se treina uma habilidade corporal e mental, que será potencializada pelo uso de ferramentas manuais, mas a interação ergonômica com instrumentos de trabalho que controlam, independentemente de decisão do trabalhador, o alinhamento dos panos de alvenaria, o nivelamento das fiadas e a espessura das juntas. Os gabaritos e escantilhões eliminam ferramentas imemoriais como o prumo de parede, que é inútil sem a complexa habilidade para controlar o espaçamento do peso de metal e avaliar sua distância em relação a diversos planos de parede. A própria colher de pedreiro desaparece, substituída por régua meia-cana e bisnagas, cuja adequação ao assentamento da alvenaria estrutural. (Baravelli, 2014:58-59)

Aqui, estamos de acordo com a constatação de que a adoção da tecnologia da alvenaria estrutural nesses moldes marca a subsunção real do trabalho ao capital na construção, por transferir a destreza ao treinamento dos bloqueiros para efetivar os procedimentos padrão prescritos (Baravelli, 2014:65, 67):

A industrialização atinge assim uma universalidade abstrata porque está ancorada não mais em maquinário, mas em gestão do processo de trabalho. Seu aspecto mais importante é a formação da destreza do trabalhador como uma destreza do capital, pela qual a força de trabalho se submete à dominação real da gerência de produção. (Baravelli, 2014: 72)

No entanto, ressaltamos que a mudança mais significativa, que impulsiona a produtividade, é o uso de bisnagas, gabaritos pré-fabricados (escantilhões), aparelhos à laser para marcação, prumo e esquadro, usados para execução da fundação à alvenaria e aberturas (Tone, 2012: 321) e a gestão do trabalho, agora com uso da

Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC). Há, portanto, uma diferença entre a execução da alvenaria estrutural no auge da migração, entre as décadas de 1970-80, que garantia vasto exército de reserva e força de trabalho barata para a construção, e sua execução hoje.

A gestão do processo de trabalho traz a prescrição que pode ser aperfeiçoada e esse aperfeiçoamento contínuo se faz pela participação ativa do conjunto de trabalhadores. Tal gestão do trabalho, já praticada há um tempo na construção, é atualmente potencializada com o emprego da denominada Tecnologia da Informação e Comunicação. A adoção desta nova tecnologia, ao viabilizar interferências recíprocas, instantâneas e generalizáveis entre escritórios e canteiros, pulverizados e de maneira acumulativa, indica a passagem para o que alguns autores denominam subsunção intelectual do trabalho ao capital. A partir daí a própria habilidade e criatividade do trabalhador passa a ser vista não mais como resistência às prescrições dos gestores, zona de combate, mas como fonte de aprimoramento contínuo da força produtiva em questão.

Antes de passar à discussão sobre a gestão do trabalho propriamente dita e à difusão das TICs, faremos algumas considerações sobre o aprofundamento da divisão técnica do trabalho, implicado no conjunto das mudanças mencionadas. Por um lado, pela contratação crescente de empresas terceirizadas – subempreiteiras, por outro no reposicionamento do mestre e engenheiro na obra e a inserção de estagiários responsáveis pela alimentação do sistema de gestão através das TICs.

Hoje está travada uma disputa em torno do Projeto de Emenda Constitucional nº 4330, em trâmite, mais conhecida como PEC da Terceirização, que propõe estender a possibilidade legal de contrato terceirizado – hoje permitido para serviços de limpeza e vigilância – para os demais setores, incluído-se a construção civil. Em 2009, em um debate sobre uma outra PEC, que propunha a redução da jornada de trabalho, o então presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), Paulo Safady<sup>34</sup> dizia:

Ora, as características do setor o levam a, tradicionalmente, ter o hábito de terceirizar por meio de subempreiteiras, instrumento

---

<sup>34</sup> Texto do discurso disponível no endereço eletrônico da entidade: [www.cbic.org.br](http://www.cbic.org.br).



legítimo previsto no Código Civil Brasileiro. São serviços especializados de curta duração em uma obra, que demandam profissionais especializados e/ou equipamentos especiais de alto custo e baixa utilização.

De fato, esta tendência vem se efetivando na crescente terceirização das atividades. Segundo José Baravelli, a equipe própria das empresas de médio e grande porte se restringe, cada vez mais, ao mestre-de-obras, alguns encarregados que supervisionam serviços, técnicos administrativos, almoxarife, apontador, uma equipe de manutenção constituída por pedreiro, carpinteiro e ajudante e a equipe de engenharia, composta por engenheiros e estagiários. Esta é a composição de uma empresa que, cada vez mais, se concentra na gestão de serviços:

Atualmente, a subempreitada observada nos canteiros de obras do programa MCMV na metrópole de São Paulo realiza serviços especializados, delimitados em contrato e executados por força de trabalho treinada e igualmente especializada. Como relação de produção, ela corresponde à diminuição do contingente de trabalhadores e à ampliação no Brasil do mercado de locação de máquinas e equipamentos, além de fornecedores de componentes em que a comercialização inclui a instalação em obra. (Baravelli, 2014: 149-150)

E lembramos aqui que a terceirização, através da subcontratação, expediente tradicional no setor, é também um movimento característico da concentração e da centralização de capital, como visto na última parte do capítulo anterior. Portanto, ganha impulso pela concentração e centralização de capital recente, atualmente integrando à hegemonia do capital fictício mundial. As grandes e médias empresas têm a produção baseada em uma miríade de empresas de pequeno porte, não raro formada por ex-empregados dotados de espírito empreendedor:

O vasto predomínio numérico das subempreiteiras no mercado brasileiro se converte assim em sua maior fraqueza. Ainda que a demanda por subempreitar seja crescente, ela é sempre satisfeita por uma oferta incessante e principalmente desarticulada de serviços subempreitados. A venda de seus serviços, portanto, é regulada por uma população excedente de pessoas jurídicas, que comprime os preços da subempreitada à semelhança de um exército industrial de reserva. (Baravelli, 2014: 156)

A complexidade em gerir esse conjunto de empresas terceirizadas, fornecedores, entre outros, é contornada pelo uso de técnicas de gestão do trabalho atreladas às TICs. Assim, a grande empresa impõe às subempreitadas a padronização dos processos de trabalho prevista nos Planos de Qualidade e todo tipo de normatização aí estabelecida:

(...) se estabelece de imediato uma continuidade entre a gestão da média e grande empresa construtora atuante no programa MCMV com a de micro e pequenas empresas subempreitadas. (Baravelli, 2014: 157-158)

O avanço das terceirizações leva à necessidade de novos profissionais. Estagiários responsáveis pelo registro e controle das atividades, que abarca os trabalhadores das empresas terceirizadas de modo a garantir a padronização dos processos de trabalho, bem como todas as informações relativas ao emprego de materiais, entre outros, sendo importante também na revisão de erros e no aprimoramento da produção. Suas atividades estão quase sempre atreladas ao uso da Tecnologia da Informação e Comunicação.

É o caso dos estagiários responsáveis pelo preenchimento da denominada Ficha de Verificação de Serviços (FSV) nos canteiros observados por José Baravelli:

A FVS é o ponto de ligação desta complexidade com a organização do canteiro de obras por subempreitada global, de onde emergem após o estabelecimento de requisitos e para onde retornam gerando não só ordens de pagamento como também planilhas de correções e prevenções que realimentam a atividade eternamente cíclica da produção de mercadorias. Estas fichas, que no fim do dia se espalham pelos canteiros de obras nas mãos principalmente de estagiários de engenharia civil, impõem uma submissão às subempreiteiras (e da força de trabalho que ela controla) que é impossível de ser obtida pelo aviltamento da remuneração. É a submissão ao controle de qualidade. (Baravelli, 2014: 162).

Este fenômeno também foi observado em minha pesquisa de mestrado (Tone, 2010), revelando atrito entre os novos profissionais e os antigos mestres, encarregados e engenheiros de obra. Nas palavras do engenheiro responsável pela supervisão de 9 obras de uma empresa, em 2009:

Por exemplo, o pessoal que controla o ISO 9000 da obra é técnico, eles estão no colegial lá, ao invés de fazer o colegial normal, vai fazer técnico em edificações. O que um cara desse pode saber de obra? Nada. E de repente esse cara vai a campo verificar os procedimentos... Aí começa a briga, porque pega um encarregado que não tem estudo, mas tem 50 anos de experiência, entra em choque. (Tone, 2010: 110)

Tal conflito expõe a resistência dos trabalhadores tradicionais em aceitarem mais um nível de prescrição que lhes retira parte da autonomia que ainda restava, tendo como porta-voz estudantes estagiários. De fato, a inserção dessa equipe pouco qualificada se relaciona a todas as mudanças já mencionadas e ao reposicionamento de figuras como mestres, encarregados e engenheiros de obra.

Segundo Baravelli, neste contexto, a supervisão do mestre se reduz a instruir, não mais planejar e comandar. Quem comanda o total das atividades no canteiro é quem “opera o software de fluxo e a FVS (Ficha de Verificação de Serviço) preenchida em palmtops”, atividade muitas vezes realizada por estagiários de engenharia ou apontador (Baravelli, 2014: 17-18).

O depoimento da engenheira responsável pela obra que estudei na pesquisa de mestrado segue o mesmo sentido. Pela sua descrição, suas atividades estavam cada vez menos relacionadas à construção e cada vez mais relacionadas à gestão realizada a partir do escritório, através de atividades burocratizadas (Tone, 2010: 111). Este reposicionamento do engenheiro no canteiro parece ser tendência na reorganização do trabalho no canteiro contemporâneo. Eduardo Zaidam, à época diretor de Economia do SindusCon-SP, afirma que, em meio à especialização das empresas do setor, as construtoras devem investir no “capital humano”, já que o “‘cérebro’ dos profissionais tornou-se um ativo de grande importância estratégica”. (Gonçalves, 2009).

O então diretor de Recursos Humanos da Klabin Segall, departamento criado em abril de 2007, época em que a empresa abriu capital na Bolsa de Valores, define de forma semelhante o “perfil desejável” para um engenheiro. O engenheiro passa a ter maior responsabilidade na gestão financeira, na gestão do trabalho e na comunicação com o escritório externo:

(...) observamos nos engenheiros são as características muito mais de gestores do que efetivamente de executores. Esse profissional precisa apresentar uma visão de empresário, tornar sua obra um business propriamente dito. Um executor é apenas aquele profissional que vai ao canteiro, recebe a planta, executa a obra, finaliza e vai para outra. O gestor tem que se relacionar muito bem com seu mestre de obras, seus operários, tem que ter capacidade de negociação com fornecedor, tem que ter poder de comunicação para fazer a ponte entre a obra e o escritório de onde saem as diretrizes. (Faria, 2009)

A padronização dos processos e do produto, potencializada pelo uso da TIC, retira as atividades relacionadas à obra propriamente dita, tanto do engenheiro como do mestre. Simultaneamente, requisita seu empenho na denominada retroalimentação do projeto e dos manuais de padronização dos processos, por variadas formas de registro de ocorrências em obra. Isso contribui para evitar erros e imprevistos nas próximas, aperfeiçoando a produção.

### **2.3 A onipresença do capital fictício na produção imobiliária: gestão do trabalho e Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC)**

A tecnologia da gestão do trabalho se inicia com a elaboração de um Plano de Qualidade da empresa que objetiva a padronização dos processos e produtos, por meio da Tecnologia da Informação e Comunicação. Trata-se de um mecanismo prescritivo, que funciona complementarmente ao Projeto, sendo também um meio para seu próprio aprimoramento. Como a prescrição retira decisões antes tomadas no canteiro, ela centraliza todo planejamento no escritório matriz de onde partem os comandos.

No Brasil, os sistemas de gestão do trabalho se generalizaram nos diversos setores a partir da criação e implementação do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade – Meta Mobilizadora da Área de Trabalho (PBQP) do Ministério do Trabalho e Emprego, que envolveu a participação de instituições do Estado, instituições patronais e representantes dos trabalhadores (Villela, 2007:60). Especificamente para a construção temos o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), criado em 1997 e que logo passou a ser implementado por empresas construtoras como parte das exigências,

consensualmente estabelecidas, para prestação de serviços e acesso à recursos de instituições públicas como a CDHU e a Caixa Econômica Federal (Villela, 2007; Baravelli, 2014:136).

Tais programas estão inseridos em uma lógica normatizadora mundial, iniciada com a criação da *International Organization for Standardization* (ISO) (fundada em 1947), hoje composta por 164 entidades especializadas em normatização técnica e tem a ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas, entre as 25 fundadoras. A instituição desenvolve a base de padronização e normatividade industrial “sem a qual não seria possível a expansão comercial e tecnológica após a 2ª Guerra Mundial” (Baravelli, 2014:123).

A partir das diretrizes do PBQP-H, a empresa elabora um Plano de Qualidade, constituindo uma espécie de manual criado para a padronização de processos de trabalho e produtos, tendo como base a experiência coletiva acumulada pelo conjunto de profissionais envolvidos na construção no canteiro de obras. Depois de uma primeira sistematização, todas as prescrições (que constituem Projeto, PQO, Planilhas) estão sujeitas à correção acumulativa, a partir do registro de imprevistos e soluções dadas, que servirão para procedimentos futuros.

A própria elaboração do Plano de padronização dos processos e produtos, portanto, tem como base o conhecimento acumulado do trabalhador coletivo, centralizado por mestres de obras e engenheiros. Expropriado, tal conhecimento retorna como prescrição externa, devidamente normatizada, ditando a padronização de processos de trabalho. Ao adotar tal padronização permanentemente aperfeiçoada, um dos objetivos é homogeneizar o modo de execução nos diversos canteiros, escritórios e demais unidades de produção envolvidas, maximizando o ganho total a ser alcançado. Por conter mecanismos de aperfeiçoamento contínuo com a participação de todos os trabalhadores, configura-se como um mecanismo para captar, sintetizar e monopolizar os saberes do “trabalhador coletivo” permanentemente.

Como relata o engenheiro Mauro, à época responsável pela coordenação geral de 9 obras da empresa em que trabalhava:

Não sei se mudou muito não, eu acho que continua do mesmo jeito, a única diferença é que antigamente não tinha registro, mesmo

porque se você pegar, por exemplo, uma ficha, uma especificação de execução de um serviço, por exemplo, você vai ver que é uma receitinha que nós mesmos elaboramos, “como faz uma alvenaria?”, então eu fiquei 1 ano fazendo isso na Empresa A. (...) na verdade, alguns procedimentos eu criei, e outros procedimentos, nós num curso lá com o pessoal do CTE<sup>35</sup>, eu peguei aquele procedimento super encharcado, então aí eu dava uma filtrada naquilo e adaptava no nosso sistema de trabalho. Então o que está ali é um dia-a-dia que já tem há muito tempo, a única diferença é que nós não registrávamos, agora a gente tem um registro... (...) [cochichando, já que estamos na mesma sala do pessoal da qualidade]. Não serve pra nada, eu acho que não serve pra nada! Mas tem que ter... ele não é objetivo, é aquilo que eu estou te falando, o sistema, ele é uma obrigação, se você não tiver, você não trabalha, a Caixa não aceita nada disso, então hoje você tem que ter isso, mas no meu ponto de visto, ele não agrega nada... (Tone, 2010:108).

Então, essas mudanças, mas são mudanças dentro do ritmo, não da construção, é isso que mudou um pouco, o resto continua normal (Tone, 2010: 110).

Neste depoimento podemos aferir a resistência às mudanças em curso, em aceitar as restrições e a burocratização impostas ao próprio trabalho. O próprio engenheiro afirma que a construção mudou pouco sustentando que houve mudança no ritmo, ou seja, no aumento da produtividade. Talvez, a própria visão parcial do processo o impede de perceber a quem todas as atividades estão se reportando, a quem interessa padronizar (prescrever) e, ao mesmo tempo, registrar e centralizar todas as informações. Os tais Planos de Qualidade, ao combinarem normatização externa com práticas dos trabalhadores da empresa, constituem um meio para captar, sintetizar e monopolizar os saberes do trabalhador coletivo, centralizados na figura do engenheiro (Tone, 2010:109).

A obrigatoriedade em implementar o PBQP-H para acessar fundos e programas de instituições públicas acabou por restringir a quantidade de empresas habilitadas a um pequeno grupo, da miríade de empresas de variados portes que compõem o setor da construção no Brasil, capaz de arcar com seus custos. A extensão dessa exigência para o acesso aos recursos do programa Minha Casa Minha Vida, mais recentemente, acabou por praticamente torná-los monopólio deste pequeno grupo

---

<sup>35</sup> CTE, Centro de Tecnologia de Edificações, empresa que presta consultoria na cadeia produtiva na construção.

de empresas. As demais só acessam tais recursos indiretamente, como prestadoras de serviços às maiores empresas (Baravelli, 2014:127, 144-146).

A gestão do trabalho, a partir do Plano de Qualidade referenciado no PBQP-H e das normatizações brasileiras complementares, leva a uma reestruturação produtiva segundo os preceitos do denominado modelo *toyotista*.

Conforme Benjamin Coriat, o trabalho coletivo na construção se constitui a partir de trabalhos parciais variados, alguns banalizados, outros especializados e qualificados. Assim, a compreensão da racionalização da produção no canteiro deve ser entendida a partir de paradigmas próprios de desenvolvimento, que fogem aos da grande indústria. Dentre as particularidades, menciona a flexibilidade na organização das equipes, em maior ou menor grau polivalentes, autônomas e a difusão (adoção) progressiva de “formas produtivas mais complexas” (Coriat, 1983). Tais argumentos reforçam a análise das mudanças recentes no âmbito da construção no Brasil.

Mais do que a racionalização preconizada por Taylor no início do século XX, o que desde muito cedo caracterizou o avanço das relações capitalistas de trabalho na construção foi a expropriação do conhecimento do próprio trabalhador, que veio a caracterizar o denominado modelo *toyotista*<sup>36</sup>, determinante na reestruturação recente de diversos setores produtivos. Como inferimos nas considerações mais atuais de Sérgio Ferro, que analisa suas iniciativas em retomar a autonomia das equipes especializadas no trabalho na construção:

As sacanagens que fingem uma redução da autoridade, que delegam pequenas responsabilidades, têm por objetivo a diluição das relações contratuais estáveis, a instabilidade do emprego, a autovigilância disciplinar etc. Em resumo, os objetivos da globalização. Até o vocabulário é traído: elas falam de estratégia por projeto, de equipes “autônomas”, de abertura à iniciativa. (Ferro, 2003/2006: 326)

Mesmo quando eu chegava ao canteiro oferecendo participação, um pouco de liberdade e respeito, tratava-se objetivamente ainda de comando: eu prescrevia alguma autonomia – o que se tornava

---

<sup>36</sup> Em sua dissertação de mestrado Eduardo Ewbank delinea essa espécie de vanguardismo da construção no uso de expedientes que atualmente caracterizam o denominado *toyotismo*. (Ewbank, 2007:62-63)

automaticamente heteronomia. Além disso, só em alguns casos, a participação real se transformou em vantagens, de salário ou outras. Objetivamente, ainda uma vez, graças às economias obtidas pelo respeito que eu propunha à lógica produtiva, melhorado pela participação dos trabalhadores, eu aumentava simultaneamente a mais-valia relativa e o lucro possível. (...) O peso da venda da força de trabalho não desaparece com boa vontade, posição política ou abobamento. E a posição de proprietário ou de representante de proprietário nesta força não se dilui com intenções bondosas. (Ferro, 2005/2006: 426)

O fato do “núcleo da produção depender da sabedoria e da habilidade do operário” (Ferro, 2005, 2006: 419) parece já não oferecer tanto perigo ao capital na atualidade, pelo contrário, se o “intelecto” do trabalhador já está sob controle, abre-se a possibilidade de incorporar toda a sua criatividade. É o que aponta o engenheiro civil Francisco Eugênio da Rocha, defensor da adaptação da “prática do Sistema Toyota” na construção (Faria, 2009), no próprio canteiro, com a participação ativa de todos os trabalhadores – do engenheiro ao servente – no aprimoramento da execução para aumento da produtividade.

No modelo toyotista, a maior interação e participação de todos os profissionais constitui uma estratégia para o aumento da eficiência baseada na subordinação intelectual do trabalhador ao capital, nova fronteira para acumulação de capital hoje em dia. A nova organização do trabalho é baseada na tomada de decisões conjuntas, centrado na denominada “grade única” para todos os profissionais atuantes. (Lojkin, Coriat e Richter, 1992:56)

Neste contexto, há mudanças produtivas que caracterizam o “modelo japonês ou toyotista” e são introduzidas na construção brasileira a partir da implementação dos princípios da *Lean Construction* (Construção Enxuta), que se efetiva pela adoção dos Programas de Qualidade Total, da horizontalização produtiva das empresas, organização em “Círculos de Controle de Qualidade”, que visam agregar contribuições de todos os trabalhadores envolvidos no aperfeiçoamento produtivo: terceirização, relativo benefício aos trabalhadores com participação ativa no aperfeiçoamento e que se revertem em aumento do lucro (Villela, 2007, p.125, 132-135).



Fica evidente que o trabalhador opera a máquina de forma ativa, tendo seu intelecto integrado ao processo produtivo, o que é a característica central do modelo toyotista. Evidente também a tendência em eliminar várias atividades relativas ao controle – supervisão, inspeção, gerências intermediárias – com objetivo de diminuir ao máximo o trabalho improdutivo (Villela, 2007: 178, 294).

Sintetizando a análise de Fábio Villela (2007: 151-152), a introdução do *modelo toyotista* na construção no Brasil se caracteriza, fundamentalmente, por:

1. Racionalização dos processos de trabalho no escritório por meio da contratação de consultorias e coordenação dos diversos projetos, padronização de peças e componentes, racionalização no planejamento e controle da execução.
2. Racionalização da logística das atividades de apoio como armazenamento de materiais, circulação no canteiro, da organização dos edifícios de apoio (alojamento, escritório, almoxarifado).
3. Horizontalização a partir da transferência de atividades para unidades produtivas externas ao canteiro, em geral, por meio da compra de componentes pré-fabricados e contratação de serviços que podem atender a vários canteiros concomitantemente.
4. Implementação dos princípios da *Learning Organization*, que preconiza o constante treinamento e capacitação dos trabalhadores, dos engenheiros e arquitetos aos operários.
5. Gestão Participativa pela confluência entre o saber tradicional e novo saber necessário ao uso de novos produtos e equipamentos visando otimizar a própria *estã* do trabalho.
6. Terceirizações através de parcerias com empresas especializadas.

A implementação dessa tecnologia de gestão do trabalho, inspirada no modelo toyotista, implica adoção da Tecnologia da Informação e Comunicação, a partir de sistemas de informática, softwares, internet e pressupõem uma equipe específica. Um fato observado nos canteiros analisados por mim (Tone, 2010: 117-134), por Lúcia Shimbo (2010: 136-145) e José Baravelli (2014: 47). A TIC permite centralizar todos

os processos de trabalho nos canteiros e nos escritórios viabilizando o controle pelas instâncias mais elevadas das empresas:

Quem controla as máquinas parciais através da máquina-motriz eletrônica é a gerência do capital e qualquer análise de um processo de trabalho que se mecaniza precisa convergir a observação para a tecnologia de gestão e organização (Baravelli, 2014:47).

E essa gerência foi ocupada por novos profissionais das finanças, não mais os antigos proprietários das empresas, que evidencia a hegemonia atual do capital fictício internacional e a importância da denominada Tecnologia da Informação e Comunicação como meio de dominar o trabalho (Tone, 2010:139-140). Há “automatização de base microeletrônica” no trabalho de concepção e planejamento no escritório, basicamente sistemas CAD/CAM. (Villela, 2007, p.146-147)

O uso da TIC possibilita à gerência central um controle sobre todas as atividades nas unidades dispersas que participam da produção – escritórios, canteiros, indústrias de materiais, fornecedores de máquinas –, que podem envolver cerca de 500 insumos e 200 atividades ou mais. As empresas de médio e grande porte foram impelidas pela concorrência, obrigadas a adotá-la. O uso de computadores e palmtops, em rede, presentes no cotidiano de trabalho em todas as unidades envolvidas na produção, permite integrar e controlar todas as atividades a partir de plataformas, a exemplo do Sistemas de Informações de Gestão (SIG) comum nas empresas do setor imobiliário. (Villela, 2007, p.150-151)

Outra plataforma digital é o BIM – Building Information Modeling, que permite, inclusive, a modelagem 3D. Utilizado por várias empresas do setor imobiliário. Segundo Maria Angélica Covelo, diretora da consultoria NGI, “O BIM muda a forma como se relacionam as áreas de projeto, planejamento, orçamentos e canteiro. Quando a empresa opera com BIM, passa a fazer tudo isso quase simultaneamente” (Construção Mercado, 2011).

Assim, a intenção é “eliminar totalmente a imprevisibilidade” da construção, inclusive pelo uso de cronogramas detalhados hora-a-hora, equalizando a produtividade dos operários e viabilizando que o engenheiro apenas supervisione as

atividades e estabeleça a comunicação com a gestão central, ao invés de se dedicar à criação de soluções para execução em obra.

A adoção crescente das TICs é, portanto, estratégica para busca do desempenho máximo na esfera produtiva, pautada pelos profissionais da área financeira. O emprego da denominada tecnologia da informação, nas maiores empresas do setor imobiliário, ocorre em todas as etapas da concepção à construção no canteiro de obras. Expressa a pretendida onipresença da lógica financeira e seu empenho em superar a separação entre concepção, produção e apropriação do produto imobiliário, sem eliminá-la bem como homogeneizar a produtividade dada em diferentes espaços físicos.

Por um lado, o emprego da denominada TIC na pesquisa de mercado permite captar e sistematizar desde o perfil econômico até os desejos do consumidor para definição do produto imobiliário. Por outro lado, capta o conhecimento coletivo dos profissionais envolvidos na produção. Depende da transformação de toda a prática coletiva em informações devidamente padronizadas, sistematizadas e transferidas ao sistema dentro de uma rotina.

Seu emprego é ferramenta central no âmbito da concepção do produto, desde a realização da pesquisa de mercado, passando pelo desenvolvimento da estratégia de marketing, ponto fundamental quando se trata de produção em larga escala e, finalmente, no desenvolvimento do projeto. Funciona como meio de mapear o perfil do consumidor, englobando desde a questão econômica até as questões mais subjetivas, que servirão para o processo de concepção do produto e estratégia de venda. Nesse processo, em que o desenvolvimento do projeto deve seguir critérios rígidos já pré-estabelecidos, quando não se restringe a projetar a implantação no terreno – dado que o edifício é padrão –, o arquiteto tende a ter seu trabalho desvalorizado.

No canteiro a mesma tecnologia é empregada na retroalimentação dos Planos que trazem os procedimentos padrão a serem efetivados. São elaborados como forma de prescrição complementar ao projeto a partir da experiência pretérita de trabalho coletivo na construção e que, agora, são aperfeiçoados pelo trabalhador coletivo. Se por um lado restringe a autonomia dos engenheiros de obra e demais trabalhadores

no exercício de suas atividades no canteiro, por outro lado, todo problema encontrado para sua efetivação é devidamente registrado e tende a não se reproduzir nas próximas obras. Assim, o engenheiro tem seu trabalho restringido à gestão da obra e à comunicação com as instâncias externas superiores. A TIC também permite otimizar a equalização da produtividade entre os diversos canteiros, pois, pela obtenção dos registros de tudo que se passa em cada canteiro, pode-se comparar as diferentes produtividades e estabelecer metas e índices.

A adoção da TIC mobiliza ativos intangíveis. No âmbito da produção, seja no escritório ou no canteiro, mobiliza o intelecto do trabalhador. No âmbito do consumo, mobiliza o intelecto do consumidor. Em geral, reúne concepção, produção e apropriação do produto, mantendo-as como instâncias separadas.

No limite, a adoção desta tecnologia objetiva a onipresença da lógica financeira em todas as instâncias da produção, desde a concepção até a construção e apropriação. É o principal meio de comunicação e controle dos financistas na gestão das empresas. Convergimos com a leitura de Ruy Lopes sobre as fontes e formas de domínio do capitalismo contemporâneo, mobilizadas através das TICs:

(...) agora, ao ancorar-se no conhecimento científico e tecnológico e nas experiências de vida dos trabalhadores e consumidores, o capital passa a depender das capacidades cognitivas, sígnicas e afetivas pertencentes, *ainda*, aos corpos e mentes dos trabalhadores. (Lopes, 2006:171).

Neste contexto, a gestão do trabalho com uso da denominada Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) é central. Abarca processos de trabalho na concepção e planejamento dos condomínios no escritório, na promoção para venda em diversos pontos, na construção no canteiro, nas unidades produtoras de componentes e viabiliza revisões recíprocas permanentes entre as atividades fragmentadas.

Todos podem corrigir incongruências e inovar (pro-jetar), agindo para o aumento permanente da produtividade e maximização dos ganhos futuros. Tais contribuições (subjetivações) fragmentadas para o desenvolvimento produtivo, devidamente centralizadas com uso da TIC e incorporadas como propriedade da empresa. Um aumento de produtividade particular, alcançado em um canteiro ou um escritório

pode, instantaneamente, generalizar-se, abarcando os âmbitos de trabalho nas várias unidades e instâncias.

Desta forma, o desenvolvimento da força produtiva no setor imobiliário se dá pela subsunção intelectual do trabalho ao capital. Um estado de mudança, transição, revolução permanente que se concretiza pela ação direta do trabalhador coletivo e o capital fictício que se realiza onipresente, *re-instaura* sua hegemonia, impõe e incorpora novas cadências.



## **CAPÍTULO 3**

PRODUÇÃO TOTAL: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E REPRODUÇÃO DA  
DESIGUALDADE

### **3.1 A generalização da forma condomínio: homogeneização, fragmentação e hierarquização da (vida na) metrópole.**

Neste capítulo, nos deteremos à repercussão e à efetivação das relações de propriedade na vida cotidiana na metrópole, no que reconhecemos como mais um momento em que a *ideologia da propriedade imobiliária* se realiza e se renova como meio de conciliação, de coerção e de domínio social, agora sob hegemonia do capital fictício.

Gabriel Bolaffi, ao analisar a formulação e difusão do *problema da habitação* que serviu como justificativa para criação do BNH/SFH, lembra do que Florestan Fernandes dizia sobre os problemas nacionais que são identificados e reconhecidos como tais em determinado momento pela sociedade como um todo, mas em função do interesse alguns:

Os governos e os grupos no poder enfrentam problemas reais, particulares e determinados, de cuja solução depende a sua possibilidade de manter-se enquanto poder. Porém, o caráter particular, e não universal desses problemas reais exige que a sua verdadeira natureza seja transfigurada para que possam assumir um significado compatível com a vontade popular. Em síntese, é este o processo pelo qual a ideologia mascara os problemas do real e os que não se pretende, não espera, nem seria possível resolver, para legitimar o poder e para justificar as medidas destinadas a satisfazer outros propósitos. (Bolaffi, 1975/1979: 39-40)

Uma pesquisa de Loyd A. Free de 1960 expôs toda a potência do *problema da habitação* ao mostrar que a casa própria era “a principal aspiração das populações urbanas brasileiras” e implicava um comportamento conservador. O contexto instável vivido pela “pequena classe média e operariado”, permeado pelo desejo de ascensão social e depressão salarial, tinha por uma das possibilidades o crédito como meio de contornar o impasse. (Bolaffi, 1975/1979: 43)

Após o golpe, os militares iniciaram o governo tendo de enfrentar a crise econômica e, ao mesmo tempo, conquistar o apoio das massas populares. Nesse contexto, “nada melhor que a casa própria”. E na trilha de Lorde Keynes, que propunha a



execução de grandes obras como base de políticas anticíclicas de combate às crises próprias do capital:

Em outras palavras, isto significa que a saída mais eficaz para as crises conjunturais, digamos “clássicas”, ao contrário do corte nas despesas governamentais, é seu aumento, para criar emprego e demanda a partir do investimento em obras de longa maturação e, preferivelmente, desnecessários ou de *prioridade secundária*, durante os períodos de expansão econômica. A produção de qualquer bem não destinado ao consumo no mercado convencional, como por exemplo armas, atende aos mesmos fins econômicos. (Bolaffi, 1979: 46)

Como sintetiza Jorge Oseki (1983: 80), a propriedade privada da casa, sobretudo a partir da década de 1930 no Brasil, tem repercussões econômicas e sociais importantes que envolvem a propriedade e a construção. Foi historicamente incentivada como medida *anticíclica keynesiana* e, além disso, sua difusão garantiu estabilidade social pela cooptação de fração dos trabalhadores e dispersão de *classes perigosas* por processos urbanos de *periferização e guetificação*. A produção imobiliária impulsionada pelo Programa Minha Casa Minha Vida se insere nessa perspectiva e a renova.

A produção de condomínios segmentados conforme a faixa de renda dos consumidores, tanto por parte das empresas do Setor Imobiliário quanto por parte das instituições públicas e privadas que disponibilizam crédito imobiliário<sup>37</sup>, evidencia de forma inegável o aprofundamento dos processos de fragmentação, homogeneização e hierarquização (Lefebvre, 1999) na produção e na apropriação da metrópole.

Antes da produção propriamente dita, há a fragmentação pela classificação dos possíveis consumidores de acordo com a faixa de renda, ou melhor, de acordo com a capacidade de endividamento para acessar o mercado imobiliário. Para cada faixa, as empresas concebem a forma-condomínio adequada, um dos produtos imobiliários padronizados, a homogeneização socioespacial se faz.

---

<sup>37</sup> Sobre a evolução do crédito habitacional no Brasil temos o capítulo 2 “Estado e mercado na promoção da política habitacional: quadro histórico da evolução do crédito habitacional no Brasil” da tese de Luciana Royer (2010: 49-99). Sobre a reconfiguração recente da produção imobiliária habitacional de mercado no Brasil em que os produtos são definidos conforme a faixa de renda dos consumidores, temos os Capítulos 1 e 2 de sua tese Lúcia Shimbo (2010: 59-148).

Se os edifícios são padronizados, há diferenciação por um conjunto crescente de mecanismos como a arquitetura, a inserção urbana pretensamente exclusiva, promoção de um modo de vida possível, localização neste ou naquele terreno, a gradação de espaços condominiais de uso extrahabitacional. Logo, passamos à hierarquização pela projeção fictícia dos variados preços imobiliários, sempre objetivando a rentabilidade máxima. A “segregação é meio para capitalização” como afirma Arlete Moisés<sup>38</sup> e também meio para dominação.

Nesse movimento, a relação entre oferta e demanda é permanentemente posta em cheque, bem como a ideia de que o aumento de produtividade na construção resultaria em redução do preço.

O preço pressuposto e o poder de realiza-lo acabam por excluir permanentemente uma parcela da população sem habitação, cuja (baixa) renda não encontra crédito adequado para realizar os preços predeterminados. Esta população não tem como comprometer a renda futura para o pagamento da dívida estabelecida a partir da projeção fictícia de preços mencionada. Tal movimento explica o fracasso do Programa Minha Casa Minha Vida como solução ao *déficit habitacional*.

A lógica que pautou a formulação do PMCMV começou a ser delineada em 1997, como uma política conciliatória entre interesses de integrantes de movimentos sociais urbanos e de empresas e instituições do setor imobiliário. Conforme relata Lúcia Shimbo (2010: 73-74), neste ano foi realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo o Workshop “Habitação: como ampliar o mercado? ”, organizado pelo LABHAB – FAUUSP. Nesta ocasião, representantes das empresas do setor imobiliário puderam indicar como uma desejada ampliação do mercado poderia se viabilizar.

Em 2000 foi lançado o Projeto Moradia, parte do programa de governo do então candidato à presidência da república Luiz Inácio Lula da Silva. Elaborado por representantes dos movimentos sociais urbanos de moradia, gestores públicos, deputados, pesquisadores acadêmicos, professores universitários que integravam o Instituto da Cidadania, trazia como proposta justamente a ampliação do mercado

---

<sup>38</sup> Observação da Prof. Dra. Arlete Moises em sua arguição na banca de doutorado de Patrícia Cesário dia 15 de abril de 2015.

imobiliário formal pela inclusão de parcela da população, até então excluída, pelo aumento da disponibilidade de crédito. Desta forma, o Estado concentraria seus recursos na produção habitacional destinada à população de mais baixa renda.

Seguindo essa lógica, a gestão Lula implementou medidas que ampliaram a oferta de crédito imobiliário e, finalmente, em 2008 implementou o Programa Minha Casa Minha Vida que associava crédito imobiliário com subsídio crescente, de acordo com a variação decrescente de renda do consumidor.

Neste contexto, o funcionamento da propriedade imobiliária como capital fictício mais uma vez foi reforçado, alavancado pelo capital portador de juros (crédito) e pelo subsídio. A maior valorização-capitalização imobiliária recente no Brasil tornou-se realidade e a inclusão de parcela da população no mercado imobiliário formal repôs a exclusão histórica da parcela mais pobre, como veremos adiante na análise sobre o denominado *déficit habitacional* recente.

Os variados preços imobiliários são realizados em um único mercado que, inclusive, abarca todas as formas de produção e de consumo. Pode-se até estudar separadamente determinado mercado informal, analisar suas especificidades, quando se constatará a existência de dinâmicas específicas na metrópole, que por sua vez são inscritas em uma dinâmica geral, marcada pela tendência de aumento e queda dos preços.

Então, o aumento de crédito e de subsídios à produção imobiliária de mercado, sem que o Estado (sobretudo no âmbito municipal) exercesse possível papel regulador (aliás, uma constante no Brasil), conjugou aumento na produtividade com aumento exorbitante dos preços em geral, inviabilizando ainda mais a produção destinada à população com renda entre 0 e 3 salários mínimos. A crise total - social, política, econômica - que vivemos hoje revela o limite dessa conciliação política e social expressa no PMCMV e que aprofundou as contradições e os conflitos urbanos.

O processo de endividamento implica inclusão e exclusão em diferentes momentos pela separação/oposição de frações de classe. Esta operação se concretiza a partir de determinada produção imobiliária e apropriação da metrópole permeadas por processos de fragmentação, homogeneização e hierarquização.

A partir de análise sintética, a essência da forma-condomínio por segmento de renda é a mesma, objetiva a maximização da renda onde se insere, projetando a máxima elevação possível dos preços (capitalização decorrente do limite de pagamento do consumidor). Tal projeção, não raro, se firma na apropriação urbana do existente, modificando-o, em meio a disputas e conflitos entre quem já estava lá e quem chega, manifestação da disputa entre classes e frações de classe.

Um exemplo claro é o aumento de preços que inviabiliza a vida de antigos moradores e usuários nos bairros periféricos configurados pelo seu próprio (sobre)trabalho, em geral sob produção doméstica. Esse deslocamento imposto à antigos moradores e usuários constitui uma das formas de espoliação cada vez mais presentes na reconfiguração da metrópole. A apropriação de espaços diversos pela produção imobiliária de mercado se concretiza em uma reestruturação socioespacial permeada por relações de exploração e, sobretudo, espoliação urbana e imobiliária.

A separação entre proprietários e não proprietários é insuficiente para o entendimento da metrópole contemporânea, pois há o desdobramento da separação/oposição entre consumidores que têm acesso ao crédito e os que não têm, entre os que têm a posse e os não que não têm, conforme veremos adiante. Há a separação por segmento de renda e, por fim, entre os que honram a dívida e os que não honram. Cada separação corresponde a uma possibilidade de capitalização por espoliação. Os conflitos socioespaciais se aprofundam e a espoliação emerge como relação essencial na valorização-capitalização imobiliária.

A separação também se faz presente entre os iguais. Torna-se uma constante entre os que puderam comprometer seus rendimentos futuros com o pagamento de uma mesma dívida, objetivando a possibilidade de converter a posse em propriedade. Porém, enquanto não saldar a dívida, ainda não é proprietário, tem apenas a posse (a possibilidade de uso do bem imóvel), até saldar a dívida *pre-vista*. O risco de reintegração e de resolução contratual, caso se torne incapaz de pagar a dívida, se faz onipresente e constitui uma forma de coerção por relação social de espoliação imobiliária-financeira.

É fundamental atentarmos que a inclusão no mercado imobiliário traz de modo inerente a inclusão ao acesso à infraestrutura urbana, que também requer

pagamento. A taxa condominial, os pagamentos às concessionárias de água, de energia, entre outros encargos, a prestação da dívida relativa à habitação, podem somar um montante problemático proporcionalmente à renda da família, desencadeando outros conflitos. Voltaremos a esse assunto mais adiante.

A própria produção e apropriação da infraestrutura urbana, das condições gerais urbanas, passa por mudanças significativas. Por um lado, pela ampliação do acesso formal, por outro, pela própria privatização crescente das mesmas, uma vez que grande parte destes condomínios recentes privatizam um pedaço da metrópole. Tal privatização é problemática em geral, pois concretiza o caráter antiurbano da atual reestruturação socioespacial, ao restringir ainda mais a possibilidade de encontros entre diferentes, dificultar a apropriação de um mesmo espaço por classes distintas, por incluir excluindo. E tal problemática tem também especificidades. No caso dos condomínios ocupados pelas classes de mais pobres, o custo de manutenção das redes e serviços, sobretudo a médio e longo prazos quando obras de reforma se mostrarem necessárias, pode até ser inviável e trazer conflitos.

A urbanização, então, é a própria espacialização destes processos de homogeneização, fragmentação e hierarquização promovidos pelo capital com o aprofundamento das relações de exploração e espoliação, sobretudo no âmbito da apropriação da metrópole. A inclusão de parte da população no mercado imobiliário pelo seu endividamento, que realiza a capitalização dos juros decorrentes da oferta de crédito, passa pela exclusão da parcela mais pobre.

Tal entendimento, de certa forma, converge com a interpretação de Christian Dunker (2015a, 2015b, 2011) sobre o Brasil contemporâneo a partir da análise da vida entre muros nos condomínios. Apesar de Christian Dunker dar ao termo condomínio um sentido mais restrito do que o adotado nesta Tese, é possível estender seus argumentos centrais, pensados a partir de um tipo específico de condomínio voltado às classes ricas, quanto à desistência quanto a superação das mazelas que caracterizam a formação social brasileira historicamente.

Além disso, como bem sintetizou Vladimir Safatle<sup>39</sup>, trata-se de um novo *modelo disciplinar* que institui uma *normatividade* sob nova forma de autoridade, diferente das clássicas praticadas pelo Estado, por líderes religiosos, por chefes de trabalho. Tal normatividade se faz tendo como *afeto central o medo* que estabelece o vínculo, a identidade, a coesão social e, a partir daí, efetiva uma nova *estrutura normativa* no espaço, este não mais como espaço do habitar, do existir, mas sobretudo pautado pela rentabilidade.

Há convergência com as interpretações de Henri Lefebvre, que notou um deslocamento da centralidade do trabalho para o que ele define como cotidianidade, o modo de vida urbano resultado e pressuposto da reprodução das relações sociais capitalistas. De acordo com Amélia Damiani<sup>40</sup>, a cidade pode ser entendida como a grande indústria (analisada por Marx n' *O Capital*) do século XXI, que consome o corpo e a consciência, efetivando o domínio total do tempo pelo capital.

### **3.2 A pauperização como fonte de valorização e capitalização: aluguel, sobretrabalho e dívida**

A seguir, procuramos evidenciar a pauperização e a dominação social que permeiam o processo de urbanização de São Paulo. Partimos do (re)conhecimento das diferentes formas de produção e apropriação urbanas que constituíram a metrópole desde a consolidação da moderna propriedade da terra, localizando os momentos de inflexão em que uma forma de produção deixa de ser predominante a partir da difusão de outra forma, materializando nova correlação de forças sociais.

Analisaremos diferentes meios de pauperização e dominação da classe trabalhadora na sua vida cotidiana. Primeiramente, sob duas formas de produção (e apropriação) da metrópole paulistana que caracterizaram o seu habitar, a produção por

---

<sup>39</sup> Argumentos expostos por Vladimir Safatle no debate "O Brasil entre muros" realizado em 29 de abril de 2015 na quadra do Sindicato dos Bancários em São Paulo. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=WkOpY4CiWY4>

<sup>40</sup> Segundo sua exposição no debate "O direito à cidade" em 17 de julho de 2015 realizado no âmbito do "Seminário Internacional Cidades Rebeldes ". Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=ARJ4tmmz3CE&list=PLHiE8QPap5vQI4-rSPUc34YXnM6oGGurh&index=8>.

encomenda, geralmente denominada rentista e a produção doméstica, mais conhecida como autoconstrução.

O predomínio da produção doméstica mediante o descenso da produção por encomenda implicou mudanças no modo de vida da classe trabalhadora bem como integrou a reestruturação urbana naquele momento.

A fronteira urbana se expandia por urbanização extensiva com a abertura de novos loteamentos e por urbanização intensiva, na forma de reestruturação socioespacial de áreas já consolidadas sob o fenômeno da verticalização, que marca a emergência da produção imobiliária para mercado.

Tal passagem, que se desenha a partir da década de 1930, integrava a nova correlação de forças sociais na transição da economia agrarioexportadora para urbana-industrial. A própria produção e apropriação (capitalista) do espaço se constituía como meio de enriquecimento e exercício de poder nesse período de formação e ascensão da classe capitalista industrial brasileira e da classe trabalhadora.

Finalmente, analisaremos o momento atual em que se delineia o predomínio da produção imobiliária para mercado, inclusive para frações da classe trabalhadora. Tal reestruturação socioespacial se constitui na incorporação da metrópole pela generalização da forma-condomínio, pela urbanização intensiva e também pela privatização crescente das condições gerais urbanas (infraestrutura, equipamentos, serviços). Como veremos, tal transição traz mudanças significativas na vida cotidiana do trabalhador.

Sabemos que a pauperização pela exploração no âmbito do trabalho combinada com a pauperização pela espoliação no âmbito da apropriação e consumo do espaço no cotidiano constitui uma das especificidades históricas da urbanização brasileira, mais evidente ainda em São Paulo. Na transição atual vivenciamos o aprofundamento dessas relações de espoliação - urbana, imobiliária, financeira que, agora, parecem corresponder à nova correlação de forças.

O capital fictício mundial se faz hegemônico (ou exerce sua hegemonia) impondo o aprofundamento das relações de espoliação como meio de capitalização,

expropriando trabalho pretérito, presente e futuro em diferentes âmbitos, tomando corpo e consciência. Assim, impõe deslocamentos, reintegrações, remoções, usos e desusos, disputas, enfim, o capital se (re)faz na ampliação das contradições e dos conflitos urbanos.

**a) Predomínio da produção por encomenda e apropriação mediante pagamento de aluguel. (Aluguel: hegemonia do rentismo pelos proprietários imobiliários)**

É na passagem do século XIX para o século XX que o imobiliário emerge como importante setor de investimentos para a elite econômica da época, constituída fundamentalmente por fazendeiros de café que assumem papel central na (trans)formação da cidade. A Lei de Terras de 1850 e a lei de Abolição da Escravatura de 1888 consolidam e instituem duas condições fundamentais ao processo de industrialização e urbanização ao converter a terra em propriedade privada e desencadear a formação da classe trabalhadora livre e alienada dos meios de produção.

A própria construção e a urbanização da cidade tornam-se produção altamente rentável com fundamentos no monopólio da propriedade da terra. Neste contexto, a constatação de que *“(...) a miséria é para os proprietários de imóveis uma fonte mais abundante do que as minas de Potosí jamais foram para a Espanha”*, de Karl Marx (1988, Vol. 5, p. 238), é completamente válida para o entendimento do processo de urbanização e formação da sociedade brasileira, ainda mais evidente no caso de São Paulo. E é marcada pela produção imobiliária por encomenda, contexto em que a propriedade imobiliária passa a funcionar como capital fictício e a própria cidade se torna negócio.

Neste primeiro período de transição se constitui e se difunde a produção imobiliária feita sob encomenda (Pereira, 1988; Bonduki, 1998, p.46), destinada à locação que garantia alta rentabilidade aos proprietários e tornou-se a forma de produção predominante. Em 1920 menos de 20% dos edifícios eram ocupados por seus proprietários (Sampaio, 1994, p.20). Parte significativa do salário do trabalhador se destinava ao pagamento do aluguel aos proprietários como meio de acesso à moradia em vilas e cortiços geralmente próximos às fábricas:



(...) o baixo custo dos terrenos e da construção tornava compensadora a fixação do trabalhador. O fornecimento de moradia pela própria empresa diminuía as despesas dos operários com sua própria sobrevivência, permitindo que os salários fossem rebaixados. Descontavam-se assim o investimento feito pelas empresas com a aquisição dos terrenos e com a construção das casas. (CEBRAP, 1976:25)

Mais do que “descontar o investimento”, o aluguel da moradia se constituía como outro campo de negócio que se realizava pela pauperização do trabalhador na esfera da vida cotidiana na cidade. A própria cidade se tornava importante fonte de ganhos aos que investiam no imobiliário e, ao mesmo tempo, importante meio de expansão das relações capitalistas, separando proprietários e inquilinos (não proprietários). Portanto, as relações capitalistas se estabeleciam e expandiam mediante a exploração do trabalhador na (incipiente) indústria e também sua espoliação imobiliária no pagamento do aluguel para viver na cidade sob o ritmo “do apito da fábrica”.

E, como descreve Nabil Bonduki (1994, 54), a cidade se constituía “numa gradação das vilas mais sofisticadas aos cortiços mais precários” destinados à locação para variadas frações da classe trabalhadora conforme capacidade de pagamento de aluguel. Tal gradação incluía edificações construídas irregularmente, infringindo padrões municipais, de maneira a viabilizar o pagamento de aluguel pelos trabalhadores mais pobres e, ao mesmo tempo, garantir a rentabilidade prevista aos proprietários.

Os aluguéis mais baratos, muitas vezes os mais rentáveis, impunham condições precárias de vida. A Vila Barros, complexo de cortiços construídos no bairro Bexiga, constitui-se como uma das formas emblemáticas desse modo de vida.

Sua demolição evidencia outro momento de reestruturação socioespacial que será marcada pela demolição de edifícios para a construção de novas avenidas e viadutos, pela emergência da produção imobiliária para mercado e produção doméstica da habitação em novos loteamentos precários. A instituição da Lei do Inquilinato em 1942 acelera esse processo.

Tais mudanças constituem a própria transição da economia de base agrarioexportadora para urbano-industrial a partir da década de 1930. O aumento do

fluxo migratório forma um excedente de força de trabalho, tornando possível o rebaixamento salarial e, concomitantemente, sua instabilidade, que faz com que a proximidade do trabalho com a moradia seja desnecessária. Além disso, a valorização imobiliária vai tornando inviável a vida dos assalariados nas antigas vilas e cortiços. É nesse período que os negócios imobiliários ganham força, aprofundando a contradição valor de troca, valor de uso do espaço urbano. (CEBRAP, 1976: 23,25)

Como bem sintetiza Nabil Bonduki (1998: 73), a habitação passa a ser considerada “condição básica de reprodução da força de trabalho” e, além disso, “elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador”. E é nesse contexto que se difunde a produção doméstica da habitação, propriedade privada do trabalhador, em loteamentos precários e distantes, que logo vai se tornar predominante como forma de sobrevivência da classe trabalhadora:

As empresas transferem assim o custo da moradia (aquisição, aluguel, conservação do imóvel) e os de transporte para o próprio trabalhador e os custos dos serviços urbanos básicos, quando existentes, para o âmbito do Estado. Deste momento em diante, as vilas operárias tendem a desaparecer a questão da moradia passa a ser resolvida pelas relações econômicas no mercado imobiliário. Surge no cenário urbano o que será designado periferia: aglomerados, clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde vai residir a mão-de-obra necessária para o crescimento da produção. (CEBRAP, 1976: 25)

A indústria da construção avança e a cidade consolidada se intensifica, passando por mais um momento de renovação marcada por demolições, pela construção de novas edificações e de novas condições urbanas. Ao mesmo tempo, a cidade se expande para dar o devido lugar à classe trabalhadora em que habitação e também as condições gerais urbanas são produzidas e apropriadas a partir de relações sociais distintas, impondo mudanças no cotidiano do trabalhador.

**a) sobretrabalho – hegemonia da exploração pelo capital industrial (rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho).**

**A propriedade imobiliária fracionando a classe trabalhadora I**

Em resumo, encontramos na casa operária uma exceção aparente ao sistema. A produção, aqui, não é guiada pelo lucro, pelo valor de troca. O seu imóvel é a produção de um valor de uso. Entretanto, o sistema e o modo de produção capitalista, estão presentes sob várias outras formas: no fato do valor de uso particular na miséria tornar-se valor de uso social, e aparecer como valor de troca, apontando a existência de mercado de outros miseráveis; na contradição entre ser operário, expressão social de um sistema de produção avançada, e o fato de ter que recorrer, no atendimento a pressões vitais, às formas mais atrasadas, e mesmo reacionárias, de produção; na resultante de sua poupança, o pouco conforto imediato, acarretando desconforto e prejuízo mediatos maiores. E a produção aparentemente marginal, revela o sistema totalmente inclusivo. (Ferro, 1969/2006: 67)

O fragmento acima sintetiza a formulação original de Sérgio Ferro que evidencia a produção (imediata) da habitação pelo próprio trabalhador como forma importante de rebaixar o custo de sua própria reprodução, desvendando a especificidade da expansão das relações capitalistas no Brasil que, contraditoriamente, se faz pela difusão da propriedade privada pela produção arcaica da habitação e da própria cidade. Essa forma de produção imediata tinha implicações maiores ao alçar os trabalhadores à “categoria dos pequenos proprietários urbanos”: sua personalidade básica não negadora do sistema, mas unicamente do status proletário” (Ferro, 1969/2006: 65), ou seja, se constituía também como mecanismo de reprodução das relações capitalistas de produção através da ideologia da casa própria.

Tal crítica, realizada a partir da análise da urbanização capitalista, se contrapõe à interpretação etapista hegemônica sobre o desenvolvimento capitalista no Brasil, tanto por parte dos teóricos da marginalidade, quanto por parte dos intelectuais e militantes comunistas, que vinculava o descenso de práticas não capitalistas, arcaicas, ao avanço da produção propriamente capitalista.

Seguindo essa toada, Francisco de Oliveira elabora sua crítica à teoria do subdesenvolvimento e chama atenção a especificidade do desenvolvimento capitalista tardio brasileiro que consistiu “em reproduzir e criar uma larga ‘periferia’ onde predominam padrões não-capitalísticos de relações de produção, como forma e meio de sustentação e alimentação do crescimento dos setores estratégicos nitidamente capitalistas, que são a longo prazo a garantia das estruturas de dominação e reprodução do sistema.” (Oliveira, 1972/2003: 69).

Portanto, ainda segundo Francisco de Oliveira, tal produção doméstica da casa própria é uma especificidade urbana brasileira, elemento constitutivo da expansão capitalista e formação do proletariado que, contraditoriamente, não constitui mercado para a produção capitalista da habitação e condições urbanas gerais.

Ao contrário das pesquisas pioneiras<sup>41</sup> sobre essa produção, realizadas pelos professores da FAUUSP Maria Ruth Sampaio e Carlos Lemos, que procuram mostrar suas virtualidades, Francisco de Oliveira é categórico:

autoconstrução tem a aparência de um reencontro do trabalhador e o produto, o fruto do seu trabalho, esse é um fetiche que recobre um processo altamente alienante, sendo o contrário da desalienação, pois fecha as classes trabalhadoras num “círculo de giz”. (Oliveira, 1979:16)

A partir desta interpretação crítica sobre a importância da produção doméstica da habitação para acumulação capitalista no Brasil, ao viabilizar o rebaixamento no custo de reprodução do trabalhador, Yvonne Mautner inicia o estudo sobre tal produção em 1976, apresentando alguns resultados em seu mestrado *A cria rebelde*, concluído em 1981:

A dimensão do fenômeno da autoconstrução rejeita a hipótese de um mercado habitacional de exceção, e o fator que a caracteriza como um mercado à parte – o modo de atuação da mão de obra na produção mediante sobretrabalho – é precisamente o que a faz participar do processo de acumulação capitalista em nossos centros urbanos.(Mautner, 1981:3)

Tal produção tem como característica central o fato do usuário final ser o principal gerenciador e executor da construção da casa, geralmente em lotes distantes do centro, com situação jurídica irregular e sem serviços urbanos. Todavia alerta: “Mesmo sendo a autoconstrução uma opção praticamente compulsória, o produto do trabalho investido na construção da casa não deixa de ser apropriado pelo

---

<sup>41</sup> Os professores Maria Ruth Sampaio e Carlos Lemos coordenaram duas pesquisas em que estudam a produção de casas pelos próprios moradores em loteamentos precários a partir do levantamento cadastral da construção no lote e posterior análise espacial. Em 1964 analisaram uma amostra de 122 casas, localizadas em loteamentos recentes nas quatro zonas (norte, sul, leste e oeste) da cidade de São Paulo. Na segunda pesquisa analisaram uma amostra de 210 casas em loteamentos mais consolidados, com mais de 25 anos, com objetivo de estudar a evolução da casa ao longo do tempo. As duas pesquisas foram publicadas em 1993 sob o título *Casas Proletárias em São Paulo* (referência completa na bibliografia).

autoconstrutor, é portanto além de valor de uso, potencialmente valor de troca". (Mautner, 1981, p.VIII)

Yvonne Mautner realizou uma pesquisa por amostragem em 4 loteamentos localizados na RMSP - Jardim Gabriela iniciado em 1969 em Jandira, Jardim Conceição iniciado em 1958 em Osasco, Vila São João Batista iniciado em 1945 na Brasilândia, São Paulo, Loteamento Jardim São Francisco iniciado em 1965 no Campo Limpo, São Paulo. Analisou todo o processo de produção abarcando origem do loteamento, construção de barracos e casas, desenho, trabalho, materiais, métodos construtivos, fornecedores de materiais, origem dos recursos utilizados, tempo e custo da obra e, por fim, qualidades do produto final.

Esses loteamentos informais eram, a maioria, promovidos pelas mesmas empresas imobiliárias que comercializavam lotes formais. Uma estratégia comum para ocupação quase imediata do lote quando não se dispunha de recursos para pagar o conjunto - lote, material, aluguel provisório durante a obra – é construção de um barraco. No entanto, segundo Yvonne Mautner, era comum as empresas loteadoras proibirem esta prática, pois desvalorizavam o loteamento. (Mautner, 1981: 58-60) Portanto, há aí estratégias de ganhos dos promotores comuns aos loteamentos formais realizados em etapas para que uma etapa anterior contribua para maximizar a capitalização da próxima.

Os lotes tinham menor dimensão do que as definidas por lei, infração necessária para tornar a compra acessível (Mautner, 1981: 91) sem reduzir a rentabilidade. Como vimos no capítulo 1, essa é uma tática geral nos empreendimentos imobiliários, a diminuição dos lotes, do apartamento, da unidade comercial, objetivando viabilizar menores preços unitários por propriedade e maximizar os ganhos globais na quantidade de propriedades realizadas.

Os recursos investidos resultam da redução de vida da própria família no cotidiano (alimentação, lazer etc), poupança de salários, extensão da jornada de trabalho, FGTS, empréstimo de amigos, familiares ou empresa, os materiais são comprados à vista ou à crédito em partes ou de uma só vez. (Mautner, 1981: 80-83)

Sobre a construção, cerca de metade das habitações da amostra foi construída com trabalho próprio e metade teve também trabalho contratado. Além do *sobretrabalho*,

a construção muitas vezes envolveu o uso do 13º salário, das férias e do FGTS, além de empréstimos e financiamentos para compra de material, em geral, junto à financiadoras privadas que praticam juros mais altos que os bancos. (Mautner, 1981:17-22)

A casa muitas vezes é construída com materiais novos na época, como o bloco de concreto que substitui o tijolo e as lajes pré-fabricadas que viabilizam novos usos e possibilidades de ampliação com novos pavimentos (verticalização). A escolha dos materiais é pautada pela economia de tempo e recursos, mesmo que impliquem menor qualidade construtiva e patologias como infiltrações, trincas e rachaduras. (Mautner, 1981:8-13)

Yvonne Mautner afirma que o ritmo das construções varia muito, uma vez que “está muito ligado às condições em que se encontra a família no momento da construção, ou de outras condicionantes externas”. A construção, feita aos poucos, também dificulta o cálculo dos custos por envolver compras fragmentadas em diferentes períodos, armazenamento de material antigo, trabalhos variados. (Mautner, 1981:62-65)

A variação no ritmo de construção, de acordo com as possibilidades e necessidades de cada família, contrasta com o aspecto homogêneo das casas e inserção no lote (Mautner, 1981, p.86), confirmando a interpretação de Sérgio Ferro. A densidade de ocupação tende a ser alta pela necessidade de construir mais de um domicílio no mesmo lote, seja para aluguel, seja para abrigar amigos e familiares. (Mautner, 1981:91-92)

Tal produção constitui o denominado *padrão periférico de crescimento urbano*<sup>42</sup>, explicação consagrada para a expansão de São Paulo e origem de seus *problemas urbanos*, formulada na década de 1970, que vincula o desenvolvimento industrial brasileiro às altas taxas de exploração do trabalho, inclusive no rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho pelas péssimas condições de vida urbana em habitações “autoconstruídas” em bairros periféricos precários. Lúcio Kowarick identifica aí a dupla face da dilapidação da classe trabalhadora, pela *exploração* direta de seu trabalho na produção e pela *espoliação urbana* no cotidiano:

---

<sup>42</sup> Termo cunhado em CAMARGO, C.et alli. *São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.

Trata-se de um conjunto de situações que pode ser denominado de espoliação urbana: é a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta dessa. Na Grande São Paulo, são inúmeras as manifestações dessa situação espoliativa, que vão desde as longas horas despendidas nos transportes coletivos até a precariedade de vida nas favelas, cortiços ou casas autoconstruídas em terrenos geralmente clandestinos e destituídos de benfeitorias básicas, isto para não falar da inexistência das áreas verdes, da falta de equipamentos culturais e de lazer, da poluição ambiental, da erosão e das ruas não pavimentadas e sem iluminação.(...) É preciso falar que a espoliação urbana está intimamente ligada à acumulação do capital e ao grau de pauperismo dela decorrente. (Kowarick, 2000:22)

O estudo abrangente realizado por Yvonne Mautner, envolvendo questões relativas à propriedade, construção, materiais, trabalho, crédito nessa produção, permite radicalizar o ponto de vista crítico comum presente nas interpretações de Sérgio Ferro, Francisco de Oliveira e Lúcio Kowarick. Demonstra como a própria produção do espaço - urbanização e construção - ganha importância na reprodução do capital pelo aprofundamento de relações de exploração e espoliação, por combinadas formas de pauperização da classe trabalhadora no âmbito do trabalho e da vida cotidiana:

(...) autoconstrução (se constitui como) um processo de produção do espaço urbano organicamente articulado no sistema econômico precisamente no momento de sua produção. Sua realização está vinculada às empresas imobiliárias, às financiadoras particulares, à indústria e às distribuidoras de materiais de construção, além de contribuir através da utilização de sobretrabalho à manutenção do baixo nível salarial da classe trabalhadora. (Mautner, 1981:109-110)

Conforme entendimento de Yvonne Mautner, essa produção do espaço poderia ser descrita pela sequência de três camadas. A primeira camada corresponde à transformação da terra em propriedade (imobiliária), ocupação por autoconstrução, “trabalho puro”. A segunda passa pela legalização dos lotes a partir dos processos de anistia e extensão da infraestrutura até estes, mediante mobilização e reivindicação dos próprios moradores (provisão com redes de água, luz, pavimentação e

drenagem). Por fim, os lotes passam a ser submetidos às taxações do governo, há entrada do capital e expulsão dos moradores primeiros, as “(...) periferias são gradualmente incorporadas à cidade, ocupadas por novos moradores e reorganizadas pelo capital”. (Mautner, 1999: 252)

Portanto, tal produção doméstica se insere completamente na dinâmica imobiliária, integrando a constante reestruturação socioespacial da metrópole. A produção doméstica da habitação em loteamentos precários de fronteira começou a mudar na década de 1970. Migrou para municípios vizinhos, favelas, terras ocupadas e, finalmente, foi incorporada pelo próprio Estado (COHAB/SP e CDHU) que passou a promover loteamentos para construção integral da casa pelo próprio morador ou ocupadas inicialmente com o denominado embrião, construção mínima a ser complementada pelo morador. (Sampaio, Lemos, 1994: 6-7). Todavia, essa inflexão foi marcada pela aprovação da Lei 6766 (Lei Lehmann), que dificultou a abertura de novos loteamentos, e pela deterioração do salário mínimo durante a crise econômica na década de 1980.

### **c) dívida – hegemonia da espoliação pelo capital fictício mundial**

#### **A propriedade mobiliária fracionando a classe trabalhadora II**

O avanço da urbanização intensiva em São Paulo, evidente pela construção de edifícios em altura sob a forma condomínio, é notável desde a década de 1970 e tornou-se inegável durante o recente *boom imobiliário*. (Pereira, 1997; Tone, 2010; Martins, 2010: 140-144). Esta nova dinâmica imobiliária se faz a partir da queda da taxa de juros, da disponibilidade de crédito imobiliário para produção e aquisição e, por fim, do subsídio estatal através do Programa Minha Casa Minha Vida iniciado em 2009.

Em tese publicada em 2010, Flávia Martins analisa esse recente *boom imobiliário* em uma perspectiva original a partir do processo de endividamento imobiliário. Em relação ao ponto de vista predominante, a partir do acesso ao crédito como inclusão no mercado imobiliário, tal inversão permite reconhecer os vínculos entre o capital



portador de juros e as mudanças na própria produção e apropriação da metrópole no cotidiano, na maneira de habitar.

Na perspectiva do capital, a efetivação do crédito garante sua valorização e capitalização; na perspectiva do consumidor impõe a dívida, compromete a renda de seu trabalho futuro, para uma possível promoção ao *status* de proprietário. E partir do momento em que a taxa de juros referencia a dívida imobiliária contraída, essa dívida é em boa medida definida globalmente. O preço da propriedade se faz como resposta aos ritmos pré-definidos “(...) em ‘praças’ bem distantes do espaço e da escala vivida no modo de vida do trabalhador.” (Martins, 2010:145)

E assim, as relações sociais de exploração e espoliação que permeiam a produção e a apropriação da metrópole são, em boa medida, parametrizadas pelo capital fictício mundial hegemônico. Ocorre uma interiorização do ritmo do capital financeiro no modo de vida metropolitano pela transformação dos ritmos cotidianos dos seus trabalhadores a partir do endividamento imobiliário, reorganizando a exploração e a espoliação do trabalho no espaço e tempo. (Martins, 2010: 4-8)

A “generalização da dívida como um elemento da reprodução do trabalhador” foi um dos principais fundamentos da política econômica brasileira recente, momento em que a evolução salarial do trabalhador não acompanhou o crescimento da dívida (Martins, 2010: 60-61). O endividamento, mais do que o acesso à moradia e bens de consumo, passa a ser meio de sobrevivência do trabalhador e a garantia de capitalização ao capital rentista, como veremos. Segundo estudos do Banco Central, o endividamento imobiliário é o que mais cresceu. (Martins, 2010: 62)

Nesta linha, Mariana Fix analisa tal processo nos EUA, centro da crise econômica recente. Segundo seus estudos, o endividamento virou meio de sobrevivência de parcela da população diante de uma situação crescente de deterioração de renda e de acesso a serviços públicos de saúde, educação, entre outros. Ao mesmo tempo:

O sistema foi capaz, na verdade, de liberar um conjunto de ativos a um custo baixo, para circular na forma de títulos financeiros. Para isso, estabeleceu vínculos entre mercados de terra, usos de terra, e a organização espacial em um processo geral de circulação de capital. Modificou, assim, a estrutura do conflito e os termos da disputa pela riqueza social. (Fix, 2011:3)

Aqui no Brasil, o endividamento imobiliário recente teve base no desdobramento da moderna propriedade da terra em posse e propriedade<sup>43</sup> viável, sobretudo, a partir da figura da alienação fiduciária instituída pela Lei 10.931 em 2004. A alienação fiduciária parte de um conjunto de mudanças legais necessárias para a ampliação das relações creditícias, agilizando a retomada do imóvel em caso de inadimplência. Ou seja, enquanto estiver pagando as prestações da dívida, o consumidor terá o direito à posse do imóvel, tornando-se proprietário somente quando liquidar a dívida, momento em que posse e propriedade se reúnem novamente (Martins, 2010: 108).

A inadimplência possibilita a retomada do imóvel. Assim:

De um lado, a mercadoria especial consumida é a habitação, definindo o modo de inserção no urbano e muitos aspectos da reprodução familiar. De outro lado, a comercialização da mercadoria propriedade. Esta deverá assumir maior mobilidade, tendo sua qualidade abstrata separada dos incômodos da posse. (Martins, 2010:72)

O estudo de Flávia Martins se baseou em um estudo sobre os leilões<sup>44</sup> realizados para revenda dos imóveis retomados pelo agente financiador ou credor fiduciário para estudar a repercussão desta relação de endividamento na vida cotidiana do trabalhador. O leilão é um meio de agilizar a expulsão imobiliária, a expulsão se efetiva no embate pela posse entre quem arrematou leilão e endividado, portanto, “(...) o leilão atua sobre a propriedade abstrata, sendo a posse resolvida de forma independente ao leilão”. (Martins, 2010: 91).

Entre assumir uma dívida que não pode pagar ou permanecer como inquilino, nas duas situações se tem a posse (o uso) do imóvel condicionada ao pagamento de prestação ou aluguel que garantem, ambas, renda capitalizada aos agentes capitalistas envolvidos. Mas afinal, quais mudanças envolvidas na passagem do acesso à habitação pela sua produção doméstica à habitação de mercado?

---

• O desdobramento da moderna propriedade da terra em posse e propriedade é o objeto de estudo de Flávia Martins na sessão “Desdobramentos na noção de Propriedade Imobiliária” (2010: 101-110).

• Os leilões anunciados no Jornal A Folha de São Paulo em um período de 16 meses e uma amostra de leilões por meio de outras fontes foram analisados buscando abarcar diferentes fontes financeiras e imobiliárias e, então, levantadas e tabuladas as características e situação dos imóveis (localização, área, uso, ocupação). A autora também realizou entrevistas com agentes sociais envolvidos (Martins, 2010: 71).

Como vimos, na produção doméstica da habitação, a propriedade da terra era negociada com 'agentes difusos', a compra de material e construção ocorriam de acordo as possibilidades da família, em diferentes etapas, com sobretrabalho próprio nos horários livres ou mediante a contratação de trabalhadores especializados. Havia a possibilidade de endividamento em momentos distintos para compra do terreno e do material, de certa forma sob o controle do consumidor.

Ao acessar a habitação produzida para mercado, a dívida engloba todo capital investido na sua produção. (Martins, 2010:14-15) A produção desta periferia se adequava "às alterações e crises do modo de vida do trabalhador", por exemplo, havia a possibilidade de escolha entre uma festa ou investimento na casa, o que não é possível ao se obter um financiamento nos moldes atuais.

A produção doméstica, de certa forma, se conforma a partir das necessidades da própria família como situação de emprego-desemprego, possibilidade de ganhos extra, variação na configuração familiar, acolhimento de agregados. E também certa liberdade de escolha entre investir na habitação ou fazer uma festa, por exemplo. No acesso à habitação do mercado pelo endividamento imobiliário essas possibilidades não existem. (Martins, 2010: 140-141)

Há ainda um descompasso entre o período de liquidação da dívida e a qualidade dos imóveis. As regulações estatais recentes delimitam a vida útil mínima dos imóveis entre 5 e 10 anos, tempo bem inferior ao tempo de endividamento imobiliário (Martins, 2010: 158-159) que pode chegar a até 35 anos. A garantia dos materiais empregados chega, em geral, a no máximo 5 anos. Ou seja, o rendimento será comprometido com o pagamento de dívida e, logo mais, também com a manutenção da própria habitação.

Uma das questões centrais é que a gestão da dívida sob risco de resolução contratual e reintegração de posse torna-se uma forma de coerção sofisticada. Tende a levar o trabalhador a aceitar condições de trabalho mais precárias com objetivo garantir o pagamento da dívida e restringe suas decisões cotidianas em geral. (Martins, 2010: 114). Além disso, limita a vida em habitações com "plantas iguais, em condomínios iguais, em periferias super valorizadas".

O capital fictício mundial se faz onipresente na vida do endividado, toma seu tempo e seu corpo, estabelece seu ritmo de vida no trabalho e no cotidiano, dando novos contornos aos processos de exploração e espoliação na produção e apropriação da metrópole. A grande mudança, portanto, é a passagem da hegemonia do proprietário imobiliário para o proprietário de capital mobiliário. O caráter rentista do capitalismo contemporâneo se soma ao caráter histórico rentista da sociedade brasileira, sob primazia do capital fictício mundial (Tone, 2010: 49, 56, 88; Martins, 2010: 118 49, 52, 63; Fix, 2011: 165, 214).

Há racionalização e intensificação na produção imobiliária com aumento na produtividade, mas é relevante que o ganho é, sobretudo, atrelado à captação de renda imobiliária e financeira. Assim, processos de exploração e espoliação na construção e apropriação das metrópoles são induzidos cada vez mais por determinado capital financeiro mundial que pela alta mobilidade se desloca de acordo com as possibilidades de valorização, alterando o cotidiano por onde passa. (Martins, 2010:30, 176)

Neste processo, o que aparentemente é subsídio ao consumidor, através do Programa Minha Casa Minha Vida, se reverteu numa valorização-capitalização imobiliária-financeira sem precedentes no Brasil, garantindo grandes ganhos aos proprietários do capital e acirrando os conflitos em torno da apropriação urbana. O que é crédito supostamente para facilitar o acesso à moradia vem se revertendo em *trabalho futuro cativo*, o capital financeiro-fictício impõe suas requisições ao cotidiano dos endividados no presente e futuro. (Pereira, 2009; Martins, 2010:114,120)

Cabe aqui reproduzir as considerações de Paulo Cesar Pereira (2005):

As desigualdades urbanas não são um dado e nem a construção da cidade um mero sub-produto ou reflexo da maneira com que ocorre a industrialização e a distribuição da riqueza. Embora seja certo que a industrialização faça crescer o urbano, é a urbanização que leva ao aprofundamento das desigualdades na cidade. Isso significa que a nossa hipótese é que essas desigualdades urbanas têm mais a ver com o processo social de construção imobiliária da cidade (o setor) do que com a industrialização em geral. Por isso, a compreensão das formas de produção do espaço urbano, num determinado lugar e num determinado momento, é decisiva para se compreender as desigualdades urbanas. O estudo das formas de produção do espaço da cidade a nosso ver permite uma melhor compreensão tanto do

espaço-construído, enquanto produto imobiliário; como da urbanização, enquanto processo sócio-espacial.

Um destes efeitos devastadores é o já mencionado aprofundamento dos problemas urbanos, dentre eles o aumento na precariedade urbana vivida por parte da população, inclusive acirrando as disputas pela apropriação urbana na denominada periferia da metrópole com a expansão e intensificação da produção imobiliária por empresas do setor imobiliário nestas áreas. O endividamento por parte de parcela da população tem papel perverso tanto para os endividados quanto para aqueles que não têm “capacidade de endividamento”.

Para quem não tem “capacidade de endividamento”, as dificuldades em morar na metrópole são ainda maiores. O aumento da disponibilidade de crédito, do endividamento, traz a possibilidade do aumento de pagamento que repercute no aumento dos preços imobiliários, acirrando a disputa por áreas antes desinteressantes ao setor imobiliário.

É cada vez mais comum a expropriação de moradores de “áreas ocupadas informalmente”<sup>45</sup>, seja para construção de novos condomínios, seja para realização de “obras urbanas de interesse público”, a recente onda de desocupações em São Paulo evidencia tal processo<sup>46</sup>. Também se intensifica a expropriação “não violenta”, passiva, em que moradores de menor renda se deslocam, por variados motivos, e são substituídos por outros de maior renda. Estudos atuais mostram o aumento na densidade em ocupações precárias como favelas e cortiços, parte deste processo.

O que procuramos demonstrar é que a partir deste processo de produção e apropriação da metrópole – que traz visível a oposição trabalhador-trabalhador, capital-capital – que os grandes proprietários de capital mobiliário e imobiliário obtêm cada vez maior montante da riqueza gerada socialmente. Ou seja, a oposição trabalho-capital, ainda que menos visível, é ainda e cada vez mais fundamental na

---

<sup>45</sup> A informalidade é uma constante na ocupação das terras brasileiras, a instituição da propriedade privada e expropriação de terras aí pressuposta é que produziu a situação hoje conhecida como regular ou irregular, formal ou informal, sobre esta discussão ver o artigo produzido por mim e Luciana Ferrara a partir de palestra do Professor Jorge Hajime Oseki. *Notas sobre a produção da irregularidade no espaço urbano em São Paulo*. Em: BOGUS, Lúcia; RAPOSO, Isabel; PASTERNAK, Suzana (Orgs.) *Da regularidade fundiária urbana à regularização: análise comparativa Portugal-Brasil*. SP: EDUC, 2010.

<sup>46</sup> Há dados sistematizados pelo Observatório de Remoções do Município de São Paulo disponíveis em: <http://observatorioderemocoes.blogspot.com.br>.

compreensão da produção do urbano, sua desigualdade social e as contradições aí engendradas. Neste sentido, é fundamental atentarmos para as relações sociais de exploração e espoliação urbana, imobiliária e financeira que, aprofundadas, lastreiam a valorização e capitalização relacionadas à produção da metrópole.

#### **d) O caso emblemático do FGTS**

##### **A propriedade mobiliária fracionando a classe trabalhadora III**

O debate sobre a remuneração das contas vinculadas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) é um caso emblemático do automatismo imposto no atual contexto de hegemonia do capital fictício<sup>47</sup>, que implica ruptura da identidade da classe trabalhadora. Antes, voltemos à sua origem vinculada à criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Conforme Gabriel Bolaffi, em “Casa das Ilusões perdidas”, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação foram criados pela Lei n. 4.380 de 21 de agosto de 1964, durante a ditadura militar, com o objetivo declarado de viabilizar a habitação popular e melhorar as condições de infraestrutura e saneamento no Brasil. O BNH se constituiu com capital inicial que teria aumento pela “arrecadação compulsória de 1% da folha de pagamento dos salários sujeitos a CLT no país”

O FGTS foi criado em setembro de 1966, durante a ditadura militar, a partir da poupança obrigatória de 8% dos rendimentos dos trabalhadores brasileiros, passível de retirada em determinadas situações.<sup>48</sup> Portanto, trata-se de capital-dinheiro de propriedade dos trabalhadores. Em 1967, o BNH passou a gerir os recursos do FGTS e os recursos provenientes do recém implantado Sistema Brasileiro de Poupança (SBPE).

---

<sup>47</sup> Aqui nos baseamos nos seguintes artigos publicados no Jornal O Estado de São Paulo: ALVES, Murilo Rodrigues. “Governo propõe dividir parte do lucro do FGTS com trabalhadores”. Em O Estado de SP, 14 de agosto 2015, B1.

Alves, Murilo Rodrigues; CARVALHO, Daniel. “Sob polêmica, FGTS vai a votação”. Em O Estado de São Paulo, 2 de agosto de 2015, B6.

<sup>48</sup> Segundo documento “Breve Histórico do FGTS” da Caixa Econômica Federal. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/canalfgts/pdf/HistoricoFGTS.pdf>

Esses foram os recursos financeiros que sustentaram a produção habitacional (ou melhor, a produção imobiliária) e de infraestrutura urbana promovidas pelo BNH/SFH até 1986, ano de extinção do BNH.

O FGTS, que à primeira vista onerava o setor privado, nada mais que retirou a responsabilidade pelo pagamento de indenizações e se configurou como retro-investimento dos recursos arrecadados. E o enfrentamento do *problema habitação*, neste contexto, “não passou de um artifício político formulado para enfrentar um problema econômico conjuntural.” (Bolaffi, 1975/1979: 47). Prova disso é seu agravamento mediante a efetivação da política implementada supostamente para resolvê-lo, produziu habitações caras, de baixa qualidade e inseridas em áreas precárias.

O complexo SFH, BNH, FGTS, SBPE teve como principal função (não declarada) concentrar recursos e distribuí-los para a iniciativa privada, bancos privados ligados ao crédito imobiliário e responsáveis por sua administração. Tais recursos certamente eram aplicados “para financiar atividades econômicas mais lucrativas e compatíveis com o milagre que se procurou produzir”.

O BNH:

(...) se transformou num funil por meio do qual os recursos do FGTS – 74 por cento da receita de 1968 – são drenados para o setor privado, para alimentar o mecanismo da acumulação e da concentração da renda. E, neste caso, pelo modo como se verifica, a trajetória dos dinheiros é mais atroz do que aquela das rendas que fluem da base para o topo da pirâmide da riqueza. Ainda que se trate de um mesmo processo, irmão siamês do crescimento da indústria automobilística e do aumento das exportações e da concentração de renda, os capitais supostamente reservados para a casa popular fluem dos pequenos fundos de cada assalariado e vão se concentrar nas mãos dos ‘iniciadores’ – reais pioneiros de uma nova arte de enriquecimento – sem gerar qualquer inversão socialmente significativa na economia. (Bolaffi, 1975/1979: 55)

A partir de 1986, ano de extinção do BNH, a Caixa Econômica Federal passou a ser o agente operador do FGTS e o Conselho Curador foi criado para sua gestão e administração. A remuneração praticada atualmente sobre o FGTS (TRABALHO somado à juros) está abaixo da correção da inflação e levou alguns trabalhadores a

recorrerem à justiça pela troca por um indicador inflacionário. Neste contexto, o atual presidente da Câmara, deputado Eduardo Cunha, propôs o aumento dos juros de forma a equiparar a correção à da caderneta de poupança.

Tal mudança gerou forte reação por representantes dos Movimentos Sociais que lutam por Moradia e do Setor Imobiliário. Isso porque o aumento do rendimento do fundo dos trabalhadores incidiria nos financiamentos para a produção imobiliária, de infraestrutura e de saneamento, que tem o FGTS como fonte importante de recursos.

Segundo estudo realizado pela Caixa Econômica Federal, o aumento elevaria em até 38% os juros das parcelas dos empréstimos da casa própria. Por exemplo, para um financiamento de R\$ 97 mil, o mais utilizado hoje, a prestação passaria de R\$762,00 para R\$1019,00. Ou seja, a maior rentabilidade do FGTS dificultaria ainda mais o acesso da população mais pobre ao financiamento, chegando a inviabilizar a terceira fase do PMCMV, segundo o mesmo estudo. Além disso, haveria aumento no custo dos financiamentos destinados à infraestrutura e ao saneamento.

Como contraponto, outras propostas foram formuladas como tentativa de conciliar rendimento e disponibilidade de financiamentos para produção de habitação, infraestrutura e saneamento.

Não importa aqui a discussão sobre os índices, as possíveis fragmentações do FGTS em variados fundos envolvendo rendimentos e riscos distintos (como a fragmentação do o FI-FGTS já existente) ou ainda a distribuição de lucros entre os trabalhadores. O fato revelador é que qualquer solução implica pauperização de uma fração da classe trabalhadora.

Do jeito que está os trabalhadores que participam do fundo têm correção menor que a de um investimento realizado na caderneta de poupança. E, como já vimos, mesmo os financiamentos disponibilizados a partir desse parâmetro através do PMCMV, ao alavancar a recente valorização imobiliária, inviabilizou ainda mais o acesso da classe trabalhadora mais pobre à habitação. Além disso, parcela dos beneficiados tem dificuldade em honrar a dívida contraída no PMCMV pelos motivos já expostos. Por outro lado, o aumento do rendimento do FGTS inviabilizaria o acesso à habitação de mercado de parcela ainda maior da classe trabalhadora.



O ponto mais problemático, no entanto, tem a ver com a própria constituição do fundo e seu funcionamento como capital fictício. Qualquer que seja sua destinação, ao objetivar capitalização, o FGTS está totalmente inserido na reprodução da relação trabalho-capital. Em última instância, sua valorização passa justamente pela captação de parcela da mais valia global gerada no âmbito da produção pela exploração de *outros* trabalhadores! Ou seja, o combate à desigualdade social pela aplicação de fundos como o FGTS é um tanto quanto limitado *em si*.

O debate atual sobre a taxa de retorno do FGTS é paradigmático. Mostra o automatismo imposto pelo capital portador de juros, que automatiza a pauperização do trabalhador.

### **3.3 Reposição das contradições e conflitos: a propriedade imobiliária anulando o direito à cidade**

A produção do espaço envolve o esforço de toda a sociedade, mas sistematicamente esse espaço, em fragmentos, é consumido e apropriado de maneira desigual, sujeitando uma parte da sociedade a viver em condições precárias. Essa desigualdade é frequentemente tomada como imprevisto, problema passível de se resolver mediante o ajuste de um ou outro mecanismo do sistema, aumento da produtividade na construção civil, distribuição de renda etc.

No entanto, essa desigualdade é expressão da contradição que constitui o próprio capital. A quantidade de espaços (terrenos e imóveis) construídos socialmente e subutilizados ou mantidos vazios talvez seja a maior expressão dessa contradição da *sociedade urbana* mundial. A manutenção desta contradição no espaço, produzido mediante a sofisticação da divisão técnica e social do trabalho para apropriação privada aos pedaços, gerou dois conceitos (termos) problemáticos amplamente utilizados: o *déficit habitacional* e a *vacância imobiliária*. Termos, fetichizantes, que encobrem o caráter social da produção e caráter privado da apropriação do espaço.

Cabe resgatar a observação de Gabriel Bolaffi (1975/1979: 52) sobre a construção e difusão do termo *déficit habitacional* no Brasil, em 1962, contexto em que a *Aliança para o Progresso* financia a Vila Kennedy no Rio de Janeiro. O *problema da habitação*, transformado em dado estatístico, é renomeado *déficit habitacional*, “conceito totalmente espúrio e destituído de significado, pelo menos quando utilizado numa economia de mercado”, servindo para efetivação da ideologia da propriedade privada e políticas concentradoras de renda e poder via BNH e SFH.

Mas, afinal, se há oferta (por habitação) e há demanda sob livre mercado, por que a necessidade de permanente intervenção estatal para supostamente resolver a falta de habitação? Por que esse desencontro? Os imóveis disponíveis no mercado não encontram consumidores com renda suficiente para comprá-los, a renda dos que não têm onde morar é insuficiente para a compra. Os preços e até a produção imobiliária oscilam, mas nunca de forma a compatibilizar a oferta e a demanda no mercado.

O *déficit habitacional*, termo usado por todos, encobre o fato real de que há *superávit habitacional*, havendo, portanto, *sobra* de imóveis sem uso! Por sua vez, o

*superávit habitacional* (ou melhor, imobiliário) é tratado como vacância imobiliária, garantindo a manutenção plena da propriedade imobiliária como meio de concentrar riquezas e poder, limitando as possibilidades de apropriação social da metrópole de maneira equânime.

Em termos de preços e acesso, os diferentes resultados das políticas recentes de incentivo ao setor imobiliário e automobilístico evidenciam o problema da valorização-capitalização imobiliária. O aumento na disponibilidade de crédito em geral, as isenções de impostos e os subsídios estatais trouxeram aos setores efeitos contrários em relação aos preços dos seus produtos. Houve redução significativa no preço dos automóveis, já no setor imobiliário, houve aumento da produção (e produtividade) com aumento drástico dos preços. E, assim, mais uma vez, reforçando as determinações próprias da produção imobiliária subordinada à valorização e capitalização, *déficit habitacional* e *vacância imobiliária* se reconfiguraram e se mantiveram como fenômenos aparentemente não relacionados.

### **Mais uma vez: déficit habitacional**

Os dados estatísticos publicados na “Nota técnica n° 5. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)”<sup>49</sup> revelaram que, neste contexto, houve sensível queda do denominado *déficit habitacional* geral. No entanto, houve aumento justamente no *déficit habitacional* entre as famílias mais pobres, com renda entre 0 e 3 salários mínimos, sob manutenção de alto estoque de edifícios vazios em São Paulo.

O denominado déficit habitacional em geral caiu de 10% para 8,53% entre 2007, porém, entre a população com renda de até 3 salários mínimos, subiu de 70,7% para 73,6%. Conforme a nota técnica:

Segundo os componentes do déficit, o único que apresentou elevação no período foi o ônus excessivo (ou excedente) com aluguel, que passou de 1,756 milhão de domicílios em 2007 para 2,293 milhões em 2012 (aumento aproximado de 30% em cinco anos). Ressalta-se, contudo, que o mercado de locação de imóveis

---

<sup>49</sup> Segundo “Nota técnica n 5. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)”. Lima Neto, Vicente Correa; Furtado, Bernardo Alves e Krause, Cleandro. Brasília: IPEA, 2013.

urbanos pode ter sofrido da mesma alta que foi observada no mercado de compra e venda de imóveis, explicando, assim, que uma maior parcela de famílias tenha comprometimento superior a 30% de sua renda familiar. (IPEA, 2013:5)

A análise mais aprofundada sobre os componentes do *déficit* mostra que houve queda na incidência de todos eles – precariedade, coabitação, adensamento excessivo, exceto ônus excedente de aluguel que subiu de 1,75 milhões de domicílios em 2007 para 2,293 domicílios em 2012, período que abrange o auge do *boom imobiliário*:

O aumento dos gastos das famílias pode ser decorrente de acréscimos nos valores de aluguel e, em alguma medida, são atrelados à valorização imobiliária pela qual passam as cidades brasileiras no período estudado. (IPEA, 2013:12)

A partir daí, concluímos que a solução do denominado *déficit habitacional*, dentro dos preceitos capitalistas vigentes, ficou ainda mais difícil com aumento explosivo dos preços no mercado imobiliário. E tal contradição resulta da própria lógica de produção imobiliária, voltada para a valorização do capital, e não apesar dela.

### **Vacância imobiliária: retenção do imóvel por seus proprietários como reserva de valor**

A especulação imobiliária (...) adotou um método próprio para parcelar a própria cidade. Tal método consistia no seguinte: o novo loteamento nunca era feito em continuidade imediata ao anterior, já provido de serviços públicos. Ao contrário, entre o novo loteamento e o último já equipado, deixava-se uma área de terra vazia, sem lotear. Completando o novo loteamento, a linha de ônibus que o serviria seria, necessariamente, um prolongamento a partir do último centro equipado. Quando estendida, a linha de ônibus passava pela área não loteada, trazendo-lhe imediata valorização. O mesmo ocorria com os demais serviços públicos: para servir o ponto extremo loteado, passariam por áreas vazias, beneficiárias imediatas do melhoramento público. Desta forma, transferia-se para o valor da terra, de modo direto e geralmente antecipado, a benfeitoria pública. Ainda hoje, sempre que se chegue a um centro secundário da cidade – de Santo Amaro à Penha, indistintamente – e se continue em direção à periferia, o processo é visível: antes de cada loteamento alcançado, existe uma área ainda vazia. (CEBRAP, 1973 citado por CEBRAP, 1976: 29)

Embora tenhamos discordância quanto ao uso dado ao termo especulação, a descrição da dinâmica de urbanização de São Paulo nos anos 1970 acima torna evidente a importância da própria produção do espaço como meio de enriquecimento. A urbanização extensiva através de loteamentos periféricos para construção pelos próprios moradores, portanto, constitui ela mesma como esfera produtiva, para além de se fundar como meio de rebaixar o custo de reprodução do trabalhador, permitindo aumento da exploração na produção industrial.

A produção do lote periférico implicará aprofundamento do processo de espoliação que, neste caso, pode ser qualificada como *espoliação urbana*, conforme Kowarick (1993, 2000), a pauperização aí se efetiva no âmbito do uso do espaço da metrópole no cotidiano. A precariedade, que antes caracterizava a condição de moradia no cortiço, estende-se às condições urbanas gerais de vida do trabalhador. Fato evidente no surgimento do *problema do transporte*, que passa a ser necessário para viabilizar o deslocamento do trabalhador entre a moradia (própria) e o trabalho, bem como na falta de saneamento, na falta de rede de energia, rede de saúde, educação etc.

A tática de reter terrenos para obter maior valorização no futuro mostra como o próprio espaço metropolitano se torna meio de reprodução do capital e das relações sociais. O *problema da habitação*, então, desdobra-se em múltiplos *problemas* urbanos, relacionados à premissa da produção do espaço metropolitano cada vez mais objetivando a rentabilidade máxima para o capital, em detrimento da reprodução da vida.

Paulo Cesar Xavier Pereira (2014) analisa a mudança no fenômeno, identificado como vazio urbano já na década de 1960, da forma de terrenos baldios para a forma de edificações vazias ou subutilizadas atualmente. O fenômeno muda de figura, mas possui o mesmo fundamento: o funcionamento da propriedade imobiliária como reserva de valor.

Tal prática de construção de vazios foi incompreendida, abordada como falta de planejamento, desordem, desperdício de recurso público, uso antissocial da urbanização. De fato, há desperdício, trata-se de uma prática antissocial e antiurbana, mas não de um imprevisto, trata-se de uma das contradições urbanas da produção capitalista do espaço:

(...) a existência de vazios corresponde a um modelo de produção, apropriação e uso do espaço que implica em maior extensão da cidade reforçando a desigualdade urbana e o uso predatório da propriedade. (...) a produção do 'vazio' ocorre no bojo de processos socioespaciais mais amplos de reprodução do capital e representa uma maneira específica de apropriação e uso do imobiliário. (Pereira, 2014: 2)

Segundo Valéria Bonfim, cujo estudo se detém na dinâmica imobiliária dos bairros centrais de São Paulo, os imóveis ali situados perderam seu potencial de rentabilidade por diversos fatores, obsolescência dos edifícios, da infraestrutura urbana, deslocamento das atividades para outras centralidades. A partir daí, são retidos e os proprietários passam a atuar politicamente por investimentos públicos que tragam novas possibilidades de capitalização mediante renovação urbana. (Bonfim, 2005: 4)

Pela análise dos dados do IBGE de 2001, as taxas de vacância mais elevadas em São Paulo se concentravam nos distritos da área central, em média 20%, e nas áreas de *novas centralidades* (Morumbi, Itaim Bibi etc), em média 15%. Os edifícios vazios nos distritos centrais eram, em grande parte, verticalizados, de um único proprietário e localizados em áreas com poucos lançamentos imobiliários, segundo dados da EMBRAESP (2000). (Bonfim, 2005: 5-6)

De acordo com sua pesquisa:

O centro atingiu seu ápice na década de 50, e seus proprietários ainda permaneceram na região com grandes imóveis mesmo que desocupados como verificado, os imóveis oferecem a garantia de manutenção de patrimônio a seus proprietários. (...) Os proprietários não se desfazem dos imóveis por valores inferiores aos ofertados, exceto raras exceções, mesmo porque grandes proprietários lucram também em outras localidades. (Bonfim, 2005: 11)

E conclui:

A ação de recuperação urbana ocorrerá com a atuação direta do poder público, que assegurará a manutenção de arrecadação dos valores efetivos e em um segundo momento seguido pela aplicação do capital privado. O Centro aguarda pelo ponto de flexão, o momento de efetivação de mudanças. (Bonfim, 2005: 12)

Esse ponto de inflexão constituiu-se inserido no *boom imobiliário* recente em São Paulo e que tornou toda a metrópole potencialmente rentável, tanto por processos de renovação urbana alavancados por investimentos públicos, como pela farta disponibilidade de crédito e necessidade de aumentar a produção após a abertura de capital das grandes empresas do setor imobiliário. Os lançamentos imobiliários se espalharam pela metrópole, transformando até antigos edifícios inseridos em áreas *degradadas* como as situadas no limite do Minhocão e Radial Leste ou na baixada do Glicério.

A recente queda da taxa de vacância domiciliar, noticiada por órgãos públicos e jornais de grande circulação (SMDU SP, 2014; FELITTI; CORREA, 2015), entre 2000 e 2010 deve, portanto, ser analisada com certa cautela, pois não parece significar a apropriação social mais igualitária da metrópole, mas o contrário disso.

O fato mais significativo é que a queda da taxa de vacância domiciliar de 420.328 (14%) em 2000 para 293.621 (7,5%) em 2010 (SMDU SP, 2014) não repercutiu na queda do denominado *déficit habitacional*, estimado em 411.000 domicílios em 2000 e 474.345 para 2010 (FJP, 2013: 50), sobretudo se considerarmos que o *déficit habitacional* entre as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos inclusive cresceu ainda mais nesse período.

Além disso, houve redução no número de habitantes por domicílio de 3,49 para 3,15 nesse mesmo período, o que nos leva à hipótese de que mais imóveis foram ocupados pela população que não constitui o *déficit habitacional*. Fato ainda mais evidente se lembrarmos da valorização imobiliária recente analisada no capítulo 1 e do fato de que, nesse mesmo período, houve um aumento de domicílios de 3.554.820 em 2000 para 3.935.646 em 2010 e baixo crescimento demográfico. (SMDU, 2012, p.1-2)

O mesmo documento da Secretaria de Desenvolvimento Urbano revela ainda que os distritos da área central, cujas taxas de vacância tiveram as maiores reduções, também tiveram aumento no preço do metro quadrado expressivamente maior que a média da metrópole, respectivamente 189% e 135% entre fevereiro de 2008 e dezembro de 2010. (SMDU, 2012: 4)

A partir destes dados, podemos concluir que a recente queda da taxa de vacância em geral precisa ser melhor estudada e qualificada. Pela análise dos dados sobre os distritos da área central de São Paulo, por exemplo, a queda da taxa está visivelmente atrelada à retomada da possibilidade de capitalização imobiliária, totalmente desatrelada da democratização do uso desse espaço pelas diversas classes sociais: tal valorização certamente implicou substituição dos mais pobres por frações de maior renda. Enquanto isso, permanece a disputa pelo uso dos edifícios que se mantém vazios, evidente no crescimento das ocupações nesses distritos especificamente e na metrópole em geral.

Hoje, a incompreensão sobre a escassez de terrenos vazios, subutilizados e as novas formas de uso ocioso da propriedade urbana, antissociais e antiurbanos, parece mesmo se ampliar. Não se trata mais de terrenos, nem de edifícios vazios, mas, sobretudo, unidades pulverizadas pela metrópole, geralmente na forma-condomínio. Em ambos os casos, a possibilidade de reter a propriedade, não a colocando à disposição no mercado ou até mesmo não reduzindo o preço pretendido diante da demanda para esperar oportunidade de maior rentabilidade no futuro é o fundamento do fenômeno geral do vazio urbano. Agora, os ganhos obtidos não são mais distribuídos entre os antigos loteadores e proprietários, mas entre novos agentes imobiliários e investidores associados ao capital financeiro (fictício mundial) e a forma de propriedade predominante é a condominial (Tone, 2010; Pereira, 2014: 6).

Neste contexto, há um acirramento nos conflitos urbanos com aumento na quantidade de processos de despejo<sup>50</sup>. Ao mesmo tempo, as ocupações de edifícios vazios realizadas por sem-teto organizados em Movimentos Sociais, que ocorreram massivamente na década de 1990, parecem se tornar novamente importante tática na reconstituição do *direito à cidade* como horizonte. E é nesse sentido que, recentemente, vários edifícios vazios espalhados pela metrópole vem sendo ocupados.

---

<sup>50</sup> Para um panorama geral sobre esse processo temos as informações disponíveis no endereço eletrônico do “Observatório de Remoções” : <http://observatorioderemoco.es.com/2015/07/28/observatorio-de-remoco-es-conflitos-fundiarios-lutas-e-historias-de-vida/>



## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A tese aqui apresentada é uma síntese possível do estudo sobre a produção imobiliária atual em São Paulo, que se iniciou a partir da elaboração do Projeto de Pesquisa para Mestrado em 2004. A questão inicial surgiu dos limites encontrados na prática profissional como arquiteta na assessoria técnica Usina CTAH entre 2001 e 2011 e das reflexões realizadas no grupo de estudos coordenado pelos professores Jorge Oseki (*in memoriam*) e Ângela Rocha entre 2005 e 2008.

Na Usina, o trabalho em conjunto com integrantes de movimentos sociais objetivava a produção da habitação em mutirão autogerido a partir da concepção do espaço e de sua construção. Nesse âmbito, o cotidiano era permeado pelo desejo de rever a divisão de trabalho tradicional entre os que desenham e os que constroem (desenho e canteiro), conceber e construir espaços primordialmente como valor de uso e, nesse processo de produção do espaço, transformar os sujeitos envolvidos, arquitetos, educadores, sem-teto, sem-terra, na prática de novas relações de produção e apropriação do espaço. Pode-se dizer que tal ação coletiva, ainda que imersa em contradições, tinha como horizonte o *direito à cidade*, que se constituía como um momento da *práxis urbana*, conforme Henri Lefebvre.

Esse cotidiano de trabalho coletivo era permeado por limites econômicos, políticos, sociais reais, que tornavam esse horizonte cada vez mais distante: as precariedades e o pragmatismo contidos no cronograma físico financeiro, o embate permanente com as instituições do Estado, a inerente inserção em um setor produtivo que envolve a indústria de materiais de construção, relações de trabalho arraigadas e a propriedade privada da terra.

A propriedade privada da terra era um fato que impunha claro limite para o início do trabalho com desdobramentos em todo o processo. O preço da terra, quando não inviabilizava um projeto já no denominado "estudo de viabilidade", limitava a concepção, construção e apropriação do espaço, inclusive pela localização em situações cada vez mais distantes do trabalho e pouco urbanizadas.

A propriedade imobiliária impunha um limite ideológico efetivado no objetivo central de obter a casa própria (enfim, ser proprietário), independente do processo de produção envolvido, como única forma de superar a precariedade, o aluguel, o risco de despejo. Neste sentido, a urgência de obter a habitação pronta e os contratempos

enfrentados no percurso deste processo específico resultaram na internalização de conflitos que, em geral, eram solucionados na conformação de nossas práticas cotidianas às práticas tradicionais no âmbito das relações de produção e apropriação do espaço.

Os interesses em torno da propriedade imobiliária têm sido determinantes na concepção, na construção e na apropriação da metrópole paulistana. A contradição entre a sua produção inerentemente social e apropriação privada desigual, em que o valor de troca suplanta o valor de uso, expressa na quantidade de edifícios e terrenos vazios enquanto parte da população vive precariamente e o denominado *déficit habitacional* se mantém.

Há resistência e revolta, a população organizada em Movimentos ocupa parte desses espaços, socialmente produzidos, reivindica seu uso. No entanto, o direito à propriedade (mesmo para os proprietários com dívida) prevalece.

É a partir deste contexto que a valorização imobiliária<sup>51</sup> recente em São Paulo se firmou como objeto de estudo. No início, houve estranhamento pela opção em estudar a valorização em geral e a não atrelada a algum pedaço da metrópole, empresa privada ou instituição estatal, talvez pelo fato da produção voltada para mercado ser ainda restrita. As primeiras reflexões constituíram a dissertação de mestrado concluída em março de 2010 em meio ao *boom imobiliário*, ao recente anúncio do Programa Minha Casa Minha Vida e à emergência da denominada “nova classe média brasileira” etc.

Agora, essas linhas são escritas em um contexto de crise econômica e política. O setor imobiliário desacelerou mediante redução dos créditos disponíveis para produção e consumo, denúncias de corrupção, demissões de trabalhadores da indústria da construção, havendo indícios de que o mercado imobiliário passará por período de queda dos preços. Sob o pretexto de que seria necessário cortar gastos, as instituições estatais realizaram cortes de investimento, aumentaram a taxa de juro. A efetivação de reformas para um estado mínimo se impõe como horizonte e projetos de leis como o que legalizará a terceirização avançam mediante a urgência de

---

<sup>51</sup> Objeto de estudo anunciado no artigo “Valorização imobiliária, Movimentos Sociais e Espoliação” de Paulo Cesar Xavier Pereira (1986: 203-233).

baratear o custo-brasil, associando-se ao crescimento da taxa de desemprego e de inadimplência.

Tal movimento evidencia a contradição do capital que, pela superação de crises recorrentes, repõe a necessidade de crescimento econômico mediante repactuação social com reprodução da desigualdade social. O momento atual torna evidente que o atrito produtivo-improdutivo (conflito entre frações do capital) impulsiona o movimento do capital em geral. E a repactuação em curso, momento em que são refeitas coalizões entre as frações de capital e trabalho, parece confirmar a hegemonia do capital fictício (improdutivo) com a difusão e a instituição de meios de pauperização do trabalhador, apresentadas como única forma de superar a crise, reforçando o domínio do capital.

Esse atrito produtivo-improdutivo caracteriza a produção imobiliária capitalista na sua origem e de forma muito clara em São Paulo, como procuramos demonstrar. Afinal, trata-se da construção da propriedade imobiliária. Assim, a urbanização se realiza crescentemente pela exploração e espoliação do trabalho, entrelaçando processos de valorização e capitalização (imobiliárias) sob o domínio do capital.

O problema é que produção e consumo se baseiam na desigualdade social fundamental entre proprietários e não proprietários de terra, de dinheiro e de meios de produção, gerando a concentração de riquezas e poder, renegando a apropriação do espaço e reprodução da vida a uma parcela da população. Por isso, a compreensão do problema da habitação e de qualquer outro problema urbano como problema de “acesso via mercado” é um equívoco fatal. Tal problema implica outro, que é a alienação do trabalho (gestão do trabalho) e da vida.

No início, a produção imobiliária capitalista em São Paulo (Pereira, 1988, 2004) é caracterizada pela hegemonia do proprietário imobiliário que, em coalizão com o construtor, efetivou a exploração do trabalho na construção (de mercado) com a manutenção da baixa composição orgânica do ramo. Ao mesmo tempo, o monopólio da propriedade imobiliária fundamentou a prática dos altos preços no mercado, implementando o denominado processo de segregação socioespaciais ainda em curso.

É neste contexto que surgem os problemas urbanos, entre eles o problema da habitação. E as políticas implementadas para resolver o problema da habitação pela inclusão de parte da população como proprietários (sustentadas pela ideologia da casa própria) passa pela exclusão de outra parte. Isso porque a produção imobiliária é fundada na desigualdade original entre proprietários de terra e não proprietários, pressupondo, portanto, a reprodução das relações sociais aí contidas, produção social e apropriação privada. “Mas o papel simbólico da propriedade fundiária ultrapassa em muito seus efeitos ‘reais’ econômicos (quantitativos), diz Henri Lefebvre (1972/1999:167).

De fato, tal produção imobiliária, ao fundir o âmbito da produção propriamente dita e do consumo (apropriação e uso do espaço), funde diferentes meios de pauperização e dominação, *exploração* do trabalho na produção e *espoliação* na vida cotidiana na metrópole. Conforme entendimento de Lúcio Kowarick, a *espoliação urbana* permeia o cotidiano do trabalhador na periferia, sujeitos à condições precárias de habitação e urbanização. Tal *espoliação urbana* é expressão da desigualdade fundada na propriedade imobiliária como meio de reprodução do capital (valorização imobiliária), em outras palavras, pela produção social da metrópole e sua apropriação privada em fragmentos como meio de acumulação de riquezas e dominação social. Então, Paulo Cesar Xavier Pereira (1986: 222-230) indica o que se denominará como processo de *espoliação imobiliária*, vinculado aos altos preços de venda e aluguel praticados no mercado imobiliário.

Atualmente, após mais um período de inclusão de parte da população no mercado imobiliário, mediante exclusão de outra parte, a disputa em torno da propriedade imobiliária se acirra junto com a luta por melhor qualidade de vida urbana. A hegemonia do capital portador de juros (baseado na propriedade mobiliária) impôs novo ritmo à produção da metrópole, em que a urgência de ganhos futuros promoveu aumento de produtividade na construção, incorporação da metrópole, com elevação generalizada dos preços imobiliários e institucionalização de novas formas de propriedade, confirmando, portanto, os fundamentos da valorização do capital.

A transformação das maiores empresas do setor imobiliário em sociedades por ação, a partir da abertura de capital na bolsa de valores iniciada em 2005, com precificação ininterrupta, transferiu sua urgência de capitalização à valorização dentro dos canteiros de obra e escritórios.

Conforme Chesnais (2005: 22, 55), o capital portador de juros, que neste caso investe em ações das empresas, busca obter a maior rentabilidade possível e, para tanto, deve captar parcela da mais-valia (na forma juros) gerada na esfera produtiva e ou se apropriar de ativos existentes. Sua capitalização pressuposta impõe ajustes nos processos produtivos elevando reiteradamente o nível de exploração do trabalhador.

Como pudemos ver, a onipresença do capital portador de juros é expressa na difusão da Tecnologia da Informação e Comunicação, central na gestão do trabalho na concepção, construção e comercialização. Viabiliza reunir as diferentes instâncias de produção, dividida entre escritórios, canteiros de obra, padronizando (homogeneizando) procedimentos e custos. Mais do que isso, ao reunir mantendo a separação entre estas, há captação e privatização do conhecimento do trabalhador coletivo.

Todos contribuem para o aprimoramento dos procedimentos, para a redução dos custos, mas tais contribuições, centralizadas com o uso de softwares, são de propriedade da empresa. Portanto, no âmbito da produção há exploração e espoliação com aprofundamento da subsunção real do trabalho ao capital que envolve todos os profissionais envolvidos, como arquitetos, engenheiros, trabalhadores da construção.

Passando para o âmbito do consumo, vimos que o subsídio ao comprador, a disponibilidade de crédito para produção e consumo, em grande parte com uso de fundos públicos, é que alavancaram a elevação de preços no mercado imobiliário. Ou seja, os ganhos distribuídos entre empresas do setor imobiliário e seus investidores foi, em boa medida, distribuição de mais valia global (na forma de fundos públicos) e mais trabalho futuro cativo presente no pagamento das prestações da dívida imobiliária. Portanto, a apropriação imobiliária se dá mediante espoliação pela transferência de ativos existentes (os tais fundos públicos) e pelo endividamento. A oscilação dos preços no mercado imobiliário é, portanto, expressão desta

correlação de forças sociais, em que há acumulação mediante a exploração e a espoliação do trabalho com a mediação de instituições do Estado.

A produção e a apropriação da metrópole contemporânea, então, ocorrem mediante a disputa entre proprietários mobiliário, imobiliário e industrial, que aprofundam os meios de pauperização do trabalho, no âmbito da concepção, construção e também na apropriação e consumo do espaço, por processos de exploração e espoliações do conhecimento, urbana, imobiliária-financeira. Tal movimento implica o aprofundamento da concentração da propriedade capitalista nas suas diversas formas, mobiliárias e imobiliárias (Fontes, 2008: 21).

O processo de produção global se efetiva na produção imediata da metrópole fragmentada em propriedades cuja apropriação, pautada pela capacidade de pagamento, constitui a denominada segregação socioespacial. Torna-se evidente a centralidade da produção do espaço na reprodução da sociedade iluminada por Henri Lefebvre:

A reprodução das relações de produção implica tanto a extensão quanto a ampliação do modo de produção e de sua base material. Por um lado, portanto, o capitalismo se estendeu ao mundo inteiro, subordinando a si, como Marx o havia concebido, as forças produtivas antecedentes e transformando-as para seu uso. Por outro lado, o capitalismo constituiu novos setores de produção e conseqüentemente de exploração e de dominação; entre setores, citamos: o lazer, a vida cotidiana, o conhecimento e a arte, a urbanização enfim.

(...) O espaço se esmigalha, trocado (vendido) aos pedaços, conhecido de forma fragmentada pelas ciências parciais, enquanto ele se forma como totalidade mundial e mesmo interplanetária. (Lefebvre, 1972/1999: 176-177)

Neste contexto, a ampliação da produção imobiliária para mercado se mostrou completamente funcional à valorização e capitalização das frações de capital aí investidas e, ao contribuir para o aprofundamento do *problema da moradia*, evidenciou a necessidade de enfrentarmos a questão da propriedade imobiliária. A propriedade imobiliária deve, então, ser analisada como prática sócioespacial contraditória. Tem crescente caráter social, ao mobilizar corpo e consciência social o que, entretanto, tem implicado em uma apropriação cada vez mais anti-social da

metrópole, nos conduzindo à dissolução urbana em boa medida determinada pela combinação desta propriedade imobiliária à propriedade mobiliária configurada na forma de capital fictício mundial. Tal fato, impõe repensarmos as práticas sócioespaciais considerando os três níveis de produção do espaço abordados na tese - o processo global de produção, a esfera da produção imediata e o âmbito da vida cotidiana - a partir de relações pretensamente desalienantes.



## **BIBLIOGRAFIA**

BAITZ, Ricardo. *A Propriedade contra a posse e a propriedade 2*. In: *GEOUSP*, São Paulo n. 22. p. 91-109, 2007.

BOLAFFI, Gabriel. *Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema*. Em: MARICATO, Ermínia. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil*. São Paulo: Alfa Omega, 1979.

\_\_\_\_\_. "Casa das Ilusões perdidas". *Caderno CEBRAP 27*, 1977, São Paulo.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998, p. 280-313.

BONFIM, Valéria Cusinato. "A dinâmica urbana da cidade de São Paulo e a crescente presença dos espaços edificados vazios". Salvador: XI ENAMPUR, 2005.

BARAVELLI, José Eduardo. *Trabalho e tecnologia no Programa Minha Casa Minha Vida*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) FAUUSP, 2014.

BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

CASTRO, Carolina Pozzi de. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 1990*. Tese (Doutorado) FAUUSP, 1999.

CEBRAP. *São Paulo 1975: Crescimento e pobreza*. São Paulo: Loyola, 1976.

CGGD CENTRO GASPARD GARCIA DE DIREITOS HUMANOS. *Projeto "Moradia é central"- lutas, desafios e estratégias*. São Paulo: CGGDH, 2012. Disponível em: <http://www.polis.org.br/uploads/1512/1512.pdf>

CHESNAIS, François. (Org.) *A finança mundializada*. São Paulo: Boitempo, 2005

CORIAT, Benjamin. "O processo de trabalho de tipo 'canteiro' e sua racionalização. Observações sobre algumas tendências da pesquisa atual." Em: *O trabalho em canteiros. Plano, construção e habitat*. São Paulo: mimeo, 2007. Traduzido por Jorge Hajime Oseki revisado por João Sette Whitaker Ferreira. Do original. Paris: Université Paris VII, 1983.

DIEESE Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos. *Estudos e pesquisas. Estudo setorial da construção civil 2012*. São Paulo, DIEESE, n.65, maio de 2013a.

\_\_\_\_\_. *Nota técnica: Mesa Nacional da Construção*. São Paulo, DIEESE, n.124, maio de 2013b.

\_\_\_\_\_. *A situação do trabalho no Brasil na primeira década dos anos 2000*. São Paulo, DIEESE, 2012.

\_\_\_\_\_. "O trabalhador e a inserção ocupacional na construção e suas divisões". Em: DIEESE, *Boletim Trabalho e Construção*. São Paulo, DIEESE, n.6, outubro de 2012.

\_\_\_\_\_. "Salários na construção civil nos anos 2000: entre a formalização e a rotatividade". Em: DIEESE, *Boletim Trabalho e Construção*. São Paulo, DIEESE, n.6, dezembro de 2011.

\_\_\_\_\_. *Estudos e pesquisas. Estudo setorial da construção civil*. São Paulo, DIEESE, n.51, maio de 2010.

ENGELS, Friederich. *A questão da habitação*. Belo Horizonte: Aldeia Global Editora, 1979.

DUNKER, Christian. "Todos contra todos. Entrevista com Christian Dunker" publicada em 26 de maio de 2015. Disponível em: [www.ihu.unisinos.br/noticias/542953-todos-contra-todos?tmpl=component&print=1&page=](http://www.ihu.unisinos.br/noticias/542953-todos-contra-todos?tmpl=component&print=1&page=)

\_\_\_\_\_. "A lógica do Condomínio ou: o Síndico e seus Descontentes". Revista *Leitura Flutuante*, Volume 1, 2011.

FERREIRA, Nadia Somekh Martins. "A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana?". Revista *Espaço e Debates*, n 21, 1987, p.72-88.

\_\_\_\_\_. "São Paulo anos 30: verticalização e legislação urbanística." Revista *Espaço e Debates*, n.40 , 1997, p.70-81.

FERRO, Sérgio. *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: CosacNaify, 2006.

FIX, Mariana. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado) IE UNICAMP, 2011.

*São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

\_\_\_\_\_. *Parceiros da Exclusão: duas histórias da construção de uma 'nova cidade' em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo, 2001.

FONTES, Virgínia. "Marx, expropriações e capital monetário: notas para o estudo do imperialismo tardio". *Crítica Marxista*, São Paulo, v.26, p.9-31, 2008. Disponível em: <<http://www.socialismo.org.br/portal/filosofia/155-artigo/263-marx-expropriacoes-e-capital-monetario-notas-para-o-estudo-do-capitalismo-tardio>>.

FRÚGOLI, Heitor Jr. *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. SP: editora Cortez, Editoras USP, 2000.

FJP, Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações. *Déficit habitacional municipal no Brasil*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações, 2013. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. SP: EDUSP, 1997.

GRESPLAN, Jorge. "A dialética do avesso". Em: *Crítica Marxista*, v. 14. São Paulo: Boitempo, 2002, p. 26-47.

\_\_\_\_\_. "Crise na crítica à economia política". Em: *Crítica Marxista*, v. 10. São Paulo: Boitempo, 2000, p. 94-110.

\_\_\_\_\_. "As formas da mais-valia: concorrência e distribuição no Livro III de *O Capital*". Em: *Crítica Marxista*, n.33, p.9-30. São Paulo: 2011.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. *O novo imperialismo*. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. *The limits to capital*. Oxford: Basil Blackwell, 1984.

\_\_\_\_\_. "O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas." Em: *Espaço e Debates*, nº6, jun-set 1982. São Paulo: NERU, FAUUSP, 1982.

INSTITUTO POLIS. *Projeto "Moradia é central"- Inclusão, acesso e direito à cidade*. São Paulo: Instituto Pólis, 2009. Disponível em: <http://www.polis.org.br/uploads/973/973.pdf>

IPEA. "Nota técnica n 5. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)". Lima Neto, Vicente Correa; Furtado, Bernardo Alves e Krause, Cleandro. Brasília: IPEA, 2013.

KOWARICK, Lúcio. *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000

\_\_\_\_\_. *A espoliação urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 1993.

LEFEBVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris: Édition Anthropos, 1974/2000.

\_\_\_\_\_. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1970/1999.

\_\_\_\_\_. *A cidade do capital*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1972/1999.

\_\_\_\_\_. *De lo rural a lo urbano. Antologia preparada por Mario Gaviria*. Barcelona: Ediciones Península, 1971. Tradução de Javier González-Pueyo do original *Du rural à l'urbain*. Paris: Édition Anthropos, 1970.

Lei Federal 11.977/2009 "Programa Minha Casa Minha Vida".

LEMOS, Carlos A C; SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. *Casas Proletárias em São Paulo*. São Paulo: FAUUSP, 1993.

LESSA, Carlos e DAIN, Sulamis. "Capitalismo associado: Algumas referências para o tema Estado e desenvolvimento". In: BELLUZZO, L.G. e COUTINHO, R., (orgs). *Desenvolvimento capitalista no Brasil*. São Paulo: Brasiliense, 1982, p.214-228.

LOJKINE, Jean; CORIAT, Benjamim; RICHTER, Daniel. "Em debate: o trabalho hoje. Novas recomposições ou gestão liberal? Em: *Espaço e Debates*, n. 36, Ano XII. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, FAUUSP, 1992. Tradução de Maria Cristina Leme, revisão de Regina Pacheco. Debate originalmente publicado na revista Travail, nº12, jan 1987, p 54-61.

LOPES, Ruy Sardinha. *Informação, conhecimento e valor*. Tese (Doutorado) Departamento de Filosofia, FFLCH USP, 2006.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. SP: Editora Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. "Indústria da Construção. Reflexão sobre o 'atraso tecnológico'" Em: *Revista Sinopses*, n.13, 1990. São Paulo: FAUUSP, 1990, p. 67-74.

\_\_\_\_\_. *Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica*. Petrópolis: Ed. Vozes, 1987.

\_\_\_\_\_ (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil*. São Paulo: Alfa Omega, 1979.

\_\_\_\_\_. "O nó da terra". Disponível em: <http://revistapiaui.estadao.com.br/edicao-21/tribuna-livre-da-luta-de-classes/o-no-da-terra>, 2008.

MARTINS, Flávia E. da S. *A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) FFLCH, 2011.

MARTINS, José de Souza. "Introdução". Em: *A imigração e a crise no Brasil agrário*. SP, Pioneira, 1973, p.12-44.

MARX, Karl. *O Capital*. São Paulo: Nova Cultural, coleção Os Economistas, 1988.

\_\_\_\_\_. *Teorias sobre la plusvalía. Segunda parte*. Buenos Aires: Editorial Cartago, 1975.

MAUTNER, Yvonne. *A cria rebelde*. Dissertação de mestrado. FAUUSP, 1981.

\_\_\_\_\_. "A periferia como fronteira de expansão do capital". In: Deák, C.; Shiffer, S. (org.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: FUPAM / EDUSP, 1999, p. 245-259.

MELLO, Gustavo Moura de Cavalcanti. *Teorias marxistas sobre o capitalismo contemporâneo*. Tese (Doutorado em Sociologia) FFLCH USP, 2012.

NASCIMENTO, Rodnei Antônio do. *Formas de subsunção do trabalho no capital: formal, real e espiritual*. Tese (Doutorado em Filosofia), FFLCH USP, 2007.

OLIVEIRA, Francisco de. "Averso do Averso." Em: *Revista Piauí*, n.37, out. 2009a. São Paulo, 2009.

\_\_\_\_\_. "Hegemonia às avessas." Em: *Revista Piauí*, n. 16, jan. 2007. São Paulo, 2007.

\_\_\_\_\_. *Crítica à Razão Dualista – O Ornitorrinco*. São Paulo: Boitempo, 2003.

OSEKI, Jorge Hajime. *Arquitetura em construção*. Dissertação (Mestrado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1983.

\_\_\_\_\_. *Algumas tendências da construção civil no Brasil*. São Paulo: FAU/USP.

PAULANI, Leda. *Brasil Delivery*. São Paulo: Boitempo, 2008.

\_\_\_\_\_. "A inserção da economia brasileira no cenário mundial: uma reflexão sobre a situação atual à luz da história". Em: *Boletim de Economia e Política Internacional*, v. 10, p. 89-102, 2012. A

\_\_\_\_\_. "Regulação Social e Acumulação por Espoliação". Em: *Economia e Sociedade*, UNICAMP (Impresso), v. 20, p. 243-272, 2011.

\_\_\_\_\_. "Acumulação sistêmica, poupança externa e rentismo: observações sobre o caso brasileiro" Em: *Revista Estudos Avançados*, vol.27, n.77, São Paulo, 2013. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-40142013000100018](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142013000100018).

\_\_\_\_\_. "Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo". Em: *XVII Encontro Nacional de Economia Política – Sociedade Brasileira de Economia Política (SEP)*. Anais: 2012. B

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. "Agentes imobiliários na reestruturação da cidade contemporânea: contradições e conflitos". Em: 53° ICA Congresso ternacional de Americanistas, 2009. México D.F., 2009.

\_\_\_\_\_. *São Paulo - a construção da cidade 1872 – 1914*. São Carlos: RiMa, 2004.

\_\_\_\_\_. *Espaço, técnica e construção*. São Paulo: Nobel, 1988.

\_\_\_\_\_. "Valorização Imobiliária, Movimentos Sociais e Espoliação". Em: *Revista Sinopses*, n. 9, jun. 1986. São Paulo: FAUUSP, 1986, p. 203-233.

\_\_\_\_\_. “Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo”. Em: Scripta Nova, volume IX, não 194 (10). Barcelona: Universidade de Barcelona, 2005. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-10.htm>

\_\_\_\_\_. “Do terreno vazio ao domicílio vacante. Uma mudança na configuração urbana: ‘cara nova’ de uma prática antiga e ainda mal compreendida.” Salvador: XIII Seminário RII, 2014. Disponível em: <http://www.rii.sei.ba.gov.br/anais/g4/do%20terreno%20vazio%20ao%20domicilio%20vacante%20uma%20mudanca%20na%20configuracao%20urbana%20cara%20nova%20de%20uma%20pratica%20antiga%20e%20ainda%20mal%20compreendida%20.pdf>

PETRELLA, Guilherme Moreira. *Das fronteiras do conjunto ao conjunto das fronteiras*. Dissertação (Mestrado, área de concentração Tecnologia da Arquitetura) FAUUSP, 2009.

RIBEIRO JR, José Arnaldo dos Santos. “Acumulação Primitiva, Capital Fictício e Acumulação por Espoliação: Introdução a uma leitura geográfica da econômica capitalista contemporânea” Em: Revista Tamoios, São Gonçalo (RJ), ano 10, n. 1, págs. 55-66, jan/jun. 2014

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese (Doutorado na área de contração Habitat) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

RUFINO, Maria Beatriz. *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), FAUUSP, SP, 2012.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. “O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana”. IN Espaço e Debates, ano XIV, n37. São Paulo: NERU, 1994.

\_\_\_\_\_. (coord.) *Habitação e cidade*. SP: FAUUSP / FAPESP, 1998.

\_\_\_\_\_; PEREIRA, Paulo César “Habitação em São Paulo”. Em: *Revista de Estudos Avançados*. São Paulo: Instituto de Estudos Avançados, 2003, p. 167-183.



SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros: valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. 1987. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

\_\_\_\_\_. “De cidade à metrópole”. Em: *Revista Geografares*, n 9, p. 49-59, jul/dez, 2011.

SHIMBO, Lúcia. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) IAU USP, 2009.

\_\_\_\_\_. “Por dentro de uma grande construtora financeirizada: processo de produção da habitação social de mercado”. Em: LOPES, João Marcos; LIRA, José (Orgs.). *Estudos CPC 3. Memória, trabalho e arquitetura*. São Paulo: EDUSP, 2012, p.289-311.

SMDU SP, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Paulo. “Vacância domiciliar cai 30% entre 2000 e 2010”. Em *Informes Urbanos*, n 23, dezembro de 2014. São Paulo: SMDU PMSP, 2014.

SMITH, Neil. “Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano.” Tradução do original: Daniel de Mello Sanfelici. *Revista Geosp, tempo e espaço*, nº 21, 2007, p.15-31.

TOPALOV, Christian. “Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil”. Em: FORTI, Reginaldo (org). *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. Tradução de Maria Helena Vaz. Originalmente publicado em Cahiers Du CERM, Paris, 1974, p. 53-80.

TONE, Beatriz Bezerra. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) FAUUSP, 2010.

\_\_\_\_\_; FERRARA, Luciana. *Notas sobre a produção da irregularidade no espaço urbano em São Paulo*. Em: BOGUS, Lúcia ; RAPOSO, Isabel ; PASTERNAK, Suzana (Orgs.) *Da regularidade fundiária urbana à regularização : análise comparativa Portugal-Brasil*. SP : EDUC, 2010.

\_\_\_\_\_. "Forma-condomínio e mudanças recentes na sua concepção, construção e apropriação". Em: LOPES, João Marcos; LIRA, José (Orgs.). *Estudos CPC 3. Memória, trabalho e arquitetura*. São Paulo: EDUSP, 2012, p.313-339.

TSUKUMO, Taís. *O desenho de obra e a produção de arquitetura*. Dissertação (Mestrado na área de concentração Tecnologia da Arquitetura), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

\_\_\_\_\_. "O desenho de obra: relações entre os processos de projeto e de construção". Em: LOPES, João Marcos; LIRA, José (Orgs.). *Estudos CPC 3. Memória, trabalho e arquitetura*. São Paulo: EDUSP, 2012, p.261-287.

VARGAS, Nilton. "O trunfo das construtoras 'emergentes'". Entrevista. *Revista Construção e Mercado*, n84, jul.2008. São Paulo: PINI, 2008.

\_\_\_\_\_. "Racionalidade e não-racionalização: o caso da construção habitacional." In: FLEURY, Afonso C. C. e \_\_\_\_\_. "Tendências de mudança na indústria da construção." Em: *Espaço e Debates*, n. 36, Ano XII. São Paulo: Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos, FAUUSP, 1992, p 47-53.

VILELLA, Fábio Fernandes. *Indústria da construção civil e reestruturação produtiva*. Tese (Doutorado em Sociologia) IFCH/UNICAMP, 2007.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

\_\_\_\_\_. "A terra como capital (ou a Terra-localização)". Em: *Espaço e Debates* n.16, São Paulo, 1985.

Jornal O Estado de São Paulo:

ALVES, Murilo Rodrigues. "Governo propõe dividir parte do lucro do FGTS com trabalhadores". Em *O Estado de SP*, 14 de agosto 2015, B1.

ALVES, Murilo Rodrigues; CARVALHO, Daniel. "Sob polêmica, FGTS vai a votação". Em *O Estado de São Paulo*, 2 de agosto de 2015, B6.

"Fóruns Estadão Brasil Competitivo. Terceirização". Em *O Estado de São Paulo*, 7 de agosto de 2015, H1.

ALVES, Murilo Rodrigues. “Caixa fecha cerco a inadimplentes do Minha Casa e imóveis serão retomados”. Em *O Estado de São Paulo*, 20 de setembro de 2015, B1.

THOMÉ, Clarissa; Motta, Fábio. “Do sonho ao pesadelo. Na crise, a classe C luta para manter seu padrão de vida”. Em *O Estado de São Paulo*, 20 de setembro de 2015, B6-B7.

Caixa Econômica Federal, “Breve Histórico do FGTS” da Caixa Econômica Federal”. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/canalfgts/pdf/HistoricoFGTS.pdf>

Jornal Folha de São Paulo

FELITTI, Chico; CORREA, Vanessa. “Centro de SP tem queda de 70% no número de apartamentos vazios”. Em *Folha de São Paulo*, 22 de fevereiro de 2015.

### **Mídia:**

BRITO, Agnaldo. “Falta de mão de obra ameaça expansão da construção civil”. *Folha de S. Paulo*, 15 dez. 2009.

COSTA, Leandro. “Lojas focam vendas em shoppings.” *O Estado de SP*, 12 abr. 2009.

D’AMORIM, Sheila. “Construtoras vêm ritmo 40% menor em 2009”. *Folha de S. Paulo*, 22 out. 2008. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u458898.shtml> Acesso em: 01 dez. 2009.

FARIA, Renato. “Planejamento Lean. Entrevista com Francisco Eugênio da Rocha.” *Techne*, edição 151, out. 2009.

FARIA, Renato. “Seleção criteriosa. Entrevista com Flávio Staudohar.” *Techne*, edição 142, jan. 2009. Grifos nossos.

GONÇALVES, Robson. “Um novo perfil de gerenciamento de projetos”. *Conjuntura da Construção*, São Paulo, ano VII, n.3, set. 2009. Disponível em: <

[http://www.sindusconsp.com.br/teste\\_secoes.asp?categ=16&subcateg=75&goframe=publicacoes](http://www.sindusconsp.com.br/teste_secoes.asp?categ=16&subcateg=75&goframe=publicacoes)>. Acesso em: 12 dez. 2009

LESSA, Daniela. "Códigos de obras". *Construção Mercado*, 100, nov. 2009.

LEOMIL, Thiago. "E-learning na construção". *Construção Mercado*, 99, out. 2009. Grifos nossos.

LOTURCO, Bruno. "Arquitetura da baixa renda. Entrevista com Wilson Marchi." *Techne*, edição 131, fev. 2008. Grifos nossos. (2008)

LOTURCO, Bruno. "Controle total". *Construção Mercado*, 96, jul. 2009. Grifos nossos. (2009a)

LOTURCO, Bruno. "BIM integrado". *Construção Mercado*, 97, ago. 2009. Grifos nossos. (2009b)

LOTURCO, Bruno. "Procedimentos revistos". *Construção Mercado*, 99, out. 2009. Grifos nossos. (2009c)

OSCAR, Naiana. "Construtoras viram montadoras de imóveis". *O Estado de São Paulo*, 5 dez. 2010.

O Estado de São Paulo. "Empresas se adaptam para a baixa renda". *O Estado de São Paulo*, 11 ago. 2009.

Portal VGV. "O 'marketeiro' imobiliário." Portal VGV, 18 ago. 2009. Disponível em: <<http://www.portalvgv.com.br/site/o-marketeiro-imobiliario/>>

Portal VGV. "A Consultora de Marketing em Arquitetura dá dicas para criar um ambiente favorável e atrair clientes para o ponto de venda." Portal VGV, 15 out. 2009. Disponível em: <<http://www.portalvgv.com.br/site/consultora-de-marketing-em-arquitetura-da-dicas-para-criar-um-ambiente-favoravel-e-atrair-clientes-para-o-ponto-de-venda/>>

ROBUSTI, Antônio. "2004-2007: os anos da virada". *Conjuntura da Construção*, SindusCon e FGV, São Paulo, ano VI, n.2, jun. 2008. Disponível em: <[http://www.sindusconsp.com.br/teste\\_secoes.asp?categ=16&subcateg=75&goframe=publicacoes](http://www.sindusconsp.com.br/teste_secoes.asp?categ=16&subcateg=75&goframe=publicacoes)>.

SAYEGH, Simone. "Entrevista com Giorgio Vanossi." *Techne*, edição 146, maio 2009.

SIQUEIRA, André; PINHEIRO, Márcia. "O céu é o limite". *Carta Capital* 13 jul. 07.

SIQUEIRA, Daniele; CUNHA, Joana. "Lógica de mercado padroniza arquitetura". *Folha de São Paulo*, 15 jan. 2006.

