



Pandemia imobiliária:

**Notas críticas sobre o *boom*
do setor residencial durante
a crise do coronavírus**

Artur Boligian Neto

**Universidade de São Paulo
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas
FFLCH-USP**

ARTUR BOLIGIAN NETO

**PANDEMIA IMOBILIÁRIA:
NOTAS CRÍTICAS SOBRE O *BOOM* DO SETOR RESIDENCIAL
DURANTE A CRISE DO CORONAVÍRUS**

Dissertação apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Mestre em Geografia Humana

**São Paulo
2022**

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.

Catálogo na Publicação
Serviço de Biblioteca e Documentação
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade
de São Paulo.

N469p Neto, Artur Boligian
Pandemia Imobiliária: uma análise crítica do setor
imobiliário durante a crise do coronavírus / Artur Boligian
Neto; orientador Amélia Luisa Damiani - São Paulo, 2022.
201 f.

Dissertação (Mestrado)- Faculdade de Filosofia,
Letras e Ciências Humanas da Universidade de São
Paulo. Departamento de Geografia. Área de
concentração: Geografia Humana.

1. Pandemia de Covid-19. 2. Boom imobiliário. 3.
Construção civil. 4. Crise do capitalismo. 5. Capitalfictício.
I. Damiani, Amélia Luisa, orient. II. Título.

Agradecimentos

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) e ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) por financiarem esta pesquisa.

A Amélia Luisa Damiani, orientadora desta dissertação, pela generosidade, confiança e incentivo, concedendo-me toda a liberdade criativa e experimental. Os possíveis equívocos e imprecisões presentes nesta dissertação são de minha total responsabilidade.

A minha família: Juliana Boligian, Danilo Verpa, Aline Ribeiro, Estela, Cecília e Maria Clara. Aproveito para pedir desculpas pelas ausências que essa pesquisa demandou.

Ao Eduardo Jardim, amigo de todas as horas, com quem aprendo cotidianamente os incomensuráveis sentidos da vida. Agradeço o seu estímulo e encorajamento neste percurso.

Ao Bernardo Carvalho, sempre alimentando o desejo pela escrita. Acaso ou destino, pouco importa, comparsa! A nossa amizade é para toda a vida.

Ao José Armênio, por me acolher e abrir caminhos na encruzilhada paulistana.

Aos grupos de estudos do Laboratório de Geografia Urbana (LABUR-USP), lugar essencial de leituras coletivas críticas e incisivas, onde, a cada encontro, aprendemos a ler o mundo, criticamente e de diferentes maneiras.

A professora Odette de Carvalho de Lima Seabra, sempre inspiradora, pelo seu espírito crítico e contestador.

Aos professores com quem tive o prazer de cursar matérias na pós-graduação que acabaram se tornando essenciais para as reflexões desta pesquisa: Paulo César Xavier Pereira, Carlos de Almeida Toledo, Fabio Teixeira Pitta, Heinz Dieter Heidemann e, em especial, ao professor Maurilio Botelho de Lima, pelas atenciosas e fundamentais contribuições para esta dissertação.

Aos amigos que estão ombro a ombro na trincheira, escavando as ruínas produzidas pela sucessão de catástrofes e se fazendo cúmplices das aventuras poéticas em botecos noite adentro: Rachel Pach, Rafael Florêncio e Guilherme Medeiros com quem partilho o espírito (pós) *punk*. Ao Ariel Machado, pelas fundamentais leituras em conjunto, críticas e debates. Ao Emilio Alapanian, “brimo” conterrâneo “pé vermelho”, pela longa amizade e suporte. A Thauany Freire pela acolhidas confortantes nos momentos de tensão. “*In girum imus nocte et consumimur igni*”.

Aos amigos que a Fábrica-Escola de Humanidades (FAEH) me presenteou: Vitor Pissaia, Denise Jardim, Lua Nogueira, Izabel Martinelli, Heloisa Bonfanti e, em especial, a Joana Barossi e o Thiago Benucci, irmãos e cúmplices das infundáveis tramas que a vida nos prega!

Ao Roberto Alves, que revisou cuidadosamente e com muito entusiasmo as páginas que se seguem e que, ao final do processo, acabou se tornando um grande amigo.

A todos vocês aqui mencionados e aos que virão, imprescindíveis para a sobrevivência neste novo tempo do mundo, cada vez mais sinistro e turbulento.

Evoé!

Resumo

Durante a pandemia de Covid-19, a cidade de São Paulo se transformou em um grande canteiro de obras a céu aberto. Do dia para a noite, numerosos estabelecimentos e casas foram demolidos e abriram terreno para o surgimento de novos empreendimentos imobiliários. Nesta pesquisa buscamos analisar o *boom* imobiliário residencial que aconteceu na cidade no decurso da denominada “crise do coronavírus”. Nosso objetivo consistiu em identificar os fatores que alavancaram este processo e os seus impactos, levando em consideração suas determinações críticas e negativas. No contexto em que a circulação mundial do vírus agravou a crise fundamental do capitalismo, ocorreu um afluxo de investimentos especulativos no setor imobiliário residencial. Analisamos as condições estruturais e conjunturais que possibilitaram o barateamento e a multiplicação do crédito imobiliário urbano, uma forma específica de capital fictício, essencial para a reprodução crítica do capitalismo em seu estágio final. A partir do acompanhamento “em tempo real” de fontes como jornais da mídia digital e impressa e da revisão bibliográfica de artigos e relatórios dedicados aos negócios imobiliários durante a pandemia, procuramos estudar a intensificação, ocorrida no período, das transformações da cidade de São Paulo, que a caracterizaram, como nunca antes, como um grande negócio de capitalização monetária. Identificamos que o *boom* imobiliário pandêmico apresentou inúmeras facetas, como o *boom* dos microapartamentos, um produto imobiliário de alta capitalização imobiliária e financeira intimamente interligado à dinâmica do capital fictício global. Neste período, a construção civil não paralisou suas atividades, sendo classificada como “atividade essencial” para a retomada econômica. Com base em entrevistas realizadas nos canteiros de obras do programa Casa Verde e Amarela e no levantamento de dados nas fontes já referidas, foi possível constatar também o *boom* de trabalhadores da construção mortos no desenrolar desta “explosão” imobiliária. Procuramos discutir igualmente o *boom* de demolições urbanas durante a pandemia, relacionando-o aos processos imobiliários mais amplos e levantando algumas de suas consequências para a experiência urbana dos sujeitos que vivem e percebem a cidade a partir do perturbador estranhamento que as constantes demolições lhes infligem.

Palavras-chave: Pandemia de Covid-19 / *Boom* imobiliário / Construção civil / Crise do capitalismo / Capital fictício

Abstract

During the Covid-19 pandemic, the city of São Paulo turned into a large open-air construction site. From day to night, numerous establishments and houses were demolished and opened the ground for the emergence of new real estate developments. In this research, we seek to analyze the residential real estate boom that took place in the city during the so-called “coronavirus crisis”. Our objective was to identify the factors that leveraged this process and its impacts, taking into account their critical and negative determinations. In the context in which the worldwide circulation of the virus aggravated the fundamental crisis of capitalism, there was an influx of speculative investments in the residential real estate sector. We will analyze the structural and conjunctural conditions that made possible the cheapening and multiplication of urban real estate credit, a specific form of fictitious capital, essential for the critical reproduction of capitalism in its final stage. Based on a “real-time” study of materials such as newspapers in digital and print media, a bibliographic review of articles and specialized reports on real estate business during the pandemic, we study how in this period an intensification of the transformation of the city of São Paulo into a Big money capitalization deal. We identified that this pandemic real estate boom involved numerous facets. We will present the micro-apartment boom in this context, a real estate product of high real estate and financial capitalization closely intertwined with the dynamics of global fictitious capital. In this period, civil construction did not paralyze its activities, being classified as an “essential activity” for economic recovery. Based on interviews carried out at the construction sites of the “Casa Verde e Amarela” program and on data collection, we were able to verify a boom in construction workers killed in the course of this real estate “explosion”. We also discussed the urban demolition boom during the pandemic and its impacts on the urban experience of subjects who increasingly experience the city as estrangement.

Keywords: Covid-19 pandemic / real estate boom / Civil construction / crisis of capitalismo / Fictitious capital

Resumen

Durante la pandemia de Covid-19, la ciudad de São Paulo se convirtió en un gran sitio de construcción al aire libre. De la noche a la mañana, numerosos establecimientos y viviendas fueron demolidos y dieron paso al surgimiento de nuevos desarrollos inmobiliarios. En esta investigación buscamos analizar el *boom* inmobiliario residencial que tuvo lugar en la ciudad durante la llamada “crisis del coronavirus”. Nuestro objetivo fue identificar los factores que apalancaron este proceso y sus impactos, teniendo en cuenta sus determinaciones críticas y negativas. En el contexto en que la circulación mundial del virus agravó la crisis fundamental del capitalismo, se produjo una afluencia de inversiones especulativas en el sector inmobiliario residencial. Analizaremos las condiciones estructurales y coyunturales que posibilitaron el abaratamiento y la multiplicación del crédito inmobiliario urbano, una forma específica de capital ficticio, imprescindible para la reproducción crítica del capitalismo en su etapa final. A partir de un estudio “en tiempo real” de materiales como periódicos en medios digitales e impresos, una revisión bibliográfica de artículos y reportajes especializados sobre el negocio inmobiliario durante la pandemia, estudiamos cómo en este período se intensifica la transformación de la ciudad de São Paulo en un gran negocio de capitalización monetario. Identificamos que este boom inmobiliario pandémico involucró muchas facetas. En este período, la construcción civil no paralizó sus actividades, siendo catalogada como una “actividad esencial” para la reactivación económica. Con base en entrevistas realizadas en las obras del programa “Casa Verde e Amarela” y en la recolección de datos, pudimos verificar un boom de trabajadores de la construcción muertos en el transcurso de esta “explosión” inmobiliaria. También nos detenemos a discutir el auge de la demolición urbana durante la pandemia y sus impactos en la experiencia urbana de sujetos que experimentan cada vez más la ciudad como un extrañamiento.

Palabras clave: Pandemia de Covid-19 / *Boom* inmobiliario / Construcción civil / Crisis del capitalismo / Capital ficticio

Sumário

11	Introdução
	1
	A crise do coronavírus na economia de bolhas financeiras (e imobiliárias) do capitalismo especulativo de simulação
	1.1
18	A “crise do coronavírus”: contexto e debate interpretativo
	1.2
26	“ <i>Boom</i> , bolha e <i>crash</i> ”: a ascensão da economia de bolhas financeiras do capitalismo especulativo de simulação
	1.3
45	Contágio imobiliário: a “corrida por espaço” na queda global da taxa de juros
	2
	Do <i>boom</i> imobiliário à bolha pandêmica? A dinâmica do crédito imobiliário e a expansão crítica do setor residencial na cidade de São Paulo durante a crise do coronavírus
	2.1
62	Apontamentos sobre a “superprodução do espaço” na cidade de São Paulo: o <i>boom</i> de crédito imobiliário
	2.2
89	A “máquina de habitar” do século XXI: o <i>boom</i> de microapartamentos
	2.3
106	Rumo a uma bolha imobiliária pandêmica? Especulações sobre o setor residencial no <i>boom</i> inflacionário global
	3
	“Construção, demoliram até meu coração”: notas sobre o <i>boom</i> na construção civil e nos negócios das demolições urbanas
	3.1
125	“A construção não pode parar”: o <i>boom</i> de trabalhadores da construção civil mortos durante a pandemia
	3.2
157	“A cidade inteira cai”: reflexões sobre o <i>boom</i> de demolições urbanas
180	Considerações finais
183	Bibliografia

Lista de figuras, tabelas e imagens

Figura 1 – Valor total de contratações de créditos imobiliários para pessoa física entre os anos de 2014 - 2021 (em bilhões de R\$)

Figura 2 - Total de unidades financiadas para construção e aquisição de imóveis entre os anos de 2002 – 2022

Figura 3 - Lançamentos e vendas acumulados em 12 meses na Cidade de São Paulo (2004 – 2021)

Figura 4 - Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo por “tipo de mercado” (2004 – 2021)

Figura 5 – Distribuição geográfica dos lançamentos imobiliários por “tipo de mercado” na cidade de São Paulo no ano de 2021

Figura 6 – Concentração de lançamentos de unidades médio e alto padrão por distrito – Cidade de São Paulo – 2021

Figura 7 – Mapa de venda do preço do m² da cidade de São Paulo no ano de 2022

Figura 8 – Valor médio do m² por número de quartos na cidade de São Paulo entre os anos de 2019 – 2022

Figura 9 – Inflação dos custos de construção – INCC vs. IPCA – 12 meses (12M)

Figura 10 – Ativos problemáticos de pessoa física com operações de crédito imobiliário em atraso há mais de 90 dias

Figura 11 – Mapa de concentrações de hospitalizações por SRAG e distribuição das origens de viagens de transporte público

Figura 12 – Evolução mensal do número de óbitos por Covid-19 na indústria da construção civil entre os meses de março de 2020 e 2021

Figura 13 - Mapa da concentração de óbitos por Covid-19 entre os trabalhadores da construção civil no município de São Paulo entre os anos de 2020 e 2021

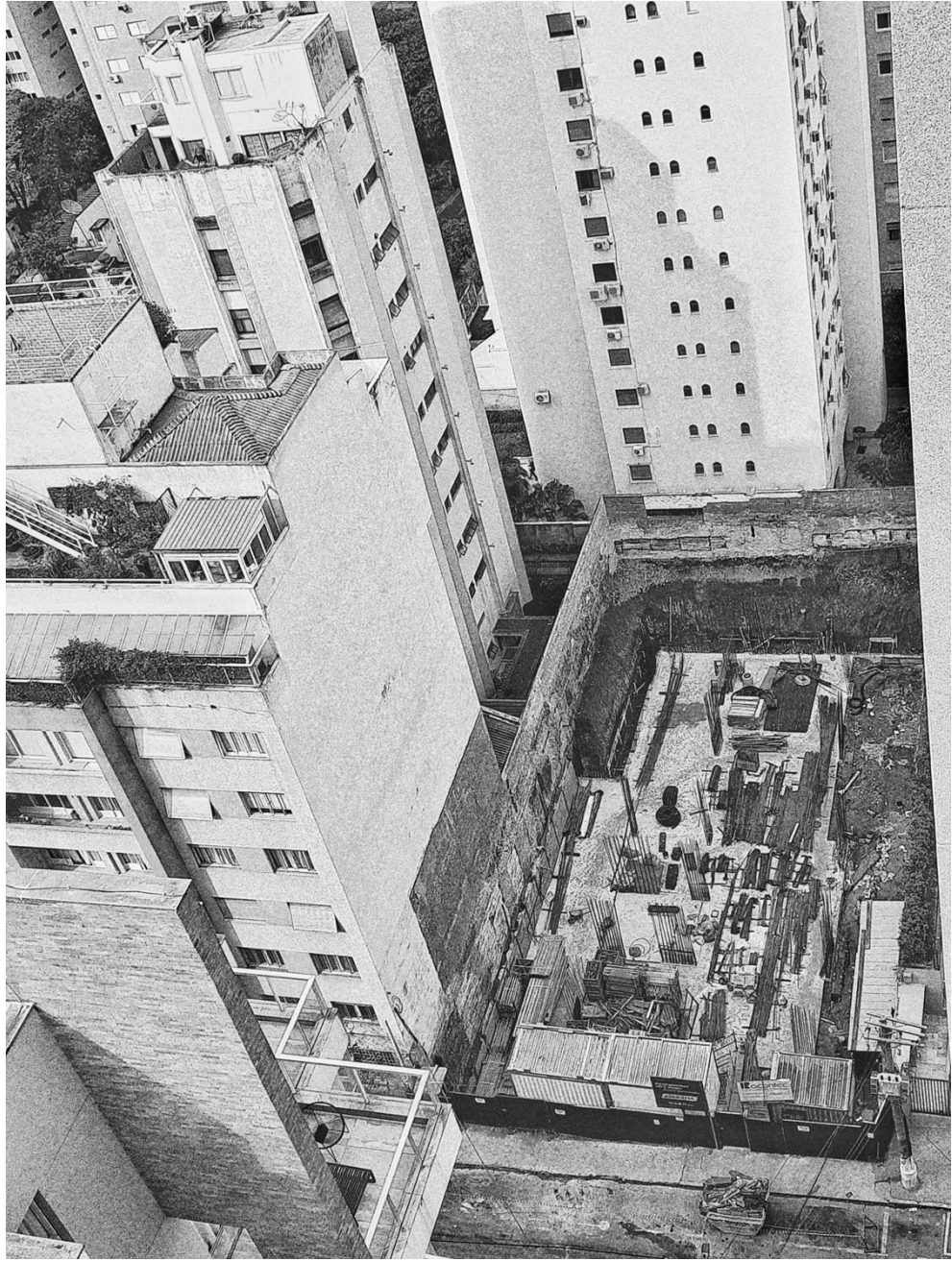
Quadro 1 – Características particulares da “forma do tipo canteiro”

Imagem 1 – “Demolições técnicas: abrindo espaço para o futuro”

As fotografias desta dissertação são de minha autoria e foram tiradas durante o *boom* imobiliário pandêmico, entre 2020 e 2022.

E cada vez mais a ideia da construção o
feria por dentro, como um espinho.

Italo Calvino, **A especulação imobiliária**



Introdução

Numa ensolarada tarde de segunda-feira pandêmica, um ataque químico causa pânico e horror em um bairro nobre no centro da cidade de São Paulo. Um morador, perturbado com os frenéticos barulhos de construções sendo erguidas no entorno de sua casa e de reformas nos imóveis do seu condomínio, resolve jogar gás de pimenta por debaixo da porta de um apartamento em que um grupo de operários estava trabalhando. Os trabalhadores da obra são intoxicados, saem do prédio tossindo, vomitando sangue, e acabam sendo levados para o hospital. Mais de vinte moradores do edifício também apresentam complicações respiratórias devidas à intoxicação pelo gás.¹ Apesar de isolado, no quadro dos acontecimentos urbanos do período, o episódio consegue captar o contexto que move esta dissertação.

Durante a maior crise sanitária da história do capitalismo, a paisagem urbana da cidade de São Paulo sofreu uma acelerada e frenética transformação. Prédios foram erguidos a toda velocidade, construções foram demolidas abrindo terreno para novos canteiros de obras, que brotaram da noite para o dia, como cogumelos após a chuva, formando um labirinto de tapumes; caminhões-betoneiras, caminhões basculantes, guindastes e poeira de obra povoaram as ruas. O som e a fúria da poluição sonora provocado pelo *noise* imobiliário sintetizado no som das marteladas, bate-estacas, britadeiras, caçambas de entulho sendo retiradas e vigas metálicas sendo descarregadas deram o ritmo da cidade durante a pandemia de Covid-19. Os negócios imobiliários criaram uma atmosfera intensa. São Paulo se transformou em um grande canteiro de obras a céu aberto.

No mês de março de 2020, quando o vírus começou a circular pelo território brasileiro, o texto “Contágio social: coronavírus e a luta de classes microbiológica na China”, escrito pelo Coletivo Chuang - um grupo de comunistas avessos ao capitalismo de Estado chinês - também entrou em circulação. Nele, o coletivo traça uma descrição interessante da paisagem urbana de Wuhan, a cidade onde o novo coronavírus (SARS-CoV-2) teve origem:

A cidade de Wuhan é conhecida coloquialmente como uma das "quatro fornalhas"(四大火炉) da

¹ REDAÇÃO VEJA, “Homem ataca prédio com produto químico e pessoas chegam a vomitar sangue: Vizinho teria se irritado com barulho de obras em hotel nos Jardins”. *Veja São Paulo*. 18 de agosto de 2020. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/ataque-produto-quimico-jardins/>>

China por seu verão opressivamente úmido e quente, compartilhado com Chongqing, Nanjing e, alternadamente, Nanchang ou Changsha, todas agitadas e antigas, localizadas perto ou ao longo do vale do rio Yangtzé. Das quatro, no entanto, Wuhan, é literalmente cheia de fornalhas: o enorme complexo urbano atua como uma espécie de núcleo para as indústrias siderúrgicas, de concreto e outras indústrias relacionadas à construção da China. Sua paisagem é marcada pelos altos fornos de resfriamento lento das fundições remanescentes de ferro e aço pertencentes ao Estado, agora atormentadas pela superprodução e forçadas a uma nova e contenciosa rodada de *downsizing*, privatização e reestruturação geral – resultando em várias grandes greves e protestos nos últimos cinco anos. A cidade é essencialmente a capital da construção da China, o que significa que desempenhou um papel particularmente importante no período após a crise econômica global, uma vez que foram os anos em que o crescimento chinês foi impulsionado pela canalização de fundos de investimento para projetos de infraestrutura e construção de imóveis. Wuhan não apenas alimentou essa bolha com sua superoferta de materiais de construção e engenheiros civis, mas também, ao fazê-lo, tornou-se uma cidade em expansão imobiliária. De acordo com nossos próprios cálculos, em 2018-2019, a área total dedicada aos canteiros de obras em Wuhan era equivalente ao tamanho da ilha de Hong Kong como um todo. (CHUANG, 2020, p. 15-16)

Wuhan é um enorme complexo urbano que tem sua atividade econômica voltada especificamente para a construção civil. Localizada na China Central, é a capital da maior província de Hubei, sendo a sétima cidade mais populosa da China, com mais de 10 milhões de habitantes. O cálculo apresentado pelo coletivo mostra que entre os anos de 2018 e 2019, Wuhan sofreu um *boom* imobiliário. A comparação é extremamente interessante e possui íntima relação com o objeto desta pesquisa. A ilha de Hong Kong é considerada como “cidade sem chão” pela sua *intensiva* produção do espaço. A verticalização imobiliária é tão intensa que Hong Kong é um dos territórios mais densamente povoados do mundo, com uma população próxima a 7,5 milhões de habitantes vivendo numa área de 1.104 km². Se o cálculo do coletivo estiver correto, em apenas dois anos, 13% da área total (8.494 km²) da cidade de Wuhan foi tomada por canteiros de obras, uma expansão imobiliária do tamanho da ilha de Hong Kong. A comparação

com Hong Kong não é aleatória, já que expõe a monstruosa e acelerada hiperurbanização chinesa.

No livro *Pandemia e agronegócio: doenças infecciosas, capitalismo e ciência*, Rob Wallace (2020) aponta que a transformação da terra em puro ativo financeiro, a expansão do agronegócio e a urbanização das grandes cidades são alguns dos elementos responsáveis por produzirem ambientes apropriados para a produção em escala de novos patógenos, como o novo coronavírus. Em seu livro, Wallace reúne escritos relacionados a suas pesquisas de mais de duas décadas, que tratam de como a dinâmica capitalista é responsável por produzir vírus em escalas cada vez maiores e com potenciais pandêmicos, “o que caracteriza, por assim dizer, um modo capitalista de produção de doenças”², como escreveu o geógrafo Allan Rodrigo de Campos Silva no prefácio da edição brasileira do livro.

Em meio ao que se convencionou denominar como a “crise do coronavírus”, os negócios imobiliários se mostraram virulentos. Assim como para a epidemiologia a virulência diz respeito a capacidade de um vírus se multiplicar dentro de um organismo, podemos usá-la nesse contexto para indicar a multiplicação financeira do capital no ramo imobiliário.

O objeto de estudo desta dissertação é o recente *boom* imobiliário residencial que ocorreu em São Paulo, durante a pandemia de Covid-19. “*Boom* imobiliário” é um termo utilizado para fazer referência ao aumento explosivo da produção imobiliária e dos preços do mercado imobiliário. O nosso objetivo consistiu em identificar e analisar os fatores que alavancaram esse fenômeno, considerando as particularidades da cidade de São Paulo, mas também em nível mundial. Moveu-nos a questão: quais foram os impactos e as transformações que esse *boom* imobiliário envolveu?

Para além dos aspectos quantitativos, o desenvolvimento acelerado da produção imobiliária residencial e o aumento súbito dos preços do setor também abrangeram transformações qualitativas. No caso da cidade de São Paulo, essa expansão envolveu desde mercadorias imobiliárias específicas, como no *boom* de microapartamentos, e as mórbidas e extremas condições de exploração do trabalho nos canteiros de obras, que levaram, por sua vez, ao *boom* de trabalhadores mortos implicado nesse processo, até as transformações demolidoras da experiência urbana, com o *boom* dos negócios das demolições. Estas dimensões qualitativas que o *boom* imobiliário

² SILVA, Allan. “Um livro virulento”. In: WALLACE, Rob. *Pandemia e agronegócio: doenças infecciosas, capitalismo e ciência*. São Paulo: Elefante, 2020, p.17.

pandêmico arrastou consigo serão analisadas aqui levando em consideração suas determinações críticas e negativas.

O contexto em que essa pesquisa está inserida pode ser situado no que se denominou como “crise do coronavírus”, já que a etimologia da palavra crise estabelece íntima relação com a palavra doença. Em seu sentido original, a palavra “crise” ou *krisis* (no grego), tem sua origem no vocabulário médico da Grécia antiga, onde era utilizada para tratar do clímax/inflexão da evolução de uma determinada doença. Ela também está associada à palavra *krénein*, que significa separar, decidir ou julgar, de onde derivamos a palavra “crítica”. Vale ressaltar também que o conceito de “crise” ganha novos sentidos na modernidade capitalista, uma vez que se trata de um conceito em disputa, usado principalmente para referir as ingovernáveis turbulências econômico-políticas. É nesse sentido que essa dissertação se propôs a tomar notas críticas sobre o *boom* imobiliário que ocorreu durante a chamada “crise do coronavírus”.

Inicialmente, no primeiro capítulo, trataremos do debate interpretativo em torno das causas e dos impactos da crise do coronavírus na economia global. Esta crise passa a integrar mais um capítulo da história das crises do capitalismo e entra, de modo singular, para somar-se ao encadeamento das sucessivas turbulências que o modo de produção capitalista enfrenta de maneira intensa desde o final da década de 1970, período que marca um ponto de inflexão, com o esgotamento das bases que sustentavam, até então, sua reprodução. Tomaremos como base a teoria da crise desenvolvida pela corrente teórica denominada “crítica do valor-dissociação”, em particular as formulações desenvolvidas por Robert Kurz sobre a crise fundamental do capitalismo e a emergência de uma “economia de bolhas financeiras” (KURZ, 2014). A concepção de “capital fictício real” (KURZ, 2005) atravessará os capítulos desta dissertação, por permitir a análise do processo econômico de capitalização financeira que esteve fundamentalmente ligado ao *boom* imobiliário pandêmico.

Paralelamente à difusão mundial do vírus, ocorreu um “contágio imobiliário” em nível mundial, sendo definido por analistas como uma “corrida por espaço”. Assim, num segundo momento, analisamos as razões que levaram o setor imobiliário residencial a ser alavancado durante a pandemia. Quais foram os fatores que permitiram que este *boom* ocorresse durante a referida crise? No segundo capítulo analisaremos como o *boom* imobiliário se manifestou dentro das particularidades da cidade de São

Paulo, levando em consideração a oscilação abrupta da conjuntura da economia mundial, que, em apenas dois anos (2020-2022), foi da “queda global da taxa de juros” à escalada generalizada inflacionária. Nesse recorte temporal, uma montanha de crédito imobiliário e de investimentos especulativos fluíram para o setor residencial. Mas, para além da comemoração dos recordes históricos de crescimento da indústria da construção civil e do superaquecimento do mercado residencial, cabe trazer à tona as determinações críticas e negativas que envolveram a expansão deste setor.

Por último, o terceiro capítulo intitulado “construção, demoliram até meu coração” poderia ser dividido em dois momentos, mas eles se unem sob o par da dialética construção/demolição, ou melhor “construção-destruição”, a potente chave teórica a que recorre Guilherme Wisnik (2018) para *ensaiar* as transformações urbanas. A perspectiva adotada neste capítulo, mais ensaística, traz também ao foco analítico as reveladoras canções do grupo Passo Torto, expressivíssimos e refinados retratos poéticos da sensibilidade possível sob a “era da demolição permanente”.

No capítulo, abordaremos primeiramente a mobilização de trabalhadores da construção nos canteiros de obras durante a pandemia. A indústria da construção civil foi considerada como a “portadora de esperança”, responsável pela retomada da economia brasileira. Enquanto inúmeros setores tiveram suas atividades interrompidas pelas medidas sanitárias emergenciais, a construção civil não paralisou sua produção, pois foi considerada como uma “atividade essencial” pela “administração da crise do coronavírus”. Os trabalhadores da construção também foram incluídos como “trabalhadores essenciais”. O resultado mostra que, concomitantemente ao *boom* da indústria da construção - uma indústria historicamente definida como mortífera por sua elevada taxa de mortalidade de trabalho nos canteiros de obras - ocorreu um *boom* do número de trabalhadores mortos em decorrência da contaminação da doença infecciosa causada pelo vírus SARS-CoV-2. Isso revela, de maneira brutal, que a referida “essencialidade” consiste, antes de mais nada e essencialmente, no sacrifício daqueles que podem ser descartados na primeira hora, para que a máquina econômica de moer gente não pare de girar.

Na sequência deste terceiro capítulo, desenvolveremos uma discussão conceitual sobre a “era da demolição permanente” (WISNIK, 2018), utilizando exemplos empíricos e concretos sobre o *boom* do número de

demolições urbanas que ocorrem na cidade de São Paulo desde o início do século XXI e que foi acelerado durante a pandemia. Quais são os fundamentos econômicos dos negócios das demolições urbanas? Como a “mobilização frenética do espaço” (LEFEBVRE, 2016) – no caso, as demolições e reconstruções permanentes de São Paulo – impactam na experiência urbana dos sujeitos? Essas são algumas perguntas que serão desdobradas mais para o final do capítulo, que se encerra marcado pelo ritmo disruptivo e crítico do grupo musical Passo Torto.

A pesquisa se baseou na análise “em tempo real” de jornais da mídia digital e impressa e na revisão bibliográfica de livros, textos, artigos, boletins e relatórios especializados que trataram do *boom* imobiliário durante a pandemia. Além da consulta a esses materiais, foram realizados trabalhos de campo nos canteiros de obras do programa Casa Verde e Amarela durante a pandemia, onde entrevistamos alguns trabalhadores buscando examinar os impactos da pandemia nas suas condições de trabalho.

Qualquer jovem pesquisador que resolve se render ao fluxo imediato dos acontecimentos, tentando agarrar a realidade pelos chifres para a encarar nos olhos, sente-se impelido ao fracasso e isso ocorre inúmeras vezes. Mas, por outro lado, o frio na barriga amedrontador, ligado ao “deixar passar os acontecimentos” que nos cercam, é um risco contagiante. Um risco que desejei percorrer, conhecendo ou não os efeitos colaterais oriundos de sua contaminação. A aposta intelectual em refletir teoricamente a realidade imediata, “fazendo pesquisa em tempo real”, está destinada a resultar parcial e a ser sujeita a revisões. A produção desta dissertação esteve inserida em um período sombrio e fúnebre, no qual a crise do coronavírus arrastou consigo mais 688 mil mortos apenas no Brasil. A dor e a perplexidade diante deste fato também podem ser contadas como motivações para a pesquisa.



1
**A crise do coronavírus na economia
de bolhas financeiras (e imobiliárias)
do capitalismo especulativo de
simulação**

A “crise do coronavírus”: contexto e debate interpretativo

Quando o mundo foi sacudido pelo vírus da Covid-19, a chamada “crise do coronavírus” passou a integrar o rol de encadeamentos sistemáticos de crises que compõem a história do capitalismo desde o final da década de 1970. No entanto, a maior crise sanitária da modernidade foi qualitativamente única e sem precedentes. O perigo do vírus rotulado como SARS-Cov-2 provocou, nos termos do Fundo Monetário Internacional (FMI), “uma crise como nenhuma outra”³. Essa catástrofe moderna subverteu a vida cotidiana de praticamente todo o mundo.

Os debates em torno das causas da crise econômica no contexto pandêmico foram controversos. Carvalho (2020) em seu livro *Curto-circuito: o vírus e a volta do Estado*, aponta que a pandemia da Covid-19 trouxe consequências inéditas para a economia mundial, diferentemente das pandemias do passado, que ainda não estavam inseridas em um mundo intensamente globalizado, com mercados de alta integração financeira e comercial. A pandemia provocou “um curto-circuito macroeconômico, pois o distanciamento entre produtores e consumidores transforma-se em choque negativo tanto para a oferta quanto para a demanda. Tudo ao mesmo tempo.”⁴ Para a autora, a crise econômica foi “causada pela pandemia, não pelas medidas quarentenárias impostas para combatê-la”⁵:

Ao contrário das crises de 1929 e 2008, o colapso econômico de 2020 não é fruto do contágio da economia real por uma crise originada no setor financeiro, mas do contágio da economia real por uma crise de saúde pública ou, simples assim, do contágio por um vírus. (CARVALHO, 2020, p.1)

No livro *Portas fechadas: como a covid abalou a economia mundial*, Tooze (2021) destaca que no ano de 2020 já pairava uma sensação difusa de risco sobre um colapso econômico mundial. Uma série de crises profundas - como a na Ásia do final dos anos 1990, que se deslocou para o sistema financeiro

³ FMI, World Economic Outlook Update, jun 2020. Disponível em: <<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/06/24/WEOUpdateJune2020>>.

⁴ CARVALHO, Laura *Curto-circuito: o vírus e a volta do Estado*. Todavia: São Paulo, 2020, p.13

⁵ Ibidem, p.12.

do Atlântico em 2008, em seguida para a Zona do Euro em 2010 e depois para os produtores globais de *commodities* em 2014 - havia fragilizado a confiança na economia de mercado. Para o autor, todas essas crises “tinham sido ocasionadas pela especulação”⁶. De acordo com Tooze, o surto do vírus apareceu apenas como o estopim do desmoronamento econômico que assumiu dimensões nunca vistas fora de tempos de guerra, sendo “a recessão econômica mais aguda desde a Segunda Guerra Mundial, como também qualitativamente única. Nunca antes houvera uma decisão coletiva, ainda que irregular e incerta, para paralisar amplas partes da economia mundial.”⁷

No livro, o autor apresenta um rico material de dados empíricos sobre os impactos econômicos decorrentes da difusão mundial do vírus: “No registro histórico do capitalismo moderno nunca houve um momento em que cerca de 95% das economias mundiais sofreram uma contração simultânea do PIB per capita como ocorreu na primeira metade de 2020.”⁸ À medida que a doença foi se alastrando em escala planetária, diversos Estados impuseram políticas de confinamento para restringir a circulação populacional. As políticas de exceção como *lockdowns* e quarentenas domésticas interromperam o funcionamento das atividades econômicas. Segundo o autor, conforme estas medidas foram sendo adotadas, os investimentos e os empregos em quase todas as economias do mundo entraram em recessão, contraindo o comércio, a produção e o consumo de mercadorias: “A Organização Internacional do Trabalho (OIT) estimou que, no início de abril de 2020, 81% da força de trabalho do mundo estava sob uma forma ou outra de restrição.”⁹ O grande bloqueio da economia mundial causou pânico nos mercados baseados em fluxos globais:

Enxergar 2020 como uma crise abrangente da era neoliberal – com respeito a sua abordagem ambiental, seus alicerces sociais, econômicos e políticos domésticos, e a ordem internacional – ajuda-nos a encontrar nosso rumo histórico. Vista nesses termos, a crise do coronavírus marca o fim de um arco cuja origem deve ser encontrada nos anos de 1970. Poderia também ser vista, talvez, como a primeira crise ampla do Antropoceno – uma era definida pelo revertério de nossa relação

⁶ TOOZE, Adam **Portas fechadas: como a covid abalou a economia mundial**. Tradução José Geraldo Couto. 1ª ed. São Paulo: Todavia, 2021, p.11.

⁷ *Ibidem*, p. 9.

⁸ *Ibidem*, p. 13.

⁹ *Ibidem*, p. 94.

desequilibrada com a natureza”. (TOOZE, 2021, p. 29)

De modo geral, para ambos os autores referidos acima, o “choque biológico” provocado pela circulação global da doença e as medidas políticas de contenção foram os responsáveis pela crise econômica. O coronavírus escancarou o processo de assolamento das infraestruturas sociais (como saúde pública, educação, moradia etc.), já comprometidas por anos de políticas econômicas neoliberais que emergiram no mundo a partir da década de 1970.

Botelho (2020), no texto “Epidemia econômica: Covid-19 e a crise capitalista”, desenvolve a ideia de que as inúmeras interpretações sobre os impactos econômicos na pandemia externalizaram as causas fundamentais da crise. Segundo o autor, as análises que apontam que a globalização do vírus seria o principal elemento provocador da interrupção da “normalidade” de reprodução econômica, ocasionando a formação da crise dos mercados, são factuais e simplistas, de “causa e efeito”, porque o desenvolvimento do processo de crise é interpretado como o resultado de uma interferência de elementos externos aos processos econômicos. Nessas formulações, o vírus, elemento biológico e exógeno, é elevado a razão de irrupção da crise. De acordo com o autor, só “o positivismo sedimentado como forma corriqueira do pensamento pode estabelecer um vírus como causa de uma crise econômica.”¹⁰ Tal perspectiva analítica tenta externalizar as profundas causas internas da crise econômica e financeira, mas cabe reconhecer que “embora seja motivo para grande preocupação, o vírus está longe de ser a razão da crise.”¹¹ Botelho nos lembra que:

Nos seus estudos críticos da economia política, Karl Marx compreendeu já muito cedo que não eram as quebras de colheita, as políticas monetárias, as elevações salariais, as variações na oferta de ouro ou prata, a especulação financeira etc. as “causas” das crises. Mesmo esses eventos de natureza econômica são “fenômenos” de disrupções, “sintomas” que expressam as contradições mais profundas da economia de mercado e que, por isso, podem ser factualmente catalisadores que detonam os processos críticos já gestados. Eles formam, portanto, uma

¹⁰ BOTELHO, Maurílio. “Epidemia econômica: Covid-19 e a crise capitalista”. Blog da Boitempo, 4 de abril de 2020. Disponível em: <<https://blogdaboitempo.com.br/2020/04/02/epidemia-economica-covid-19-e-a-crise-capitalista/>>.

¹¹ Ibidem.

“causa” para as crises apenas no sentido convencional de estopim da quebra econômica – somente com uma compreensão das estruturas internas e externas do mercado, de suas categorias fundamentais e suas expressões aparentes, é que a empiria bruta do nexos entre os eventos pode ser ultrapassada. (BOTELHO, 2020)

Portanto, para o autor, a crise econômica agravada pela pandemia não resultou de uma interferência externa de um vírus em uma economia em funcionamento pleno, em um “estado ótimo de saúde”, “muito menos é o mecanismo de ‘limpeza de terreno’ de sempre. Aqui temos problemas estruturais em processo há quatro décadas que têm empilhado soluções mundiais fracassadas.”¹² O coronavírus “apenas trouxe à tona os problemas estruturais da produção capitalista avançada.”¹³:

Dívida estatal crescente, bolha nos mercados imobiliários, bolha nos mercados acionários, emissão desenfreada de moeda pelos bancos centrais e endividamento do consumidor são alguns dos dispositivos acionados nas últimas décadas para manter a aparência de vitalidade da economia – ou seja, manter o capital circulando. Entretanto, esses mecanismos desencadearam mais instabilidade do que propriamente solidez econômica e seus efeitos são bem conhecidos: quebra de nações inteiras, fuga de capitais de economias em dificuldade, desvalorização monetária acentuada, estouro de bolhas, falência generalizada de bancos e empresas. Desde a última grande rodada de crise mundial, em 2008, todos esses mecanismos foram acionados ao mesmo tempo, mas nenhuma solução duradoura se obteve. Talvez doze anos possa parecer um ciclo longo de “mitigação” de crise, mas é preciso lembrar que nesse intervalo outros eventos catastróficos ocorreram no mercado mundial, como a crise das dívidas soberanas europeias e o estouro da bolha das commodities que levou a periferia do capitalismo novamente à lona. Não houve ciclo de prosperidade algum, mas apenas uma administração desesperada de processos críticos. Agora começamos a sentir de modo mais profundo os efeitos do esgotamento dos corticoides financeiros – a epidemia se alastra. (BOTELHO, 2020)

A “interrupção da circulação” de mercadorias e investimentos provocada pela disseminação da contaminação do coronavírus “não é em si

¹² Ibidem.

¹³ Ibidem.

o fenômeno imediato que bloqueou os fluxos a causa para a crise, mas as contradições acumuladas internamente e que saltam com as barreiras levantadas à circulação.”¹⁴ Conforme Botelho (2020), para compreender a crise econômica desencadeada no contexto da crise sanitária, é necessário analisar as contradições internas e estruturais do capitalismo, pois o “coronavírus não é o responsável pela epidemia econômica que se desenvolve, mas apenas o gatilho de uma crise em processo há anos na economia mundial”.¹⁵

No livro *Capitalismo em quarentena: notas sobre a crise global*, Jappe et al. (2020), também apresentam que esse “novo acesso de crise econômica global, ligado à pandemia, não aparece no céu sereno de um capitalismo em boa forma.”¹⁶ De acordo com os autores, é necessário fazer a crítica às inúmeras compreensões que emergiriam no debate público apontando ter acontecido um “choque externo” à economia, tratando a crise econômica como se ela tivesse sido provocada pelo vírus:

Como de costume, a ideologia intrínseca ao capitalismo joga para fora fatores externos às causas do cataclismo inaudito que se abate sobre a sociedade mundial. Seguindo o clarão da ideologia dominante, a presidente da Comissão Europeia, Ursula von der Leyen, não foi a última a dizer que era preciso “enfrentar um choque externo e simétrico que atinge empresas em bom estado de saúde”. Palavras semelhantes saíram da pena do economista francês Jean-Marc Daniel, o incansável bufão dos meios patronais, para quem a “dimensão endógena da recessão mundial doravante inevitável não tem importância. A queda da atividade se deve quase que exclusivamente a um choque exógeno. [...] isso significa, antes de tudo, que o discurso ritual sobre o fim inelutável e desejável da globalização e do capitalismo não se coaduna com o que está se passando”. Martelando incessantemente o panorama de uma economia mundial em bom estado de saúde antes da covid-19 e projetando as causas da crise para seu exterior, a ideologia apologética dominante busca, acima de tudo, absolver de qualquer culpa a corrida treloucada da economia e impedir que, na situação atual, a crítica do sistema se reorganize.” (JAPPE et al., 2020, p.31-32)

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Ibidem.

¹⁶ Jappe et al., **Capitalismo em quarentena: notas sobre a crise global**. Tradução João Gaspar et al. São Paulo: Elefante, 2020.

Para os autores, a doença e as epidemias estão intimamente ligadas a sociedades historicamente específicas: “O biológico, para a humanidade, só existe ‘embutido’ na trama das relações sócio-históricas”¹⁷. Portanto, segundo os autores, é necessário trazer às análises as relações entre o plano biológico e o social, pois, no “plano das causas, do modo de difusão e do impacto social, a epidemia atual continua sendo um produto da vida social capitalista. (...) Estamos diante de uma pandemia socionatural ligada ao capitalismo.”¹⁸ Além de situar a especificidade historicamente determinada da pandemia como um produto da forma social capitalista, Jappe *et al.* (2020) apontam as causas da crise econômica nesse contexto:

Se, nas palavras de Marx, a “crise é a interrupção da circulação”, não foi o fenômeno viral imediato – ou seja, a passagem da forma extracelular à forma intracelular do vírus Sars-CoV-2 no corpo de uma dada população – que bloqueou os fluxos e a produção de mercadorias cujo valor/mais-valor se expressa em dinheiro. Não foi nem a *epidemia* nem a *pandemia* de covid-19 que estancou *biologicamente* vários segmentos do capitalismo mundial. Não há aqui qualquer *unidade* entre a viralidade biológica e a situação socioeconômica, no sentido de uma subsunção da crise econômica, financeira e social ao conceito *biológico*. Em lugar nenhum os milhões de corpos devastados pelo vírus puseram de joelhos diretamente, sem mediação, a máquina de exploração fim-em-si da valorização do valor. Não foi tanto o conteúdo biológico do vírus atravessando os corpos, mas a reação *político-estatal* ao risco de propagação desse vírus que freou a economia mundial e provocou um começo de crise econômica e financeira. (JAPPE *et al.*, 2020, p. 34)

A crise econômica mundial provocada pela “interrupção da circulação” não teve como estopim fatores biológico-virais. Para os autores, são dois os principais elementos para compreender a crise econômica pandêmica, um fator exógeno e outro endógeno. O fator exógeno diz respeito a série de decisões externas ao mercado, decorrentes da esfera político-estatal, implementadas por decretos e leis de urgência para o combate da disseminação do vírus (“É o que confere a esta crise, antes de tudo, uma

¹⁷ Ibidem, p. 32.

¹⁸ Ibidem, p. 33.

natureza política-estatal”¹⁹): “Inúmeros Estados capitalistas decidiram assim mergulhar o capitalismo mundial em uma espécie de coma, que se espera provisório.”²⁰

Neste ponto, Jappe *et al.* divergem da argumentação desenvolvida por Carvalho (2020), que externaliza as causas da crise, pois em seu argumento a crise foi “causada pela pandemia, não pelas medidas quarentenárias impostas para combatê-la.”, e concordam com Tooze (2021), que sinaliza que as medidas de contenção do vírus provocaram uma recessão no mundo todo, por meio do bloqueio da circulação e produção de mercadorias. Porém, estabelecem uma crítica às correntes que acabam por reafirmar a positividade do Estado (independentemente de sua variante keynesiana ou neoliberal), uma vez que “o Estado está muito mais imerso no mundo capitalista do que pensam aqueles que, de forma fetichista, o compreendem como simples instrumento”²¹. De acordo com Jappe *et al.* (2020), essas posições são fetichistas porque ignoram que o “Estado e economia estão fundados em uma relação de complementariedade hostil, como partes de uma totalidade social que é orientada pela necessidade de reprodução incessante de capital.”²² Os autores ponderam que,

(...) se, por um lado, a crise econômico-financeira não se deve diretamente à letalidade do vírus, não deixa de ser verdade, por outro, que ela possui uma dimensão inédita. Não estamos aqui, de saída, diante de um fim de ciclo econômico – embora muitos tenham pensado no fim do pretense “ciclo de expansão” dos Estados Unidos, iniciado em 2009 –, de um pânico endógeno nas bolsas, ou da constatação da não rentabilidade de inúmeras empresas nessa estação vivaldesca em que florescem dividendos, inflados pelo capital fictício para a classe que lucra. (...) [H]á várias décadas o capitalismo simula a verdadeira rentabilidade das empresas que o compõem se apoiando na indústria financeira do crédito e da especulação. Essa indústria financeira carrega com cada vez mais dificuldade o conjunto da economia mundial por meio do ciclo de bolhas especulativas. A situação atual não é de um vírus que daria a estocada final contra a modernização, cujo colapso em realidade já começou há décadas. A causa estrutural da crise do mercado mundial é a contradição interna do processo de valorização, e seu

¹⁹ Ibidem, p. 42.

²⁰ Ibidem.

²¹ Ibidem, p. 55.

²² Ibidem, p. 56.

detonador é a explosão cataclísmica da megabolha que deu sustentação à conjuntura pós-2008.” (JAPPE *et al.*, 2020, p. 35)

O fator endógeno da quebra econômica durante a pandemia, de acordo com os autores, diz respeito a própria crise da reprodução do capitalismo desde a década de 1970. O vírus foi o detonador, mas não a bomba causadora do agravamento da situação da crise fundamental do capital. Desse modo, Jappe *et al.* (2020) e Botelho (2020), autores amparados na teoria da crise formulada pela corrente “crítica do valor”, desenvolvem a ideia de que os problemas estruturais agravados na pandemia apenas podem ser compreendidos se forem inseridos em um panorama mais amplo do processo de crise fundamental do capitalismo, que esbarrou em seus limites históricos e lógicos a partir da Terceira Revolução Industrial. Como manifestação das contradições internas acumuladas, a dinâmica crítica de reprodução econômica está hoje estruturalmente baseada na formação de bolhas financeiras impulsionadas pelo capital, fictício e “alicerçado na antecipação da produção de mais-valor futuro por meio de um endividamento generalizado”, sendo a crise sanitária apenas “a expressão e o vetor de uma crise que já estava em andamento, e cujo passo ela vem apenas acelerar.”²³

²³ JAPPE *et al.*, op. cit. p. 42

“*Boom, bolha e crash*”: a ascensão da “economia de bolhas financeiras do capitalismo especulativo de simulação

O método mais prudente e efetivo de lidar com o mundo à nossa volta é supor que ele é uma ficção completa – inversamente, o único grão de realidade que nos resta está dentro de nossa cabeça.

J.G. Ballard, *Crash*

Neste item, trataremos especificamente da referida “crise que já estava em andamento” (JAPPE *et al.*, 2020). Apresentaremos inicialmente algumas ideias a respeito da emergência de uma economia sustentada por bolhas financeiras especulativas que permitem, ainda que de modo crítico, a simulação da reprodução do capitalismo em seu estágio final. Precisamos, então, voltar nossa atenção para esse novo processo decorrente de uma ruptura secular, e é para sua teorização que a análise de Robert Kurz²⁴ do “capitalismo especulativo de simulação” traz significativa contribuição. O autor apresenta uma nova teoria crítica e radical para a interpretação dos mecanismos que sustentam o capitalismo desde o final do século XX, como as transformações qualitativas do “capital fictício”, considerado como “capital fictício real” (KURZ, 2005) e a sua ascensão estrutural.

De acordo com a interpretação radical do teórico Robert Kurz, uma densa sucessão de bolhas econômicas, crises globais e colapsos financeiros acontecem desde o final dos anos 1980 como manifestações superficiais de uma crise estrutural. Nesse período, Kurz já diagnosticava que a crise

²⁴ O núcleo teórico que utilizaremos para essa discussão consiste na revisão bibliográfica do desenvolvimento teórico de Robert Kurz, um dos fundadores da corrente “crítica do valor-dissociação” (*Wertabspaltungskritik*), sobre a relação entre a crise da reprodução capitalista, a formação de bolhas econômicas e o “capital fictício” como capital mundial de crise. O desenvolvimento mais sistemático das formulações do autor sobre estes conteúdos encontramos nos seguintes textos: *A ascensão do dinheiro aos céus: os limites estruturais da valorização do capital, o capitalismo de cassino e a crise financeira global* (1995 [2019]); a introdução à edição de 2009 e o capítulo “História da Terceira Revolução Industrial” do *O livro negro do capitalismo: um canto de despedida da economia de mercado* (1999[2009]) - neste livro, Kurz desenvolve as distintas qualidades historicamente específicas das bolhas econômicas que aconteceram na primeira, segunda e terceira revoluções industriais; o capítulo “O novo capital financeiro: capitalismo de crise global e economia de bolha financeira” do livro *O capital mundial: globalização e limites intrínsecos do moderno sistema produtor de mercadorias* (2005), ainda sem tradução publicada para a língua portuguesa. Agradeço ao Ariel Machado por compartilhar uma tradução prévia do livro (no prelo) feita por Thell Rodrigues e a última publicação do autor, o ensaio *Dinheiro sem valor: linhas gerais para uma transformação da crítica da economia política* (2014), em particular o capítulo 17 – “A dupla desvalorização do valor. A caminho da crise histórica do dinheiro”.

estrutural da acumulação de capital “não é mais uma crise passageira de superacumulação ou de superprodução, mas antes, uma crise da própria criação de valor, diante da qual o capital não encontra mais saída”²⁵. É neste momento que a reprodução do capital esbarra nos limites internos da sua “autocontradição lógica”²⁶, fazendo com que o capitalismo naufrague, cada vez mais, nas águas profundas de uma crise causada por ele mesmo, chegando a um ponto de virada historicamente irreversível. É em meio a esse naufrágio, que ascende uma “economia de bolhas financeiras” (KURZ, 2014), um mecanismo de simulação através da “superestrutura de capital fictício”.

No último quarto do século XX, o advento da Terceira Revolução Industrial (microeletrônica, informática, robótica etc.) intensificou a racionalização produtiva que expulsa gradativamente o trabalho vivo empregado na produção imediata de mercadorias. Pela primeira vez na história do capitalismo tornou-se supérflua uma força de trabalho superior em relação à que pode ser reabsorvida pela expansão dos mercados.

Precisamente a investigação das novas tecnologias atuais, especialmente a microeletrônica, a computadorização e a “inteligência artificial” em sua relação concreta quanto ao futuro do processo de valorização capitalista, fazem com que essas nebulosas esperanças estourem como bolhas. Pois, diferentemente de todos os impulsos de inovação tecnológica anteriores desta dimensão, esses novos suportes tecnológicos têm pela primeira vez um puro potencial de automação que está longe de trazer, como ocorreu com a indústria automobilística fordista, uma perspectiva mais ampla para uma renovada capacidade de o capital absorver força de trabalho viva em grande escala. E é isso que distingue fundamentalmente as novas tecnologias de todas as épocas precedentes de industrialização na história capitalista. Essas tecnologias não poderão absorver novamente grandes quantidades de assalariados nem em sua própria produção nem em suas implicações para as “antigas” indústrias ou (ainda mais dificilmente) para as produções não industriais, mas, ao

²⁵ KURZ, Robert. **A crise do valor de troca**. Rio de Janeiro: Consequência, 2018. p. 59

²⁶ A sua teoria da crise está fundamentada na contradição entre o desenvolvimento das forças produtivas materiais e a produção objetivada de valor, sendo que o desenvolvimento das forças produtivas dita as condições da valorização do capital. A remissão pode ser encontrada nos *Grundrisse*, em especial no “fragmento das máquinas”, onde Karl Marx estabelece com veemência o modo com que o capital trabalha para a sua própria dissolução, definindo-o como uma “autocontradição lógica”: “O capital é, ele próprio, a contradição em processo [porque] procura reduzir o tempo de trabalho a um mínimo, enquanto, por outro lado, estabelece o tempo de trabalho como única medida e fonte da riqueza” (MARX, 2013, p. 588-589).

contrário, substituirão e eliminarão o trabalho produtivo humano em progressão geométrica de todos os setores da reprodução social. (KURZ, 2018 [1986], p.99)

Segundo Kurz (2014), esse processo pode ser denominado “desemprego tecnológico de massas” ou “crise do trabalho”. O surgimento da microeletrônica provocou uma alteração fundamental das condições de valorização. No plano do capital global²⁷, o desenvolvimento capitalista adentra na irreversível crise de “desvalorização do valor” ou “desubstancialização do capital”. A racionalização técnico-científica dos processos produtivos faz com que cada vez mais massas de força de trabalho se tornem supérfluas do ponto de vista da produção de valor. Na base do sistema capitalista, a composição orgânica do capital social global (relação entre capital variável e constante) aumenta vertiginosamente, ao passo que o trabalho produtivo de valor é reduzido massivamente em um sentido absoluto. Em decorrência dessa contradição processual, as mercadorias passam a conter progressivamente sempre menores partes de trabalho humano social, que é a única fonte de criação de valor novo (mais-valia). Ao tornar cada vez mais obsoleto o emprego de trabalho vivo, o capital global tende à sua “desubstancialização”, ao reduzir num sentido absoluto a sua substância: o dispêndio social de energia humana abstrata de “cérebro, músculos, nervos,

²⁷ O plano de análise é o do capital como “processo global” e suas mediações, que não são apenas estruturais, mas também histórico-dinâmicas. As categorias do capitalismo (dinheiro, trabalho abstrato, mercadoria, capital etc.) não são puramente econômicas, mas categorias sociais, ao mesmo tempo abstratas e concretas. Essas categorias representam apenas manifestações diferentes do movimento geral do valor, e a vida dos indivíduos depende dessas transformações. O valor se tornou uma relação social de reprodução da totalidade. O tratamento categorial da crise deve levar em consideração esse nexo interno das categorias abstratas e concretas. Isso nos leva a pensar que a crítica da economia política desenvolvida por Marx não corresponde apenas a uma reflexão teórica ou meramente econômica, mas trata de analisar como as relações sociais que acontecem no plano empírico são mediadas *a priori* por uma totalidade dinâmica e contraditória, baseada por formas sociais, abstrações que envolvem a materialidade da sociedade produtora de mercadorias e conferem a ela seu “caráter fetichista, físico-metafísico” (MARX, 2013). É este um dos pressupostos de que Kurz lança mão: as categorias adquirem validade e determinação histórica apenas no nível da lógica do capital como “processo global”. Ou seja, estas não podem ser compreendidas ou sequer criticadas a partir de um “individualismo metodológico” que assume como posição explicativa aquela das mercadorias individuais empíricas ou dos capitais individuais, visto que “o verdadeiro plano da essência do valor (o do capital global) é real, mas não pode ser traduzido diretamente em números, manifestando-se empiricamente apenas na inversão, através das relações de reprodução e de concorrência dos capitalistas individuais ou na sua projeção pouco fiável” (KURZ, 2014, p.265). Nesse sentido, o que se apresenta no plano do capital individual ou das mercadorias individuais necessita ser mediado pela análise crítica da forma do valor e seus desdobramentos no plano da sociedade mundial. Desse modo, a crítica de Kurz também abarca a ambiguidade notada nas elaborações de Marx, direcionando-se principalmente ao “problema da exposição” como contradição entre lógica e história e à noção de “valor individual” presente no primeiro volume de *O Capital*. O mesmo deve ser considerado no que diz respeito à problemática da crise estrutural, que, antes de mais nada, refere-se à crise histórica e lógica das categorias do próprio capital enquanto relação fetichista que se pretende totalizante.

mãos etc.” (Marx). Desse modo, “o que é alcançado não é o limite do desenvolvimento das forças produtivas, mas o limite da objetividade do valor”²⁸, sinalizando a tendência de “autodesvalorização total do capitalismo” (KURZ, 2014):

A extensão gradual à toda produção da racionalidade empresarial, a sua cientificação e o conseqüente aumento, em escala secular, da intensidade do capital (ou seja, custos prévios sempre mais altos para uma produção competitiva de mercadorias), além da extensão concomitante do capital acionista anônimo, exigem massas sempre maiores de dinheiro creditício, para poder manter em curso a produção capitalista. (KURZ, 2019 [1995] p.59)

O desenvolvimento tecnológico diminui a massa dos lucros na totalidade do processo global, inviabilizando a reprodução ampliada do capital (D - M - D’). Com a extensão da intensificação do capital à toda produção da racionalidade empresarial, ocorre a elevação dos custos prévios para os capitais individuais, impossibilitando o refinanciamento com os lucros oriundos do passado (mais-valia) e exigindo massas sempre maiores de dinheiro creditício para conseguir manter em curso a produtividade competitiva de mercadorias. O regime tradicional de acumulação baseado na produção de mais-valia real deixa de ser sustentado pela exploração da massa de trabalho vivo: “Se procurarmos a verdadeira e real produção de mais-valia e a respectiva necessidade de aumentá-la, é forçoso concluir que o coração do capital mundial já parou de bater.”²⁹

À medida que a massa de mais-valia produzida pelo capital global vai escasseando, o capital necessita de novos mecanismos econômicos e financeiros, como o recurso ao crédito, para conseguir fazer respirar artificialmente por tempo indeterminado uma economia clinicamente morta. O crédito sofre um salto qualitativo para a reprodução capitalista e apresenta um potencial de agravamento da crise inerente a este desenvolvimento contraditório:

Desde o início do século XX, o crédito expressa antes, no plano do desenvolvimento das forças produtivas, uma contradição interna da reprodução capitalista e da sua

²⁸ KURZ, op. cit., p. 63

²⁹ KURZ, Robert. “A ascensão do dinheiro aos céus: Os limites estruturais da valorização do capital, o capitalismo de cassino e a crise financeira global” In: *Geografares* n. 28, 2019 [1995], p. 94.

dinâmica. Em termos superficiais, trata-se do potencial do desfasamento, que já de si se verifica com o dinheiro, entre compras e vendas, mas num plano mais elevado, visto que agora são os custos prévios e a produção de mais-valia real que deixa de coincidir. O crédito, longe de ser um “fator perturbador” externo, torna-se, pelo contrário, a condição interna *sine qua non* do próprio movimento de valorização, e isso numa extensão crescente. Neste processo, (...) **o eixo temporal da produção de mais-valia deslocou-se do passado para o futuro**, até o ponto em que o consumo futuro de valor já não pode ser levado a coincidir com a produção de mais-valia real do passado e do presente. Este hiato que, pelos motivos referidos, se vai abrindo cada vez mais em termos históricos, marca uma nova e adicional contradição interna da dinâmica capitalista.” (KURZ, 2014, p. 311. Grifo nosso)

Conforme a produção de valor não sustenta mais a acumulação real, o crédito assume a mediação de toda a reprodução interna capitalista. Essa mudança na estrutura reprodutiva do capitalismo, a saber, o “deslocamento do eixo temporal da produção de mais-valia do passado para o futuro”, não constituiu um desenvolvimento interno, mas antes, coincide com a própria história de seu colapso. A reprodução torna-se dependente do recurso ao crédito, que, antes de mais nada, consiste em uma antecipação dos recursos futuros, “um lucro consumido antes de ser realizado.”³⁰ Tanto os capitais individuais necessitam hipotecar antecipadamente seus futuros lucros, quanto os trabalhadores individuais necessitam hipotecar antecipadamente seus futuros salários. As cadeias de crédito adentram na esfera da reprodução do capital e da sociedade, criando um vínculo de dependência estrutural em relação à “superestrutura do crédito”, estabelecendo um nexos entre a produção e o consumo de mercadorias que necessitam ser financiadas pelo dinheiro creditício. Nestes termos, ocorre uma alteração na temporalidade da reprodução capitalista, ocasionada pelo “processo em que massas cada vez maiores de trabalho futuro são hipotecadas e ‘capitalizadas’, o nutrir-se vampirescamente do futuro”³¹, que engloba a reprodução social e a reprodução do capital. Agora, tudo desmorona se não for financiável com base no crédito:

³⁰ JAPPE, Anselm. **Crédito à morte: a decomposição do capitalismo e suas críticas**. São Paulo: Hedra, 2013, p.51.

³¹ KURZ, op. cit., 2019 [1995], p.75.

O que se passa é simplesmente que, na reprodução alargada do capital, aparentemente infinita, ou no ciclo das suas metamorfoses da forma do valor que suportam a acumulação, se abre um hiato que é temporariamente colmatado por um valor imaginário e sem substância, e logo de duas maneiras: a falta de procura é substituída pelo crédito numa ordem de grandeza que já não pode ser honrada; mas como este valor, realizado na aparência, não é suficientemente para pagar os custos prévios do próximo round produtivo (recurso a máquinas, força de trabalho, etc.) também estes têm de ser substituídos por crédito de uma ordem de grandeza que igualmente já não pode ser honrada. Embora, numa perspectiva superficial, o ciclo do capital prossiga apesar de algumas fricções, abre-se um gigantesco buraco negro entre o passado e o futuro da formação de valor. (KURZ, 2014, p.306)

Esse “buraco negro entre o passado e o futuro da formação de valor” representa o rompimento que o sistema creditício efetua entre o dinheiro e a sua substância real, que ele representa. A problemática está centrada na relação categorial entre o trabalho (atividade produtora de mercadorias) e o dinheiro. O trabalho abstrato, enquanto substância do capital, significa consumo de energia humana abstrata. O processo económico moderno, ou o seu “fim-em-si” da acumulação, pode ser definido como a inescapável transformação de trabalho em dinheiro, ou seja, a energia humana abstrata constitui a substância do dinheiro. Porém, todo dinheiro que não representa um consumo de trabalho abstrato pretérito, é dinheiro sem substância, e por isso se torna uma mera simulação de acumulação. A distância cada vez mais crescente entre o dinheiro e a substância abstrata do trabalho foi prolongada durante décadas pelas cadeias creditícias, antecipando um futuro sempre mais distante:

O aparente movimento direto D-D’ só se torna “fictício” em sentido estrito quando o fracasso do processo substancial de valorização é maquiado, pagando-se créditos que se tornaram insolvíveis com novos créditos. É o que acontece hoje, em grande escala, não só com créditos do Terceiro Mundo, mas também com um grande massa de créditos disponíveis às empresas e ao consumo. Desse modo, o sistema financeiro empurra uma montanha sempre crescente de dinheiro creditício “sem substância”, tratado “como se” passasse por um processo real de valorização, embora seja apenas ficcionalizado. Assim, o nexa entre trabalho abstrato e dinheiro se prolonga tanto que a não coincidência das duas formas

fenomênicas não se mostra de imediato, sendo de algum modo “adiada”. Contudo, a cadeia fictícia de prolongamentos acabará por se romper, ou seja, a meta remuneração de juros do movimento D-D’ alcançará o seu limite, crescida para além de seu conteúdo substancial. (KURZ, 2019 [1995], p.58)

O crédito, seja público ou privado, é uma forma de capital fictício porque sua lógica se baseia na capitalização, uma antecipação dos ganhos esperados no futuro.³² Robert Kurz (2005) desenvolve a ideia de que no processo de crise estrutural do capitalismo, ocorre a passagem do capital portador de juros para o capital fictício, sendo este último essencialmente o capital mundial como capital de crise da Terceira Revolução Industrial. Isso acontece a partir do movimento massivo do capital portador de juros que deixa de ser destinado a produção real de mercadorias (D - M - D’), se desacoplando cada vez mais do processo real, se transformando em capital fictício (D - D’):

De fato, enquanto o processo real de valorização funciona sobre as suas próprias bases, as coisas podem ocorrer assim, da mesma forma que para o proprietário do dinheiro emprestado pode ser indiferente de onde provêm os juros, que frutificam o seu miraculoso “dinheiro que gera dinheiro”. Porém, o caso se torna problemático, quando o dinheiro empregado não é realmente empregado para o efetivo consumo empresarial de trabalho abstrato. E isso, em grande escala, faz com que o capital portador de juros se descole cada vez mais do processo real de valorização e se torne “capital fictício” (...). (KURZ, 2019 [1995] p.58)

Segundo Kurz (2019 [1995]), o grau mais elevado de autonomização do dinheiro em relação à substância do trabalho abstrato, acontece quando

³² Na seção V do terceiro volume d’ *O Capital*, Marx utiliza a categoria “capital fictício” para se referir de modo geral à moeda de crédito, aos títulos da dívida pública e às ações. O conceito de capital fictício foi desenvolvido por Marx para designar o capital que se baseia exclusivamente na especulação e na expectativa de ganhos futuros. Para Marx, a formação do capital fictício diz respeito à capitalização monetária (D -D’): “Para capitalizar cada receita que se repete com regularidade, o que se faz é calculá-la sobre a base da taxa média de juros, como o rendimento que um capital, emprestado a essa taxa de juros, proporcionaria” (2017, p.524). A capitalização que ocorre por meio do dinheiro que engendra mais dinheiro (D - D’) é a relação capitalista mais fetichista, pois, segundo Marx, o “capital aparece como fonte misteriosa e autocriadora de juros, de seu próprio incremento”. Esse fetiche é uma “relação social (...) consumada como relação de uma coisa, o dinheiro, consigo mesma. Em vez da transformação real do dinheiro em capital, aqui se mostra apenas sua forma vazia de conteúdo”. Contudo, a formulação sobre o capital fictício de Marx estava circunscrita ao seu contexto histórico específico. Como as categorias são “histórico-dinâmicas”, o capital fictício, na passagem para o XXI, ganha novos conteúdos e sentidos da simulação creditícia da reprodução.

o dinheiro creditício já não é mais empregado na produção real de mercadorias, mas é utilizado como ponto de partida de um movimento especulativo, como, por exemplo, com os títulos de propriedade de ações e imóveis. O comércio com os títulos de propriedade produz aumentos fictícios de valor que não apresentam nenhum lastro formal ou substancial com os lucros reais oriundos do processo de produção real de mercadorias (D – M – D’), ou seja, do consumo empresarial de trabalho abstrato. Com a crise da reprodução capitalista, tal movimento especulativo se tornou a base estrutural. A acumulação real de capital atingiu seus limites internos e os lucros oriundos dos períodos passados de produção não podem ser mais reinvestidos em uma nova rodada produtiva, sendo aplicados exclusivamente nos mercados financeiros:

Assim, a pressão para um movimento imediato D-D’ cresce tão fortemente que perante o aumento especulativo do valor das ações os dividendos reais são *peanuts* e a relação entre cotações e lucros ultrapassa todas as medidas. Essas bolhas especulativas, frutos do aumento fictício de valor dos títulos de propriedade, verificadas inúmeras vezes na história capitalista, sempre terminaram inevitavelmente com uma grande quebra financeira. (KURZ, 2019 [1995], p.58)

No curso do desenvolvimento capitalista, a aparente independência do dinheiro em relação ao trabalho e a mercadoria tornou-se institucionalizada por razões estruturais. Em termos históricos, o abandono da convertibilidade do dólar em ouro, com o colapso do sistema de Bretton Woods entre os anos de 1971 e 1973, deu origem à oferta ilimitada de dinheiro nos mercados globais em uma economia sem lastro monetário e sem uma base metálica a ser regulada, promovendo a autonomização do sistema de crédito. Nesse período, a ampla desregulamentação dos mercados financeiros teve como objetivo injetar liquidez na economia, criando dinheiro a partir do nada (*ex nihilo*), sem fundamento substancial. Os bancos emissores fizeram com que a massa monetária circulante se dissociasse estruturalmente da criação de valor real. Isso levou à efetiva “dessubstancialização do dinheiro” (KURZ, 2019 [1995]), o dinheiro perdeu a sua função monetária essencial de meio de conservação do valor:

Um motivo relevante consiste em que o dinheiro, ao longo do século 20, perdeu a sua própria substância de

valor. Até à Primeira Guerra Mundial, todas as moedas eram lastreadas no ouro, que era o verdadeiro dinheiro mundial. Com esse vínculo no valor objetivo do dinheiro, criou-se uma espécie de “freio automático” contra a ampliação sem limites do volume monetário no sistema financeiro. Toda bolha especulativa que ultrapassasse as perspectivas realistas do crescimento real não tardava, com isso, a ser estourada. As economias de guerra dos primeiros anos do século obrigaram os Estados, porém, a desvincular suas moedas do ouro, a fim de poder financiar os custos imensos da indústria bélica. Quando o *deficit spending* estatal teve de guiar a conjuntura também nos tempos de paz, logo ficou claro que não podia mais haver volta para o ouro. Keynes, que legitimou teoricamente esse desenvolvimento, chamou-o de “metal bárbaro”. Enquanto o dólar, como a nova moeda mundial, ainda era passível de conversão em ouro, o sistema financeiro global permaneceu lastreado, ao menos de forma indireta, no ouro. Porém desde que, em 1973, esse último freio foi eliminado, não só o endividamento estatal, mas também a especulação, puderam desvincular-se da economia real, uma dimensão antes inconcebível. (KURZ, 1997)

O avanço da chamada revolução neoliberal na política econômica e monetária no início da década de 1980 emergiu com o problema objetivo da escassez de produção de mais-valia real (valor): “Na realidade, a questão não está na forma política de regulação, mas na falta da própria substância de valorização” (KURZ, 2009, p.14). A desregulamentação se tornou a única forma possível de atrasar o colapso do sistema mundial, ampliando e firmando as bases da expansão secular do sistema de crédito e do endividamento em massa. A descolagem mundial das finanças e o neoliberalismo, portanto, são formas de manifestação superficiais de uma dinâmica de contradições internas à reprodução capitalista, não o fundamento da sua crise estrutural. A partir do momento referido, foi possível acumular capital sem um padrão correspondente de utilização de força de trabalho:

Há alguns indícios de que o desenvolvimento capitalista ingressou nesse estado com a terceira revolução industrial desde os anos de 1980. A culminação da contradição interna, modificada e filtrada pela expansão histórica do sistema de crédito, é refletida na estagnação e no declínio da massa de trabalho produtor de valor. Já o aumento relativo permanente do capital material empurra os custos mortos antecipados da produção progressivamente às alturas, que só podem ser financiados com uma parte cada

vez menor dos lucros correntes. O crédito torna-se um motor substituto da produção de mais-valia. A acumulação alimenta-se desde então menos da substância real do trabalho passado, mas em medida crescente da antecipação de um futuro imaginário. Por meio da dívida global sem precedentes e daí a uma crescente bolha financeira, os investimentos e os empregos são financiados sem qualquer base real. Esta foi a condição social de possibilidade para o triunfo da ideologia virtualista e desconstrutivista. Todavia, apesar das aparências temporárias, não é o capital que se acumula, como demonstrou a indústria da construção civil em muitos países após o estouro da bolha imobiliária. (KURZ, 2015, p.109)

A própria falta de financiamento e rentabilidade produtiva à escala global induziu o capital monetário a lançar-se na estratosfera especulativa. De acordo com Kurz (2014), a desregulamentação dos mercados não mobilizou força de trabalho adicional em termos de produção de valor novo, mas possibilitou a expansão do processo de endividamento global em todos os planos da economia e, com o fim do padrão-ouro, uma “arquitetura de bolhas financeiras” foi constituída por esse processo secular de autonomização do sistema de crédito. Observa-se, então, uma série de manifestações factuais e empíricas, como a cadeia de diversas crises que se sucedem “desde os anos 80 do século passado e que, após a viragem do milênio, desde a bolha da internet e do maior crash financeiro e econômico de sempre, em 2008, se agudizaram drasticamente”³³. Kurz observa, ainda, que:

Essa culminação podia ser lida no desemprego e subemprego estrutural, em constante crescimento à escala global. A correspondente queda da massa real de mais-valia social manifestou-se à superfície como um declínio constante do real poder de compra de massas. No entanto, inicialmente isso parecia afetar pouco os lucros nominais. Estes, porém, alimentavam-se cada vez menos da produção real de mais-valia, e cada vez mais da imponente montanha de dívidas, com sempre novas reestruturações, e de uma economia de bolhas financeiras “sem substância”, a partir dos preços das ações em franca explosão. O sistema de crédito e de especulação dos mercados financeiros já nas anteriores crises periódicas desempenhara o papel de simular temporariamente a

³³ KURZ, Robert. **Dinheiro sem valor: linhas gerais para uma transformação da crítica da economia política**. Lisboa: Antígona, 2014, p. 268.

valorização real, que já não ocorria suficientemente; as bolhas do crédito e da especulação, contudo, tinham estourado sempre, passados alguns anos, para dar lugar ao subsequente surto de valorização real, numa nova base tecnológica. Mas como, nas condições da Terceira Revolução Industrial, este surto não apareceu, a economia de bolhas financeira floresceu como uma suposta condição estrutural permanente de um crescimento “impulsionado pelas finanças”. (KURZ, 2009, p.8)

Robert Kurz apresenta que existem diferenças qualitativas entre as bolhas financeiras que ocorreram nos períodos da Primeira e da Segunda Revoluções Industriais com as bolhas que acontecem a partir da Terceira Revolução Industrial.

Nas primeiras formações das bolhas financeiras da história capitalista, uma inversão tão acentuada entre a economia real e as finanças, simulando um aumento fictício de valor, não foi possível porque a fase especulativa sempre permaneceu relativamente curta. As bolhas “rebentaram num período de cerca de três a cinco anos. Assim foi em 1873 com a bolha da Primeira Revolução Industrial, assim foi em 1929 com a bolha da Segunda Revolução Industrial”³⁴. Isso ocorria porque logo após o *crash* dessas bolhas infladas pelo capital fictício ainda incipiente, uma nova onda de acumulação real baseada em inovações tecnológicas trazia a renovada capacidade de permitir que o capital absorvesse força de trabalho viva em grande escala e isto induzia a produção real de valor, ou seja, uma nova onda de “valorização do valor”. Contudo, diferentemente de todas as industrializações precedentes na história do capitalismo, a Terceira Revolução Industrial não consegue mais absorver grandes quantidades trabalho produtivo do ponto de vista da criação de valor, tornando o processo especulativo prolongado, pois, ao *crash* de cada bolha, novas bolhas necessitam surgir a partir de um *boom* especulativo de capital fictício para simular ficticiamente a reprodução capitalista. Esta é a novidade, em comparação com as bolhas financeiras dos anos de 1870 e de 1920:

É claro que já tinha havido ondas de especulação, mas jamais numa tal magnitude e durante um período tão extenso. A bolha especulativamente inflada do capital financeiro sem lastro real na economia sempre estourava depois de alguns anos, com um grande crash financeiro;

³⁴ KURZ, Robert. **O livro negro do capitalismo: um canto de despedida da economia de mercado**. Tradução: Boaventura Antunes e André Villar Gomez, 2009. p.524-525)

a grotesca “especulação das tulipas”, em 1634-37 na Holanda, terminou com um desastre semelhante ao da alta das ações no surto industrial da “unificação alemã”, de 1870-73, e ao do boom especulativo dos *roaring twenties* de 1924-29, cuja “sexta-feira negra”, marcada por uma queda vertiginosa das ações de Wall Street, desencadeou, como se sabe, a maior crise econômica mundial até então. Desta vez, porém, o grande *crash* financeiro parece tardar a vir. A quebra das bolsas, em 1987, foi tão incapaz de conter a alta global das ações quanto a contração do mercado de ações japonês em quase 50%, no início dos anos 90, e inúmeros *mini-crashes*, desde então. O crescimento do dinheiro superou em muito o crescimento industrial, sem que se seguisse, imediatamente, a pena da inflação. Essa constelação histórica única não se acha em nenhum manual. (KURZ, 1997)

De acordo com Kurz (2005), o desenvolvimento das forças produtivas da Terceira Revolução Industrial, que erradica a substância do capital, produziu um sistema global de crédito e especulação que abrange todas as formas de capital monetário desenvolvido. A microeletrônica e a informática, possibilitaram o caráter transnacional do capital monetário desenvolvido:

Afinal, não há já custos de transporte aqui, mas as transações movem-se ao redor do mundo na velocidade da luz, ou seja, “em tempo real”, diretamente e sem interrupções. É apenas nessa dimensão imediatamente global que é possível mobilizar toda a liquidez capitalista mundial, de modo que, pulando as barreiras espaciais, a barreira temporal da “superacumulação” fordista pode ser excedida em certa medida. Embora, na realidade, não exista uma nova onda de acumulação real, que seria tão coerente quanto satisfazer a fome através de fotografias coloridas em livros de receitas ou baixar água potável da internet.” (KURZ, 2005, p.185-186)

Outro ponto qualitativamente distinto consiste que, no contexto das bolhas financeiras que antecederam o processo de colapso do capitalismo, a produção real de mercadorias ainda mantinha um estreito laço com as finanças, a massa monetária de dinheiro ainda não havia se desacoplado/dissociado completamente do processo de acumulação real. Na Terceira Revolução Industrial, a economia real é dependente da fase especulativa, que é estendida em termos de tempo. Essa nova qualidade do capital fictício é decorrente da mudança estrutural da dinâmica do capital, que emergiu da sua contradição interna e processual:

Assim, a bolha especulativa da época da fundação correspondia ao estado da Primeira Revolução Industrial, em que o movimento de valorização do dinheiro era ainda relativamente limitado em muitos aspectos, tanto a nível nacional como internacional. E o *boom* especulativo da década de 1920, que entrou em colapso na “sexta-feira negra”, em 1929, pertencia à fase de incubação da Segunda Revolução Industrial, que já pressupunha um maior grau de socialização capitalista; é por isso que a “ficcionalização” financeiro-capitalista da economia, como substituto fictício do *boom* fordista inicialmente ausente, teve também uma dimensão correspondentemente maior do que 60 anos antes e atingiu maior força à escala global, embora a interconexão econômica real através do mercado mundial tivesse mesmo diminuído. Finalmente, o “capitalismo de cassino” no fim do século XX é o produto inevitável da Terceira Revolução Industrial; a “ficcionalização” financeiro-capitalista não só tem agora lugar num sistema mundial capitalista abrangente e amplamente sincronizado em termos econômicos, mas também tem de simular a acumulação adicional de um stock de capital ampliado muitas vezes pelo surto de crescimento fordista.” (KURZ, 2009, p.519)

A “dissociação da superestrutura financeira da acumulação real” (KURZ, 2005), marcou a transição do “capitalismo industrial de base fordista”³⁵, amparado na acumulação real de capital, para o “capitalismo de bolhas financeiras”, fundamentado na “ficcionalização financeiro-capitalista” ou reprodução fictícia do capital. O regime tradicional de acumulação de capital baseado na “valorização do valor” (D – M – D’) dá passagem para a dinâmica de “acumulação simulada de bolhas financeiras”, fundamentada na capitalização (D – D’), que assumiu as rédeas da produção real de mercadorias. A novidade histórica é que essa economia de bolhas especulativas não está mais limitada a uma fase específica do ciclo capitalista, mas se transformou em uma condição estrutural:

Já nos tempos de Karl Marx, os choques de desvalorização do capital fictício não deixaram de impor ferimentos mais ou menos graves à produção industrial, por exemplo, no grande *crash* da especulação ferroviária na Alemanha nos 70 do século passado, seguido de um período de

³⁵ “Na verdade, o fordismo, com a sua regulação keynesiana, foi o primeiro e também o último ‘modelo’ de uma reprodução capitalista integral da sociedade, ou seja, no fundo não era um ‘modelo’, mas um fenómeno histórico único. Com o seu fim, esgota-se em geral a possibilidade de uma reprodução sob a forma-fetichismo ‘valor’, uma ideia que talvez seja tão malvista pelos economistas de esquerda quanto por seus colegas da economia política, porque implica o descrédito total de suas profissões.” Robert Kurz “A ascensão do dinheiro aos céus: Os limites estruturais da valorização do capital, o capitalismo de cassino e a crise financeira global”, 2019, p.109.

estagnação que durou quase 20 anos. Mas, no século XIX, quando o capitalismo ainda era apenas um segmento da sociedade e quando sua reprodução dependia muito menos do sistema creditício, o movimento do “capital fictício” de fato era relativamente limitado, tanto pelo volume como pelos reflexos sobre a produção real. Pelo contrário, provavelmente, nem mesmo Marx poderia imaginar a situação. De fato, após o fim da expansão fordista, a relação inverteu-se: a reprodução real tornou-se apêndice de uma gigantesca bolha de “capital fictício” nas suas diversas formas fenomênicas e nos seus diversos estados de agregação, em vez de produzir ela essa bolha como mera emanção do seu interior. (KURZ, 2019 [1995], p.87)

De que fontes se alimenta a acumulação de capital? Segundo Kurz, uma massa de capital fictício necessita ser inflado na forma de bolhas financeiras para poder simular um processo de acumulação. Na “ficcionalização financeiro-capitalista”, a acumulação monetária não acontece mais no plano da economia real, mas no nível dos mercados financeiros. Os negócios da economia real se transformaram em um apêndice incorporado na economia financeira de especulação global, pois, a relação entre produção real e finanças foi invertida. Após o fim do regime de acumulação fordista, o “capital fictício” se apodera dos ramos reais de produção, tornando inválida a distinção entre a economia real e a formação de bolhas especulativas. A produção aparentemente “real” de mercadorias se transforma em apêndice integrante do processo especulativo global da massa de capital fictício que paira inflado no mundo. A liquidez especulativa baseada na massa de capital fictício global está intimamente ligada aos processos de endividamento massivo de indivíduos, empresas e Estados, sendo que,

(...) justamente por isso, o colapso financeiro esperado não correu de maneira conclusiva. Houve várias crises da dívida, crises financeiras, crises cambiais e colapsos do mercado de ações; desde a crise da dívida mexicana em 1982, a crise do mercado de ações em 1987, a crise especulativa japonesa em 1989/90 e as crises cambiais nos anos 90 à crise asiática em 1997/1998, as crises financeiras na Rússia e no Brasil no final da década de 90, o colapso da bolha especulativa da “nova economia” 2000/2001 e a crise da Argentina 2001/2002. Crises e instabilidades financeiras menores não são contabilizadas. Mas o estouro de cada bolha sempre produzia apenas novas bolhas. Mesmo que regiões inteiras no mundo, países e

partes da população nunca se recuperassem dos acidentes, caíssem no esquecimento e desse colapso surgissem zonas e territórios de barbárie nua, o capitalismo como tal, pelo menos nos centros e para uma minoria global, parecia puro para poder continuar a se reproduzir financeiramente. (KURZ, 2005, p.180)

A crescente dependência entre a economia “real” e a economia de bolhas financeiras promove um entrelaçamento completamente novo entre os movimentos especulativos do capital fictício e a produção “real” de mercadorias (bens de consumo). Devido a massificação e o alongamento temporal da fase especulativa, ocorre uma “retroalimentação de capital fictício” na economia “real”, alterando as próprias qualidades do capital fictício:

No terceiro volume de sua obra principal, Marx analisou as características fundamentais desse processo, ainda em estado embrionário no século XIX, criando para ele o termo “capital fictício”. Mas esse caráter fictício revela-se somente depois de terminar um processo especulativo mais longo ou mais curto. Enquanto este está se passando, o capital fictício, que não tem substância alguma, cria nos participantes do mercado a ilusão de render muito mais lucro de que o capital realmente produtivo. Precisamente por isso, o capital fictício pode atuar sobre a produção real de bens e induzir processos de produção materiais, cuja invalidade se revela apenas posteriormente, no colapso inevitável da especulação. Essa conexão de fatos é ignorada completamente pelos teóricos acadêmicos esquerdistas, que percebem o capital fictício somente no âmbito imediato dos setores especulativos e para os quais toda produção aparentemente real é um elemento de acumulação real. Mas os lucros do capital especulativo fictício experimentam também uma constante realização aparentemente produtiva. Quando um especulador, com os ganhos obtidos pela especulação que para ele são absolutamente reais, sendo, porém, fictícios do ponto de vista da reprodução do capital, dá-se ao luxo de comprar uma Mercedes Benz, a produção aparentemente muito real desse automóvel não possui, na verdade, nenhum fundamento da capacidade aquisitiva produtiva. E o mesmo vale em escala maior e internacional. Por isso, é bastante ingênuo quem acredita separar nitidamente o setor especulativo e a suposta acumulação real. (KURZ, 1992, p.218)

O capital fictício é transformado em poder de compra que impulsiona a produção de bens e serviços. Isso faz com que a produção de mercadorias

não tenha base real na renda de salários e lucros regulares, mas provenha da inflação fictícia dos mercados de crédito. Segundo Robert Kurz (2005) o capital fictício se transforma em “capital fictício real”, por mais paradoxal que seja a nomenclatura e é este fenômeno extremamente abstrato e fetichista que mobiliza a economia mundial. As bolhas imobiliárias são os casos mais “evidentes” dessa anomalia, nos termos da reprodução capitalista:

Essa retroalimentação da liquidez das bolhas na economia real (sempre uma parte relativamente pequena da massa total de liquidez fictícia, mas devido a sua magnitude astronômica, é o suficiente para sustentar os negócios econômicos) parecia ser o resultado do colapso da “nova economia” e do movimento ascendente dos *blues chips* (nos EUA) ou sua redução (na Europa). Mas as novas bolhas imobiliárias chegaram bem a tempo de absorver o revés do colapso das ações na economia real. Agora são os lucros especulativos (baseados na hipoteca como dívida) do aumento nominal do valor dos imóveis – muitas vezes ainda não construídos! – que parcialmente fluem diretamente para o consumo, e na verdade para o consumo de massa, porque nos países anglo-saxões e na Espanha, já é um fenômeno de massa entre os membros das famílias. Portanto, há uma demanda por bens de consumo alimentada pela bolha imobiliária, o que gera uma produção real correspondente. A pseudo-valorização do valor, especulativo e insubstancial, transformou-se em poder de compra real e produção real. Em outras palavras, a continuação do mecanismo nas bolhas de estoque borbulha de uma nova forma. Além disso, no caso da bolha imobiliária, também apresenta um *boom* na economia real da indústria da construção e em todos os seus fornecedores, o que é igualmente especulativo e sem fundamento, pois também é alimentado pela especulação insubstancial. Em contraste com a inflação do “capital fictício” no caso das ações, a especulação imobiliária também está diretamente ligada à produção real – da atividade de construção à produção de tijolos, concreto, tubos, caminhões basculantes etc. Se a atividade especulativa de construção só na Espanha representa agora 18% do produto interno bruto, pode-se avaliar a dimensão geral do feedback do “capital fictício” sobre a economia real.” (KURZ, 2005, p.189-190)

Esse mecanismo de “retroalimentação” de capital fictício entre os mercados de crédito e a economia real, produz ilusões de crescimento nas economias nacionais. A “retroalimentação” do capital fictício inflado pelos ganhos especulativos dos mercados de crédito se desloca para a economia real por meio das especulações em determinado tipo de produção de

mercadorias, sendo retroalimentado novamente. As bolhas especulativas acabam sendo os maiores delírios de uma falsa economia sem base real. Ainda que o *boom* no setor imobiliário produza uma monstruosa coleção de mercadorias imobiliárias que ficam estacionadas nas paisagens urbanas, envolvendo uma mobilização massiva de operários, de materiais de construção e de matérias primas, esta mobilização não está amparada em uma produção de valor real: “O que é ‘real’ para o capitalismo, porém, não é o material, a mercadoria, mas a massa fetichizada de gastos passados da força de trabalho humana.”³⁶

O capitalismo não pode se sobrepor permanentemente a sua própria lógica. Como consequências, o poder de compra irregular é desvalorizado e

³⁶ KURZ, Robert. **Das Weltkapital: Globalisierung und innere Schranken des modernen wareproduzierenden Systems** Berlin: Fuego, 2005, p.190 (tradução minha). A “teoria crítica do valor dissociação”, ao fazer uma releitura da obra de Marx, encontra uma distinção essencial entre riqueza material e riqueza abstrata, entre matéria (mercadorias) e substância (valor). O matemático Claus Peter Ortilieb (2008), no texto “Uma contradição entre matéria e forma” apresenta que, na obra de Marx, é possível encontrar um duplo conceito de riqueza no capitalismo, historicamente específico a esta sociedade. Essa dupla riqueza é representada pelo duplo caráter da mercadoria (valor e valor de uso) e do trabalho (concreto e abstrato). Por um lado, o valor é forma dominante de riqueza no capitalismo, mas contrapõe-se, por outro lado, à riqueza material, à qual o capital é de fato indiferente, mas que continua a ser indispensável como portadora de valor. Segundo Ortilieb (2008) trata-se da “(...) distinção entre riqueza material e riqueza na forma da mercadoria, distinção aqui alicerçada em teses e central para a crítica da economia política de Marx, uma vez que ela é tudo menos óbvia para nós, sujeitos aprisionados no fetiche da mercadoria e nele se reproduzindo. No nosso cotidiano na forma da mercadoria ambas as formas de riqueza parecem ser igualmente “naturais” e, geralmente, até mesmo idênticas: não só porque o valor precisa de um suporte material, mas também porque a apropriação de valores de uso é feita normalmente pela compra, dando-se assim valor por eles, sob a forma de dinheiro. A ignorância da distinção entre riqueza na forma do valor e riqueza material pode não ser nada problemática no cotidiano moderno e facilitar mesmo as atividades diárias. Mas qualquer teoria que despreze esta diferença, ou à partida não tome seriamente nota dela, tem de perder necessariamente o núcleo historicamente específico do modo de produção capitalista.” Segundo Postone (2014), esta forma de riqueza é historicamente específica da sociedade capitalista, constituindo seu “núcleo interno” e o seu “fim-em-si”. Até mesmo a “riqueza material”, constituída pelos valores de uso, é uma forma historicamente particular à sociedade capitalista, pois a forma que a “riqueza material” assume nesta sociedade é marcada pela forma do valor. Postone (2014, p.226) afirma que “O exame da categoria valor mostra que a forma dominante de riqueza social no capitalismo é imaterial, embora deva ser expressa na mercadoria como sua ‘portadora’ materializada. É uma função imediata não da dimensão do valor de uso – da massa material ou da qualidade dos bens – mas do dispêndio de tempo de trabalho. Assim, Marx mostrou que a declaração com a qual começa O capital – ‘riqueza das sociedades onde reina o modo de produção capitalista aparece como uma ‘enorme coleção de mercadorias’ – só é válida aparentemente. No capitalismo, a medida temporal abstrata, mais do que a quantidade material concreta, é a medida da riqueza social. Essa diferença é a primeira determinação da possibilidade de existir, no capitalismo, pobreza (em termos de valor) em meio a abundância (em termos de riqueza material), não só para os pobres, mas para a sociedade como um todo. A riqueza material no capitalismo é, enfim, apenas aparente”. Como o capital é uma “contradição em processo” com o desenvolvimento das forças produtivas, estas duas formas distintas de riqueza, evoluem de maneira divergente, contraditória e processual. Ou seja, com a tendência de “autodesvalorização total” do capitalismo, apesar de toda a monstruosa quantidade de mercadorias que são produzidas cotidianamente (riqueza material), estas deixam de carregar o valor oriundo do consumo de trabalho abstrato passado (riqueza abstrata). A crise estrutural do capitalismo é ocasionada essencialmente pela diferença entre as duas formas de riqueza e pelo fato de elas divergirem cada vez mais.

a produção irregular é declarada "inválida", provocando falências em massa, colapsos de bancos e um súbito colapso da economia. As movimentações agitadas da liquidez especulativa devem parar se demasiada liquidez for “queimada” nos *crashes*, o que pode muito bem ser o caso quando a bolha imobiliária explode, por exemplo.

As análises desenvolvidas por Robert Kurz apontam que bolhas financeiras aparecem como resultantes de momentos da contradição interna e processual do capitalismo. As bolhas que precedem um *boom*, ou seja, uma elevação dos preços de determinados ativos, ocorrem em contextos particulares e historicamente determinados. Em outras palavras, cada *boom* e bolha tem sua particularidade e nunca se repetem da mesma maneira, devido às condições históricas e econômicas de determinado período. Apesar de serem manifestações superficiais da crise fundamental do capitalismo, estão inseridas em uma problemática mais profunda. Portanto, o *boom* e a formação de bolhas na história do capitalismo não podem ser interpretados como meros resultados de um “sobe e desce” do preço de determinadas mercadorias, como o *establishment* dos analistas interpretam fielmente, desconsiderando todo o plano categorial mais abstrato e estrutural do capitalismo. Ao desconsiderar esse plano categorial (trabalho abstrato, mercadoria, dinheiro e capital), as bolhas são analisadas de maneira trans-histórica, como se o fenômeno especulativo não assumisse outras qualidades e dimensões globais desde a década de 1970.

Essas interpretações consideram as bolhas como “anomalias” que estão intimamente relacionadas ao excesso de oferta e demanda por diferentes tipos de mercadorias. Por esse caminho, estas análises não questionam a formação da arquitetura das crises fundamentadas na escalada do aumento sucessivo de bolhas especulativas desde a década de 1970, pois se o fizerem através de uma mediação teórica para além dos dados da economia vulgar e das meras oscilações de mercado, as suas cabeças cairão ao chão, porque vão descobrir que o próprio sistema capitalista entrou em sua fase de anomalia estrutural, o “buraco-negro de não-valor” (KURZ, 2014).

As interpretações mais superficiais apontam que as bolhas econômicas apenas podem ser enxergadas após o seu período de processamento, quando estão a estourar. Esse “campo cego” representa o tamanho do abismo da lacuna teórica presente tanto na economia política burguesa quanto na teoria do valor marxista, no que diz respeito à potência

teórica explicativa das crises do capitalismo. A crítica radical da economia política permite uma interpretação teórica inovadora sobre estes fenômenos que se manifestam na superfície econômica. Uma das chaves elementares para a explicação do processo de crise consiste na profunda análise da autocontradição dinâmica entre matéria (produtos) e forma (valor) e entre riqueza material e riqueza abstrata, dois conceitos distintos de riqueza historicamente determinados.

Contágio imobiliário: a “corrida por espaço” na queda global da taxa de juros

Quando o vírus da Covid-19 começou a se difundir globalmente no início de 2020, grande parte das atividades econômicas foram interrompidas pelas políticas de confinamento populacional e inúmeros estados se endividaram para garantir a reprodução social de uma população cada vez mais sem trabalho. Conforme o gasto público crescia e as receitas tributárias entravam em colapso, os governos mundo afora passaram a emitir um volume enorme de dívidas. Tooze (2021) aponta que “foi o aumento mais espetacular da dívida registrado em tempos de paz”³⁷.

No caso brasileiro, a dívida pública teve um aumento de 27,2% entre os anos de 2019 e 2021, chegando, no final do período marcado pelo auge da pandemia do coronavírus, a 82%.³⁸ Além do aumento estrondoso das dívidas nacionais, em reação aos primeiros impactos da paralisação global das atividades econômicas, os lucros das empresas caíram vertiginosamente. Em meio a esse contexto de pânico e incerteza na economia, os preços das ações no mercado financeiro também despencaram.

Uma das “receitas médicas” de política monetária adotada por grande parte dos bancos centrais espalhados pelo mundo foi a adoção do “ciclo de redução da taxa de juros”, um artifício que tenta possibilitar a sobrevivência de uma “economia que respira por aparelhos”. O pânico econômico no contexto pandêmico levou os bancos centrais a injetarem dinheiro em escala sem precedentes nos mercados para manter as taxas de juros em níveis historicamente baixos ou negativos (TOOZE, 2021; JAPPE et al., 2020), uma estratégia para anabolizar a economia durante sua interrupção (total ou parcial, dependendo das ações de cada governo durante a crise). Essa “receita médica” foi reproduzida por bancos centrais de diferentes países, como no caso do Federal Reserve (FED) - banco central norte-americano, do Banco Central Europeu (BCE) e do Banco Popular da China (PBC). O Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil também seguiu o

³⁷ TOOZE, Adam. **Portas fechadas: como a covid abalou a economia mundial**.

Tradução José Geraldo Couto. 1ª ed. São Paulo: Todavia, 2021, p.148.

³⁸ NASCIMENTO, Barbara. “Dívida do Brasil sobe 27,2% na pandemia e fica entre as maiores dos emergentes”. CNN Brasil. 06 de abril de 2022. Disponível em:

<https://www.cnnbrasil.com.br/business/divida-do-brasil-sobe-272-na-pandemia-e-fica-entre-as-maiores-dos-emergentes/>

receituário econômico reduzindo a taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia) para patamares mais baixos da história brasileira, atingindo 2% ao ano entre agosto de 2020 e março de 2021, o menor patamar desde 1999, quando o Banco Central adotou o regime de metas de inflação.

A política monetária de “ciclos de redução de juros” tem por objetivo baratear preço do capital monetário emprestado pelos bancos, dando fluidez ao sistema de crédito e conseqüentemente “lubrificando” as engrenagens da maquinaria econômica e financeira. Os planos para aquecer a economia, como estímulos de crédito, são sempre apresentados como a prova da saída definitiva da crise, mas, como veremos mais adiante, tendem a agravá-la ainda mais, com a expansão da massa monetária creditícia e o aumento do endividamento.

De acordo com Tooze (2021), “um enorme aumento da dívida coincidiu com um colapso histórico nas taxas de juros, tanto para tomadores públicos como para tomadores privados de empréstimos”³⁹. A adoção da redução radical das taxas de juros, o afrouxamento das regulações bancárias e a criação de mecanismos especiais de empréstimos tiveram como objetivo estender novas linhas de crédito em economias cujos rendimentos estavam em queda, à medida que trabalhadores eram demitidos, empresas faliam e os mercados com mercadorias apresentavam superacumulação, sem possíveis consumidores. Em suma, o propósito da redução da taxa de juros “até o fundo do poço” era estimular empréstimos de créditos aos consumidores e aos produtores. Entretanto, como afirma Tooze (2021),

O ano de 2020 foi extremo, mas o fato de as taxas de juros caírem enquanto as dívidas subiam não era na verdade uma nova tendência. Ao longo de décadas recentes, mesmo enquanto a dívida pública estava numa subida secular, as taxas de juros vinham se movendo em uma direção oposta.” (TOOZE, 2021, p.149)

Para Botelho (2019), existe uma relação entre a tendência de agravamento da crise capitalista e a queda global de taxa de juros reais para patamares negativos. De acordo com o autor, a crise fundamental do capitalismo desencadeada pela Terceira Revolução Industrial produz uma queda secular dos lucros capitalistas: a “tendência secular da queda da taxa de lucros chegou a um patamar tão coercitivo que os próprios juros foram

³⁹ TOOZE, op. cit., p.148

forçados a um mínimo pela massa histórica de capital monetária disponível globalmente”. O cenário de “queda global da taxa de juros” se desenvolve desde as últimas décadas do século XXI, sendo acompanhado por uma “incerteza econômica global” relacionada ao aumento das dívidas nacionais, pela rentabilidade negativa dos mercados de títulos financeiros e pela estagnação e ociosidade das atividades industriais. Botelho (2019) expõe que a massa global de capital fictício excedentária disponível na economia em busca de rentabilidade financeira e a queda secular da taxa de lucro levaram, a partir de determinado momento, a uma queda global dos juros:

O que se trata agora é um excedente de capital tão monstruoso (alimentado por injeções sistemáticas dos bancos centrais com a “flexibilização monetária”) que temos cada vez menos rentabilidade até mesmo nos investimentos especulativos. A “superacumulação absoluta de capital” (Marx) atingiu tal nível que a massa de capital fictício circulando é esmagadoramente gigantesca diante dos mecanismos de rentabilidade oferecidos. A queda da taxa de lucros, num mundo afogado em capital, aparece cada vez mais também sob a forma de uma queda geral da taxa de juros. (BOTELHO, 2019)

A injeção de dinheiro aplicada na economia pelos diferentes bancos centrais durante a pandemia inflacionou ainda mais a massa de capital fictício que busca capitalização, em um momento histórico em que o capitalismo sofre de “superacumulação crônica” de capital. Tooze (2021) aponta que desde o estouro da bolha da *new economy* de 2000-2001, os gestores dos bancos centrais se transformaram em “malabaristas cada vez mais frenéticos da liquidez”. O mantra quanto a fazer “*tudo o que for preciso*” para alimentar a liquidez dos mercados, vem acompanhado por medidas de redução da taxa de juros, resgate de bancos em apuros e pelo fornecimento de crédito barato para satisfazer as necessidades de liquidez numa escala enorme.⁴⁰ Segundo Botelho (2018), após a crise financeira e imobiliária dos *subprime* de 2007-2008, essa política monetária de redução das taxas de juros e o estímulo à criação de capital fictício ainda vem alimentando a dinâmica da economia mundial nas últimas décadas:

A superação da crise financeira de 2007/2008 foi obtida apenas através de uma ampliação ainda mais violenta de

⁴⁰ TOOZE, op. cit., p.136

capital fictício em toda economia capitalista. O encolhimento de liquidez em determinados mercados ou a contração de crédito em uma parte do planeta, imediatamente após o colapso dos mercados financeiros, foram compensados largamente pela aceleração do endividamento em todo o resto do mundo e mesmo pela multiplicação das dívidas pré-existentes, apesar do rebaixamento generalizado das taxas de juros na última década - com a inédita temporada de juros reais negativos que serviu para alastrar ainda mais dinheiro barato por vários setores econômicos. Um levantamento recente publicado pela Bloomberg indica um endividamento total correspondente a 317 % do PIB mundial em 2017, algo em torno de 237 trilhões de dólares, um crescimento de 40 % em dez anos. (BOTELHO, 2018)

Bötcher e Wissen (2021) retomam a argumentação de que a crise do coronavírus é mais uma manifestação do processo de agravamento das contradições internas e externas da dinâmica crítica da reprodução simulada do capitalismo estruturalmente fundamentado na formação de bolhas financeiras impulsionadas pelo capital fictício. De acordo com os autores:

A crise do coronavírus atua como um acelerador, deixando claro o que é inerente ao capitalismo e à sua crise. É certo que a crise econômica continua no fundo da consciência, dado que as atividades estatais de resgate parecem não ter fim. A multiplicação simulada de capital através de mecanismos de dívida e de transações financeiras parece novamente inesgotável - não obstruída pelo limite lógico e histórico da produção de valor e mais-valia associado à eliminação da força de trabalho. Em todo o mundo, os bancos centrais sustentam os sistemas financeiros. Os governos estão a contrair empréstimos exorbitantes para apoiar a economia. Assim, os mercados financeiros e as bolsas de valores florescem com base na multiplicação simulada de dinheiro, de "dinheiro sem valor". (BÖTTCHER & WISSEN, 2021)

No contexto da pandemia, a tentativa de superação da crise do coronavírus também se deu através de uma ampliação violenta de capital fictício e pelo rebaixamento generalizado das taxas de juros. Como resposta à aceleração da tendência de queda da taxa de lucro e à paralisação de grande parte das atividades econômicas, bancos centrais abriram as comportas do dinheiro creditício com o propósito de estimular novos investimentos, facilitando as empresas e consumidores a tomarem empréstimos mais baratos e, assim, aumentando potencialmente o endividamento. Segundo Tooze (2021), essa “receita médica” foi adotada pelos bancos centrais na

pandemia sem nenhuma hesitação, quando comparada ao contexto da crise de 2007-2008:

Os tremores na economia nacional em 2019 já haviam colocado em questão a perspectiva da normalização. O ano de 2020 a derrubou por completo. Não apenas os bancos centrais agiram numa escala sem precedentes, como o fizeram com um entusiasmo que traía a desinibição crescente das décadas anteriores. Em 2008 ainda tinha havido uma nota de hesitação quanto às intervenções de bancos centrais. Em 2020 isso desapareceu. As plenas implicações da abertura das comportas monetárias ficariam claras nas semanas que se seguiram, à medida que a política fiscal se ajustava. Era ação de emergência da espécie mais radical. Mas o que, agora, era a normalidade? (TOOZE, 2021, p.136)

O autor sinaliza que no mês de março de 2020, quando o vírus se tornou principal propagador de “pânico” nos mercados financeiros, investidores em busca de segurança começaram uma corrida desesperada por dinheiro vivo e passaram a vender tudo – não apenas ações, mas também títulos do Tesouro, produzindo um *circuit breaker* nos mercados financeiros: “Numa corrida generalizada como a que havia começado em março de 2020, só há uma coisa capaz de restaurar a confiança: dinheiro ilimitado.”⁴¹ Entretanto, em meio ao agravamento das condições econômicas, à medida que os investidores perderam suas expectativas na capitalização nos mercados financeiros, também começaram a deslocar seus investimentos para ativos mais “seguros”.

Os investidores na corrida por maior liquidez imediata, migraram seus investimentos dos mercados de capitais para a economia “real”, como no caso do setor residencial. A aposta de capitalização de rendas futuras através da propriedade imobiliária, um ativo financeiro considerado de “baixa volatilidade” e de investimento “conservador”, se tornou um dos principais alvos dos capitais monetários excedentários, em decorrência do pânico econômico e da queda abrupta da taxa de juros durante a pandemia.

A agência de inteligência imobiliária, DataZAP apresenta, com base nos dados do Banco Central Brasileiro referentes ao Saldo de Carteira de Crédito, que grande parte dos investidores que aproveitaram a queda abrupta da taxa de juros para investir em imóveis no cenário brasileiro foram

⁴¹ TOOZE, op. cit., p.121.

indivíduos de alta renda, situados na faixa de dez salários-mínimos para mais.⁴²

Conforme afirmou o presidente da Associação Brasileira de Incorporadora Imobiliárias (Abrainc):

Ninguém esperava que o mercado imobiliário teria o comportamento que teve na pandemia, (...) o ambiente de negócios permanece propício, com grande atratividade para o investimento em imóveis em comparação com as aplicações financeiras tradicionais.⁴³

A propriedade imobiliária se torna um investimento seguro porque é um ativo financeiro que tem sua vinculação associada à posse de um bem material. De acordo com Harvey:

O atrativo da terra como um investimento (sua segurança e também o prestígio tradicionalmente vinculado à sua posse) sempre a tornou vulnerável ao capital excedente. Quanto mais capital excedente existir (tanto em curto prazo, mediante a superacumulação, quanto em longo prazo), maior será a probabilidade de a terra ser absorvida na estrutura da circulação do capital em geral. (HARVEY, 2013, p.448)

Em conversa com investidores que tem parte da sua carteira de investimentos direcionada ao mercado de imóveis, pode-se comprovar facilmente que a aplicação de dinheiro na compra de imóveis é um investimento considerado “conservador”, justamente pela sua baixa rentabilidade em comparação aos investimentos realizados nos mercados financeiros. No caso brasileiro, grande parte dos investidores buscam ampliar a variedade das suas carteiras de investimentos, sendo a aplicação no mercado imobiliário residencial um componente minoritário das carteiras.

A brusca queda da taxa de juros para patamares negativos durante a pandemia teve um duplo efeito na alavancagem do setor residencial: por um lado, possibilitou aos investidores migrarem seus investimentos para os imóveis, como uma alternativa de maior rentabilidade para suas reservas

⁴² MARTINS, Cristiano; YUKARI, Diana. “Preço do metro quadrado cai em SP; veja variação por distrito”. 27 de julho de 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/07/preco-medio-do-metro-quadrado-cai-em-sp-veja-variacao-por-bairro.shtml>

⁴³ ABRAINC “O lançamento de imóveis na pandemia”, 16/06/2021. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/abrainc/2021/06/16/os-lancamentos-de-imoveis-na-pandemia/> . Acesso em: 10 de dezembro de 2021.

financeiras; por outro, permitiu a expansão e barateamento do crédito imobiliário destinado para consumidores e construtoras. O efeito duplo da queda da taxa de juros fez com que parte da massa monetária excedente em busca de capitalização, de investidores e consumidores, se deslocasse para o setor residencial, produzindo um *boom* imobiliário em nível global.

"Esta é uma corrida por espaço. As pessoas estão comprando como loucas", disse a diretora de uma pesquisa sobre o setor imobiliário durante a crise do coronavírus. Os preços dos imóveis em todo mundo registraram um aumento médio de 7,3% no primeiro trimestre do ano de 2021 em relação ao mesmo período de 2020. O estudo da consultoria imobiliária britânica Knight Frank, que analisou o mercado em 56 países, apontou que esse é o crescimento mais rápido desde 2006.⁴⁴ Outro estudo realizado pela mesma consultoria, mostra que o último trimestre de 2021 marcou o maior aumento, em 18 anos, nos preços de imóveis, acompanhados em 150 cidades.⁴⁵ O relatório apresentado pelo índice Global Residential Cities, descreve que "o valor médio dos imóveis vendidos nos locais pesquisados cresceu 11% em relação ao mesmo período do ano anterior, o maior percentual desde o quarto trimestre de 2004." O índice apresenta o dado de que, entre as 150 cidades que compuseram a amostra no primeiro trimestre do ano de 2022, 140 registraram alta nos preços, contra 122 no ano de 2020.⁴⁶

Outro relatório sobre o mercado imobiliário global, realizado pela consultoria britânica Capital Economics, apresentou que o indicador da OCDE que relaciona "o preço dos imóveis em proporção da renda domiciliar - o que, na prática, revela o quão acessíveis ou não os preços são às famílias - atingiu o maior patamar pelo menos desde o ano 2000, acima inclusive do último pico, de 2007, às vésperas da crise financeira global"⁴⁷.

A mesma dinâmica que alavancou o setor imobiliário no contexto global, também alimentou o *boom* imobiliário brasileiro e a tendência de aumento especulativo dos preços das propriedades. O preço do metro quadrado dos imóveis no Brasil registrou em 2021 a maior alta desde 2014,

⁴⁴ BARRIA, Cecília. "Por que os preços dos imóveis disparam pelo mundo". *BBC NEWS*, 02/08/2021. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/bbc/2021/08/02/precos-dos-imoveis-disparam-pelo-mundo.htm>. Acesso em: 25 de outubro de 2021.

⁴⁵ MOTA, Veras Camilla. "Por que preços de imóveis atingiram maior alta em 18 anos no mundo". *BBC NEWS*, 07/05/2022. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/geral-61354807#:~:text=Efeito%20bumerangue%20da%20pandemia.entrevista%20%C3%A0%20BBC%20News%20Brasil.>

⁴⁶ Idem, *ibidem*.

⁴⁷ *Ibidem*.

ano que marcou o início da prolongada recessão que se estendeu até 2016 na economia nacional como um todo e até 2018 no mercado imobiliário:

Conforme o Índice Geral do Mercado Imobiliário Residencial (IGMI-R/Abecip), no ano passado [2021] os preços de imóveis no país tiveram salto de 16,25% em relação ao ano anterior, percentual superior inclusive à inflação do período, de 10,06%. A cidade com maior elevação de preços foi São Paulo, com expressivos 21,09%. (MOTA, 2022)

Harvey (2013) explica que a taxa de juros e a capitalização de receitas futuras antecipadas na renda são forças básicas que regulam o preço da terra. O movimento destes fatores na taxa de juros “impõem fortes ritmos temporais e colocam os movimentos de preço da terra dentro de uma estrutura geral definida pelas relações entre acumulação do capital e a oferta e demanda de capital monetário.”⁴⁸ As tendências de longo prazo de taxa de juros decrescentes e o aumento da circulação de capital monetário excedente, geralmente resultam nos aumentos do preço da terra, pois, segundo Harvey (2020), os fluxos de rendimentos de algum ativo, seja ele um terreno, um imóvel ou uma ação, formas diferentes de capital fictício, conferem “um valor de capital pelo qual pode ser trocado, conforme as taxas de juros e os descontos determinados pelas condições de oferta e demanda no mercado monetário”.⁴⁹

Para Marx (2017) “o preço da terra, de fato, não é outra coisa senão renda capitalizada.”⁵⁰ A terra, por não ser fruto do trabalho, não possui valor, apenas preço. Ao ser incorporada ao sistema monetário de preços, a propriedade de uma porção da superfície terrestre por determinado indivíduo lhe garante direitos de uso exclusivos, como a renda. A renda é originada desse caráter exclusivo da propriedade imobiliária, sendo possível cobrar pela alienação periódica dessa propriedade (aluguel) ou através da alienação integral (venda) (ver BOTELHO, 2016).

O preço da propriedade se vê afetado especialmente pela especulação. É importante destacar que o que estamos denominando como especulação não pode ser simplesmente entendido como mera oscilação superficial de

⁴⁸ HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, p.471

⁴⁹ Idem. **Os sentidos do mundo: textos essenciais**. Tradução Artur Renzo. São Paulo: Boitempo, 2020. p.326

⁵⁰ MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política - Livro III: o processo global da produção capitalista**. Tradução Rubens Enderle. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2017.p.567.

preços, “o comprar mais barato para vender mais caro”, mas deve ser mediada intrinsecamente com as determinações categoriais do capitalismo. A emergência de uma “economia de bolhas financeiras” (KURZ, 2014) como manifestação da crise fundamental do capitalismo, torna a reprodução do capital dependente do poder autônomo do sistema de crédito e da especulação (capital fictício). Retomando o argumento de Kurz (2005), a economia real, desde os anos 1970, vai se transformando cada vez mais em um apêndice incorporado ao reino da especulação global. A dependência global da economia com os processos especulativos tem relação direta com o processo de crise de “desvalorização” do capital. A especulação se transformou uma condição estrutural permanente, alterando qualitativamente todos os setores da economia real, inclusive os negócios do imobiliário. Comentando sobre a especulação imobiliária no contexto dos anos de 1990, em particular sobre a “década perdida”, no Japão, período em que após um *boom* “milagroso” na economia do país surgiu o colapso da bolha financeira e imobiliária, Kurz conta que:

Já é famosa a história do estacionamento em Tóquio que pela especulação imobiliária “vale” tanto quanto uma grande região na Califórnia. Isto mostra relações distorcidas, por trás das quais não existe mais um processo produtivo capitalista efetivo, mas apenas ar quente. Não podemos mais imaginar (e ninguém sabe ou seria capaz de calcular isso em valores exatos) qual é a dimensão que este capital especulativo fictício assumiu desde os anos 80, que hoje é uma coisa gigantesca. Comparando-se a situação atual com a crise de 29, a crise financeira daquela época e a desvalorização do capital especulativo parecem um pequeno acidente de trânsito. Para fazer uma comparação mais visual: se essa bolha especulativa de hoje em dia explodir, isso seria, em relação à crise mundial de 29, como comparar a queda de alguém do quinquagésimo andar com alguém caindo no andar térreo. (KURZ, 1995)

Para a acumulação simulada de capital, a propriedade da terra é um meio fundamental de especulação, pois é uma das fontes de capitalização que alimentam as formas fictícia de reprodução. Atualizando a teoria da renda da terra desenvolvida por Marx para um contexto histórico específico a partir da década de 1980 - momento em que o sistema de crédito sofisticasse e torna-se totalmente abrangente -, David Harvey desenvolve a ideia de que o “aumento da troca de mercadorias, a difusão do sistema das relações

monetárias e o crescimento do sistema de crédito constituem condições contextuais favoráveis ao tratamento crescente da terra como um bem financeiro”⁵¹. Segundo o autor, a “terra, no entanto, não é uma mercadoria como qualquer outra. Trata-se de uma forma fictícia de capital que deriva das expectativas em torno dos aluguéis futuros”⁵². Desse modo, a capitalização ocorre através da aquisição do “direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de capital fictício”⁵³. Assim, para Harvey,

Se a terra for livremente comercializada, então ela se torna uma mercadoria de um tipo muito especial. Como a terra não é produto do trabalho, ela não pode ter um valor. A aquisição da terra “simplesmente assegura ao comprador um direito de receber uma renda anual”. Qualquer fluxo de renda (como uma renda anual) pode ser considerado como o juro sobre algum capital fictício, imaginário. Para o comprador, a renda aparece em sua contabilidade como juro sobre o dinheiro investido na aquisição da terra, e em princípio não é diferente de investimentos semelhantes na dívida do governo, nas ações e nas quotas das empresas, na dívida do consumidor, e assim por adiante. O dinheiro investido é, em todos os casos, capital que rende juros. A terra se torna uma forma de capital fictício e o mercado imobiliário funciona simplesmente como um ramo particular – embora com algumas características especiais – da circulação do capital que rende juros. Nessas condições, a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz. Como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra ou, mais diretamente, um direito sobre o trabalho futuro”. (HARVEY, 2013, p. 448)

O desenvolvimento teórico da ideia de que a terra e a propriedade imobiliária operam como capital fictício possibilita compreendermos o papel da propriedade no contexto pandêmico que estamos analisando. Na crise do coronavírus a busca de maior rentabilidade financeira para o “dinheiro sem substância” produzido nos mercados financeiros, tendo em vista a política monetária de baixa das taxas de juros, fluiu em forma de investimentos para

⁵¹ HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.p. 448-449

⁵² Idem. **Os sentidos do mundo: textos essenciais**. Tradução Artur Renzo. São Paulo: Boitempo, 2020.p. 314

⁵³ Idem. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.p.471

o setor residencial. Mas como este setor depende essencialmente da terra, um recurso natural não renovável, um dos impactos foi a subida acentuada do preço dos imóveis, em especial nas grandes cidades do mundo.

Essa onda de investimentos no setor residencial foi considerada por analistas do mercado imobiliário e financeiro como “o despertar para a casa”, momento em que os indivíduos começaram a ter “mais consciência do lar”. Para essas interpretações, o isolamento social no contexto da pandemia provocou transformações no comportamento dos indivíduos e na sua relação com a propriedade imobiliária, produzindo uma espécie de “contágio imobiliário”. Conforme parte da sociedade foi confinada dentro de suas mercadorias habitacionais, surgiu o fenômeno de "mais consciência da importância de uma casa" ou uma “ressignificação do lar”: a necessidade de reformar o ambiente doméstico com a intenção de adaptá-lo às novas condições impostas pela pandemia, como o home-office e a busca de novas habitações maiores e afastadas dos centros urbanos. A pandemia provocou um movimento de mudança de lares e fez com que cerca de um terço da população brasileira (28%) se mudasse, entre 2020 e 2022.⁵⁴ Segundo essa interpretação corrente, conforme os indivíduos ficaram mais tempo dentro de casa, criou-se a necessidade de investir em imóveis, o que produziu o aumento da demanda em função da ressignificação da casa própria durante a pandemia. Segundo um analista de inteligência imobiliária: “Com as famílias em casa, sem viajar, com o consumo restrito e novas necessidades, como o espaço para o home office, a liquidez foi muito direcionada para o mercado imobiliário. Esses fatores, somados, provocaram aumento dos preços”.⁵⁵

O presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção afirmou que

[a] crise deixou as pessoas mais tempo em casa, e por isso passaram a dar mais valor ao lar. Por isso, resolveram investir em imóvel. Além disso, a taxa de juros está baixa,

⁵⁴ FIGO, Anderson. “Vamos devolver a Gafisa ao lugar de onde ela nunca deveria ter saído: líder do setor”, diz vice-presidente de operações”. *InfoMoney*, 17 de dezembro de 2020. Disponível em: < <https://www.infomoney.com.br/mercados/vamos-devolver-a-gafisa-ao-lugar-de-onde-ela-nunca-deveria-ter-saido-lider-do-setor-diz-vice-presidente-de-operacoes/>>.

⁵⁵ MARTINS, Cristiano; YURAKI, Diana. Preço médio do metro quadrado cai em São Paulo. *Folha de São Paulo*. 27 de Julho de 2022. Disponível em:< <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/07/preco-medio-do-metro-quadrado-cai-em-sp-veja-variacao-por-bairro.shtml>>.

o que faz do imóvel um ativo real que surge como opção de investimento com potencial de valorização real.⁵⁶

Na mesma linha interpretativa, o vice-presidente de operações da incorporadora e construtora Gafisa disse em uma entrevista que as pessoas, durante a pandemia, em confinamento social, ao ficarem olhando para dentro da própria casa, sentissem a necessidade de comprar outro imóvel:

Tanto a taxa Selic, a menor da história, quanto a oferta de crédito no mercado e, uma coisa que eu venho pontuando, a própria pandemia em si, com as pessoas ficando em casa, olhando para dentro e ficando mais com a família, isso tudo fez com que muitas pessoas tomassem a decisão de comprar um imóvel.

Então, acho que tinha um grupo grande de represamento de pessoas que tinham essa dúvida sobre comprar ou não comprar um imóvel. E com esse olhar para dentro, com essa questão de ficar em casa e com todas as facilidades de taxa e de oferta de crédito fizeram com que o mercado [imobiliário] realmente tivesse uma reação melhor do que outros mercados.⁵⁷

Para milhares de pessoas espalhadas pelo mundo e confinadas durante a crise sanitária, a habitação se transformou no único abrigo “fortificado” para evitar a contaminação e o contágio do vírus. Mas será esse acontecimento único na história da humanidade o suficiente para explicar o *boom* imobiliário durante a pandemia? As interpretações sobre a “ressignificação do lar” apontam para uma particularidade do *boom* imobiliário pandêmico. Porém, essa explicação é superficial e reproduz uma consciência fixada nas meras “situações de mudança” da conjuntura econômica. Nesse sentido, acreditamos que seja necessário também levar em consideração o panorama mais amplo do processo global da reprodução crítica do capitalismo e do papel específico dos negócios imobiliários. O setor imobiliário em contextos de agravamento da crise econômica possui a capacidade de absorver grande contingente de força de trabalho, capital fixo

⁵⁶ OLIVEIRA, João José. “Há risco de obras para imóveis, diz líder de associação”, UOL. 21 de novembro de 2020. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/11/21/desabastecimento-e-maior-desafio-da-construcao-diz-associacao-do-setor.htm>>.

⁵⁷ FIGO, Anderson. “Vamos devolver a Gafisa ao lugar de onde ela nunca deveria ter saído: líder do setor”, diz vice-presidente de operações”. *InfoMoney*, 17 de dezembro de 2020. Disponível em: < <https://www.infomoney.com.br/mercados/vamos-devolver-a-gafisa-ao-lugar-de-onde-ela-nunca-deveria-ter-saido-lider-do-setor-diz-vice-presidente-de-operacoes/>>.

e capital monetário excedentário durante longos períodos de tempo (HARVEY, 2013). Essa absorção de capital excedentário possibilita dar longevidade aos investimentos especulativos da massa de capital fictício, simulando a reprodução do capital:

O exemplo da casa é particularmente significativo porque remete a uma classe de mercadorias que exige tempo para a sua produção e circulação. Uma casa, um edifício, uma loja ou uma estrutura industrial exigem um dispêndio longo de tempo para serem produzidos e por isso, como qualquer mercadoria que têm seu valor determinado pelo tempo de produção, tem valor elevado. Exige-se um grande investimento de capital num prazo longo, sem que esse capital possa rapidamente retornar e lucrar. É preciso também um longo prazo para que os investimentos sejam cobertos. Isso cria, desde o princípio, a necessidade da antecipação dos investimentos almejando sua futura realização, seu retorno numa forma maior de recursos. Dado que esse tipo de investimento exige um gasto constante e duradouro de capital, é preciso adiantar capital para que sua produção seja garantida. A única maneira de fazer isso, a não ser que os próprios construtores tenham uma grande soma de capital disponível para usar sem a pressão do retorno em curto ou médio prazo, é contrair empréstimos com a garantia futura da venda ou aluguel dos imóveis. É certo que todo adiantamento de capital exige não apenas o retorno do montante emprestado, mas também um acréscimo na forma de juros. E aqui novamente nos encontramos na teia complexa que enreda capital e renda. (BOTELHO, 2016, p.10-11)

Outras situações particulares da pandemia também devem ser consideradas. Como os *lockdowns* e as restrições de deslocamento que favoreceram o acúmulo de poupança pelas camadas médias. Como veremos mais detalhadamente no próximo capítulo, o estoque da poupança, uma das principais fontes de recursos de financiamento imobiliário, bateu recordes e isto, somado à queda dos juros, permitiu que mais indivíduos contraíssem créditos. Uma das alternativas para conseguirem ampliar seus rendimentos foi através da compra de imóveis para cobrar aluguel. Assim, para os que tinham dinheiro acumulado e acesso ao crédito imobiliário, os imóveis tornaram-se um ativo de investimento mais rentável em relação aos investimentos atrelados em renda fixa na pandemia. Com a queda histórica dos juros, os investimentos de renda fixa cujos rendimentos estão atrelados à taxa básica de juros da economia se tornaram menos atrativos.

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) lançou uma publicação denominada “Por que essa é a hora de comprar imóveis”, na qual aponta como resultado do estudo a seguinte constatação sobre a capitalização através de investimentos nas propriedades imobiliárias residenciais durante a pandemia:

E a recente queda na taxa de juros faz com que as pessoas que aplicam em renda fixa tenham que avaliar novas alternativas. Um investidor que possui um montante de R\$ 1 milhão conseguia auferir ganhos mensais líquidos de R\$ 8,5 mil aproximadamente em 2015 com a taxa de 12% aa. Agora com essa mesma aplicação os ganhos seriam de R\$ 1,9 mil. Ou seja, os investidores serão obrigados a migrarem para operações de maior risco. Dessa forma, o investimento em imóveis pode propiciar tanto um maior rendimento mensal como uma possibilidade de ganho patrimonial de longo prazo. Além disso, é uma modalidade de investimento com riscos menores se comparados com a renda variável. Portanto, é esperado que os investidores brasileiros passem a considerar cada vez mais a possibilidade de se investir em imóvel, assim como fazem investidores de países desenvolvidos onde os juros sempre estiveram em patamares mais baixos. (ABRAINIC, 2021)

O “efeito manada” de migração de investimentos especulativos para o setor residencial se transformou em poder de compra real de imóveis. O dinheiro especulativo originado pela inflação fictícia dos mercados financeiros e pela concessão de crédito atrelado às poupanças foi destinado para a economia do setor residencial. Essa transformação de investimentos inflados de forma fictícia, que migraram para a compra e produção de bens imóveis, simulou a formação de “capital fictício real” (KURZ, 2005). Isto significa que os ganhos especulativos que se deslocaram para a especulação imobiliária retroalimentaram uma pequena parte da massa de capital fictício excedentário, impulsionando a produção e o consumo de imóveis no setor residencial. Porém, em momentos de agravamento da crise, como na pandemia, em nenhum lugar a simulação da acumulação do capital é mais evidente do que na construção civil, que foi o setor mais dinâmico da economia neste contexto. Sobre a concepção de “capital fictício real”, Pitta e Silva (2022) apontam que:

Para a crítica do valor-dissociação, a partir dos anos 1970 e 1980 a crise do trabalho e consequente

dessubstancialização do capital resultam na impossibilidade de valorização do valor em termos do capital entendido como totalidade, o que move os capitalistas a buscarem taxas de rendimento maiores para seus investimentos nos mercados de capitais. Tal movimento acaba por capitalizar de forma inflacionada os preços dos títulos de dívidas, de propriedades e de derivativos financeiros (os ativos financeiros no jargão econômico). As próprias empresas produtoras de mercadorias passam a se inserir também neste processo, investindo também nos mercados de capitais, realimentando processos autistas. De toda forma, a criação de capital fictício que tal movimento engendra não fica restrita a estes mercados, mas se entrelaça e se medeia com a própria produção de mercadorias, se tornando capital fictício real, passando pela corporeidade dos valores de uso e simulando os lucros das empresas produtoras de mercadorias, ao mesmo tempo que agrava a crise de acumulação do capital e suas consequências. (PITTA; SILVA, 2022, p.9)

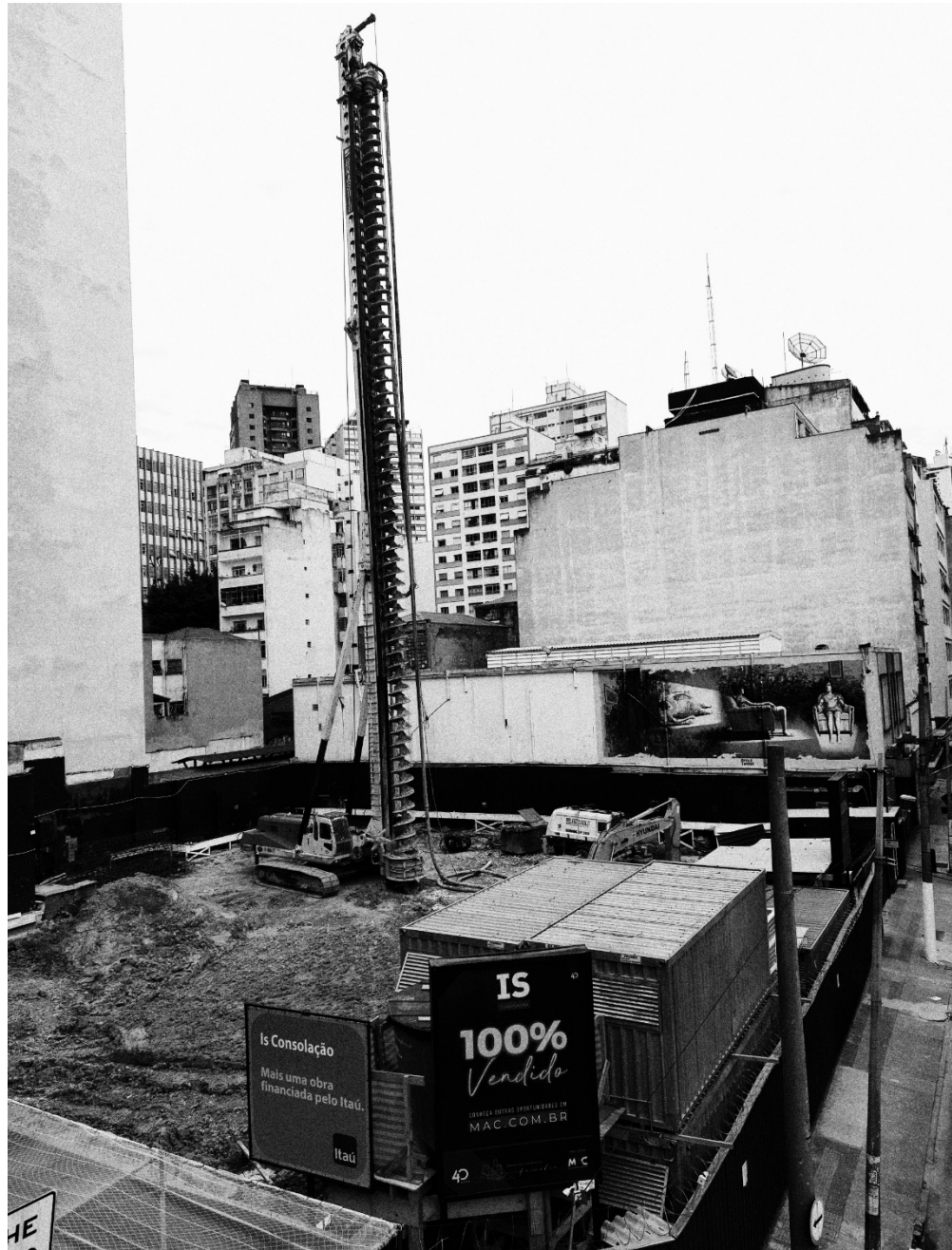
Para Kurz (2005), os investimentos em imóveis são feitos apenas enquanto a especulação imobiliária, que é um ponto de referência central para a acumulação de capital fictício, permanecer em movimento. Esse influxo de capital especulativo para o setor residencial serviu como força motriz para o *boom* imobiliário durante a pandemia devido às especulações na construção de imóveis e através das propriedade residenciais no mercado imobiliário:

(...) Se a liquidez especulativa é criada através da pseudo-acumulação insubstancial dos mercados financeiros, que não só permanece nos mercados financeiros e os inflaciona ainda mais, mas que também flui como poder de compra secundário para o consumo, atividade de construção etc., então meios de produção, força de trabalho, matérias-primas etc. são utilizados aqui na forma capitalista, para os quais não há mais nenhuma possibilidade substancial de utilização de acordo com critérios capitalistas. Isto só se torna aparente após um período de incubação até que as bolhas rebentem, o poder de compra irregular é desvalorizado e a produção irregular é declarada “inválida”; falências em massa, colapsos de bancos e um súbito colapso da economia são as consequências. (KURZ, 2005, p.190)

Segundo a agência de notícias do mercado financeiro Bloomberg, a crise do coronavírus fez com que os mercados imobiliários chegassem a

situações desconhecidas desde o estouro da bolha imobiliária que provocou a quebra mundial em 2008. De acordo com a relatora dos dados da companhia, “o extraordinário estímulo que ajudou a colocar a economia global em pé novamente”, como a queda da taxa de juros e a injeção de capital fictício, “também está alimentando um novo problema: as bolhas imobiliárias”.⁵⁸

⁵⁸ MIRANDA, José Luís “Mercado imobiliário global vive aquecimento e cresce o risco de uma nova bolha global”. *El País*, 16/07/2021. Disponível em: <<https://brasil.elpais.com/economia/2021-06-16/mercado-imobiliario-global-vive-aquecimento-e-cresce-o-risco-de-uma-nova-bolha-global.html>>. Acesso em: 30 de outubro de 2021.



2
**Do *boom* imobiliário à bolha pandêmica?
A dinâmica do crédito imobiliário e a expansão
crítica do setor residencial na cidade de São
Paulo durante a crise do coronavírus**

2.1

Apontamentos sobre a “superprodução do espaço” na cidade de São Paulo: o *boom* de crédito imobiliário

No Livro III d’ *O Capital*, Karl Marx, analisa o papel do crédito na produção capitalista. Marx desenvolve a ideia de que o crédito é essencial para que ocorra investimentos e produção no capitalismo. Entretanto, o crédito para a acumulação do capital possui uma dimensão negativa. Apesar de o crédito ter o papel de “lubrificar” a queda da lucratividade, como se fosse uma injeção de adrenalina na produção, o crédito, ao mesmo tempo, acelera erupções de crises e aguçava violentas contradições. O crédito se torna dívida e atua na expansão de crises mais intensas. De acordo com Marx:

Se o sistema de crédito se apresenta como a alavanca principal da superprodução e do excesso de especulação no comércio, é pura e simplesmente porque o processo de reprodução, que por sua própria natureza é um processo elástico, vê-se forçado aqui até o máximo, e isso porque uma grande parte do capital social é investida por aqueles que não são seus proprietários, os quais atuam, claro, de maneira bem distinta dos proprietários, que a cada passo avaliam cautelosamente os limites e as possibilidades de seu capital privado. Assim, destaca-se somente o fato de que a valorização do capital, baseada no caráter antagônico da produção capitalista, só consente até certo ponto em seu desenvolvimento real, livre, pois na realidade constitui um entrave e um limite imanentes à produção, que são constantemente rompidos pelo sistema de crédito. Por conseguinte, o crédito acelera o desenvolvimento material das forças produtivas e a instauração do mercado mundial, que, por constituírem as bases da nova forma de produção, têm de ser desenvolvidas até um certo nível como tarefa histórica do modo de produção capitalista. O crédito acelera ao mesmo tempo as erupções violentas dessa contradição, as crises e, com elas, os elementos da dissolução do antigo modo de produção. (MARX, 2017, p.499)

Vimos como a queda global da taxa de juros alavancou os negócios do setor residencial no contexto denominado “crise do coronavírus”, produzindo um *boom* imobiliário especulativo em dimensão global. Agora, apresentaremos o modo pelo qual a maior expansão histórica de crédito imobiliário esteve intimamente imbricada na “superprodução do espaço”

(MARTINS, 2011) residencial, considerando as particularidades da cidade de São Paulo.

Esse imbricamento entre o fenômeno do *boom* de produtos imobiliários residenciais em nível global e o caso particular de São Paulo configurara uma superprodução do espaço atrelada aos ritmos da ampliação do capital fictício mundial no contexto da crise do coronavírus. Conforme Martins (2011), “a produção em larga escala pode ser considerada a superprodução de produtos imobiliários. O consumo ritmado por essa superprodução é um consumo apoiado no endividamento (...)”⁵⁹. A noção crítica de “superprodução do espaço” desenvolvido pela autora, possibilita desdobrarmos o papel do mercado de crédito imobiliário e estabelecer relações com a produção e o consumo de mercadorias residenciais durante a pandemia.

Em nossa análise daremos maior destaque ao crédito imobiliário oriundo das cadernetas de poupança, o Sistema Financeiro Habitacional (SFH), o maior *funding* de recursos que alimenta o setor residencial e o que obteve maiores taxas de crescimento durante o agravamento da crise.⁶⁰ O objetivo consiste em apresentar como o movimento expansivo de crédito imobiliário – uma forma específica de capital fictício – amplia o entrelaçamento entre a (super) produção do espaço e o processo de “ficcionalização” da economia. A partir de uma medição teórica sobre dados quantitativos, demonstraremos como se deu o desenvolvimento desse processo no *boom* de propriedades imobiliárias residenciais na cidade de São Paulo.

⁵⁹ MARTINS, Flavia Elaine da Silva. *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 de Doutorado, São Paulo, 2010, p. 126. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-25052011-123730/pt-br.php>>.

⁶⁰ O Sistema Financeiro Habitacional é baseado nas poupanças voluntárias e involuntárias dos trabalhadores brasileiros, o SBPE e o FGTS respectivamente. Daremos ênfase aos financiamentos baseados na caderneta de poupança porque este é o maior alimentador do setor residencial brasileiro e o que obteve maior taxa de crescimento durante o período analisado. Em dezembro de 2021, a soma de todos os recursos voltados ao crédito imobiliário atingiu R\$ 1.605 bilhão. O SBPE mantém a maior participação, com 49% (R\$ 790 bilhões), seguido pelos recursos do Fundo de Garantia de Tempo e Serviço, com 32% (R\$ 520 bilhões). As Letras de Crédito Imobiliário (LCI) ocupam a terceira posição com 9% (R\$ 141 bilhões), enquanto os títulos Certificados de Recebíveis Imobiliários participaram com 7% (R\$ 106 bilhões) e Letra Imobiliária Garantida com 3% (R\$ 48 bilhões) do total. Dados retirados do **Anuário do Mercado Imobiliário 2021** da Secovi-SP, disponível em <<http://www.secovi.com.br/downloads/url/2607>>. Por esse motivo, a presente pesquisa optou por analisar o financiamento imobiliário apenas referente ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Na crise do coronavírus o mercado de crédito imobiliário viveu um momento único, batendo uma sucessão de recordes de financiamento de imóveis. Os dois anos iniciais de pandemia da Covid-19 apresentaram o maior volume de concessão de crédito imobiliário da história brasileira. Os dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) apresentam que o financiamento de propriedades imobiliárias residenciais movimentou no total R\$ 177 bilhões em 2020 e R\$ 255 bilhões em 2021. Segundo o presidente da associação, foram “números nunca antes atingidos na nossa indústria”⁶¹.

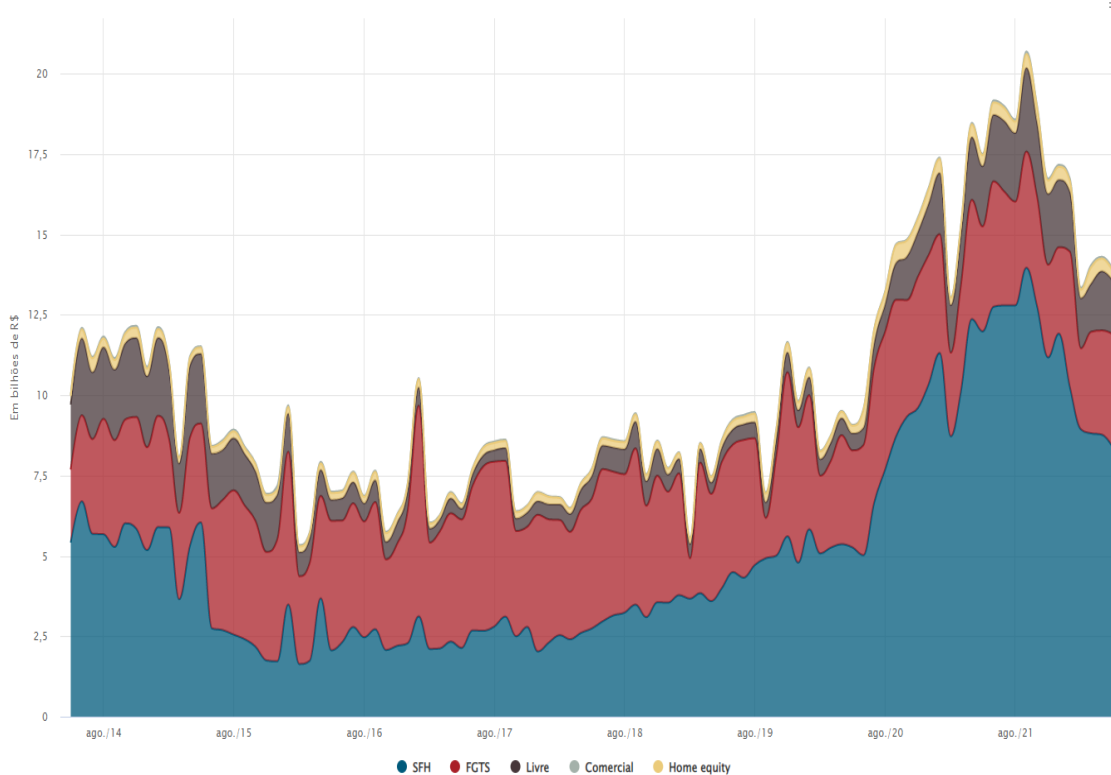


Figura 1

Valor total de contratações de créditos imobiliários para pessoa física entre os anos de 2014 - 2021 (em bilhões de R\$)

Fonte: Sistema de Informações de Créditos – SCR / Banco Central do Brasil

A linha de crédito que teve a maior taxa de crescimento foi o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), abastecida pelo maior *funding* de recursos utilizados pelo setor que é o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).⁶² Durante a pandemia, a captação recorde de recursos na poupança

⁶¹ “Financiamento imobiliário fecha 2021 com recorde de R\$ 255 bi, diz Abecip”. Disponível em: <https://www.istoedinheiro.com.br/financiamento-imobiliario-fecha-2021-com-recorde-de-r-255-bi-diz-abecip/>

⁶² O SFH se destina exclusivamente à habitação, possuindo taxas e condições que o caracterizam como crédito direcionado. A oferta do SBPE é um dos negócios mais atrativos

inundou a principal fonte de financiamento de imóveis para as camadas médias e este financiamento voltou-se, principalmente, aos imóveis de médio padrão - a partir de R\$ 240 mil. No boletim elaborado pela Abecip, é reiterado que o aumento do *funding* ocorreu pelo acúmulo das poupanças, enfatizando que a mudança de hábitos decorrente do isolamento social, como por exemplo a redução de consumo e o maior agravamento das condições financeiras, somados à queda na rentabilidade das demais aplicações e às perdas no mercado acionário, levaram um maior número de indivíduos a alocar ou ampliar os recursos depositados nas cadernetas de poupança:

Em 2020, a captação líquida somou R\$ 125,4 bilhões, recorde na série histórica iniciada em 1994. O recorde anterior havia sido observado em 2003, com captação de R\$ 54,3 bilhões.

O ótimo desempenho da poupança em 2020 pode ter sido impactado por alguns fatores:

- redução dos rendimentos da renda fixa, devido às taxas de juros situadas na mínima histórica, com consequente aumento da demanda pela poupança em sua simplicidade de aplicação;
- diminuição do consumo decorrente do isolamento social;
- maior preocupação das famílias com o ambiente de incertezas, elevando suas reservas financeiras para enfrentar eventuais dificuldades futuras;
- liberação do auxílio emergencial nas contas de poupança (ABECIP, 2020).

Em 2020 só na caderneta de poupança, segundo os dados apresentados pela Abecip, o montante financiado para a aquisição e construção de imóveis atingiu R\$ 123,97 bilhões, alta de 57,5% em relação a

para as instituições privadas. Trata-se de uma linha de crédito abastecida com dinheiro da poupança, que deixa cada instituição flexível para definir o custo na oferta do financiamento, como o preço dos juros e também o limite de crédito a ser tomado pelo tomador de empréstimo. De acordo com o Banco Central, pelo menos 65% do dinheiro aplicado pelos correntistas nas cadernetas são direcionados para o SBPE. O empréstimo pode ser parcelado em até 35 anos e a prestação não pode comprometer mais que 30% da renda familiar mensal, sendo possível financiar até 80% do valor do imóvel novo ou usado. De acordo com Martins (2016, p.88), “Desde o fim do BNH (Banco Nacional de Habitação), em 1986, o segmento imobiliário de habitação no Brasil entrou num longo jejum de financiamento que durou até 2003, quando voltou a ser capitalizado com a ampliação da faixa de financiamento habitacional compulsório do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos). O aumento dos prazos de financiamento para a aquisição de um imóvel a partir dessa data e a redução dos juros decorrentes de tal ampliação são reflexos da crença fetichista em torno dos índices positivos de uma economia em crescimento.” Para uma análise detalhada das transformações históricas do mercado de crédito imobiliário e das linhas de financiamento habitacional, ver também a tese “Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas” de Luciana Oliveira Royer (2010).

2019.⁶³ Esse número superou o pico anterior registrado em 2014, quando o mercado de lançamentos e de vendas de unidades residenciais operava em ritmo acelerado, no que ficou conhecido como o último período de *boom* imobiliário brasileiro, que antecede a explosão da bolha das commodities e que provocou um estrago na periferia do capitalismo.⁶⁴ Naquele contexto, a taxa média de juros cobrada era de 9,23% e o volume de crédito emprestado chegou 112,9 bilhões de reais. Já o ano de 2020 acumulou 426.771 unidades financiadas, aumento de 43,2%. (No ano anterior, tinham sido financiadas 297.961 unidades - Figura 2). “Segundo a entidade, nos últimos seis anos, essa foi a maior quantidade anual de unidades financiadas pelo SBPE.”⁶⁵

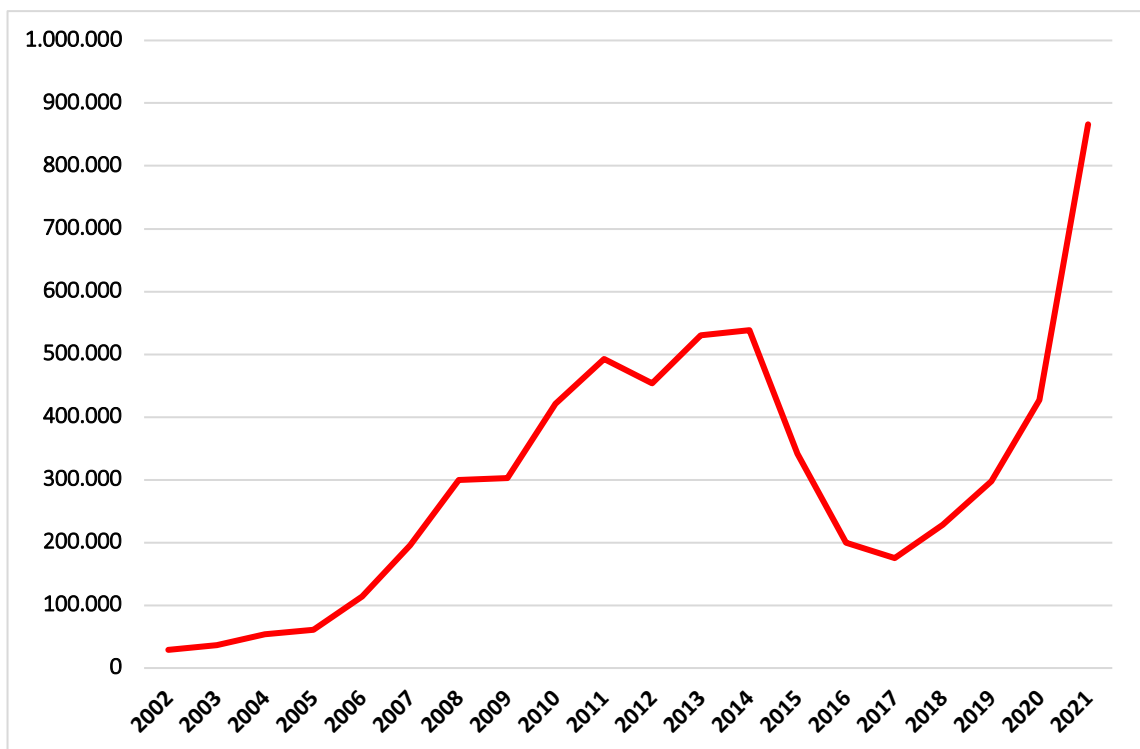


Figura 2

Total de unidades financiadas para construção e aquisição de imóveis entre os anos de 2002 – 2021

⁶³ABECIP, “Boletim Informativo de Crédito Imobiliário e Poupança”, dezembro 2020. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/data-abecip-2020-12.pdf>

⁶⁴ Sobre o estouro da bolha das commodities ver o artigo de Pitta *et al* “O boom e o estouro da bolha das commodities no século XXI e a agroindústria canavieira brasileira: da mobilização à crise do trabalho” (2020), disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/nera/article/view/6905>.

⁶⁵ G1. “Financiamento imobiliário bate recorde histórico e cresce 58% em 2020, diz Abecip”. 27/01/2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/01/27/financiamento-imobiliario-bate-recorde-historico-e-cresce-58percent-em-2020-diz-abecip.ghtml>

Fonte: Abecip e Banco Central / Elaboração própria.

Contudo, o ano de 2021 apresentou uma superação dos recordes do ano anterior. Os financiamentos imobiliários somaram R\$ 205,4 bilhões, avanço de 65,7% em relação a 2020, atingindo novo recorde histórico.⁶⁶ Do total, foram desembolsados R\$ 186,6 bilhões em crédito para aquisição de imóveis residenciais; segundo a Abecip, trata-se de mais uma cifra recorde.⁶⁷ Dos recursos de 2021, R\$ 164,8 bilhões foram direcionados ao crédito imobiliário para o consumidor, alta de 75% em relação a 2020. Os outros R\$ 40,6 bilhões foram destinados ao financiamento da construção civil⁶⁸, uma elevação de 35% no mesmo período.⁶⁹ Neste ano foram financiados com recursos da poupança do SBPE, 866,33 mil imóveis, resultado 103% superior ao ano de 2020, configurando a maior taxa de financiamento desta linha de crédito da história brasileira (Figura 2).

Para se ter uma ideia do montante de crédito destinado para o financiamento imobiliário movimentado nesse período de dois anos de pandemia, cabe fazer uma comparação com os dados sobre o *boom* imobiliário nacional visto no ano de 2008, apresentados por Royer (2010):

Em 2008, os dados do SBPE apontam para o ápice dos números do *boom* imobiliário. Um total de R\$ 29.008.520.223,00 em financiamentos residenciais concedidos, com 294.817 unidades habitacionais (o total de financiamentos imobiliários é de 298.496 unidades e R\$ 29.996.176.774,00 concedidos, considerando-se os imóveis comerciais) São quase 10 vezes mais unidades habitacionais financiadas do que no ano de 2002, ou ainda, em um único ano alcançou-se toda a produção de 1995 a 2002. Esse desempenho numérico justifica a designação de *boom*, pois se trata de uma reversão significativa de tendência do SBPE durante os anos 90. É o maior número anual de financiamentos do SBPE na

⁶⁶ ABECIP, “Boletim Informativo de Crédito Imobiliário e Poupança”, dezembro 2021. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/data-abecip-2021-12.pdf>

⁶⁷ TAUHATA, Sérgio. “Crédito imobiliário desacelera em 2022, mas se mantém acima do período de 2017 a 2020, diz Bradesco”. *Valor Econômico*, 12 de maio de 2022. Disponível em: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2022/05/12/crdito-imobilirio-desacelera-em-2022-mas-se-mantm-acima-do-perodo-de-2017-a-2020-diz-bradesco.ghtml>

⁶⁸ O tipo de operação de crédito imobiliário executado pelas empresas difere das operações das pessoas físicas. As empresas buscam o crédito com o intuito de financiar a construção de imóveis que serão posteriormente comercializados. Entretanto, segundo Jardim e Lorrany (2020) “há indícios em outros indicadores de que esses arrochos têm fundamento na inadimplência das operações por parte desses agentes.” (p.14), ou seja, verifica-se a rolagem de dívidas.

⁶⁹ ISTOÉ Dinheiro. “Financiamento imobiliário fecha 2021 com recorde de R\$ 255 bi, diz Abecip”. <https://www.istoedinheiro.com.br/financiamento-imobiliario-fecha-2021-com-recorde-de-r-255-bi-diz-abecip/>

história do SFH, superando inclusive o número recorde de 1981. (ROYER, 2010, p.73-74)

Os primeiros anos de pandemia foram suficientes para superar todos os ápices de números de *boom* imobiliário já registrados na história do mercado imobiliário brasileiro, como em 2008 e 2014. Esta ampliação estrondosa do montante de concessão de crédito imobiliário para financiamento de unidades de imóveis em um contexto de agravamento geral da crise sinaliza a expansão da lógica do processo de ficcionalização no setor residencial nacional.⁷⁰ Para que cada *boom* imobiliário aconteça, é necessário mobilizar uma massa cada vez crescente de crédito imobiliário. Segundo Jardim e Lorrany (2020), “o mercado de crédito imobiliário brasileiro sofreu um grande crescimento nos últimos quinze anos, passando

⁷⁰ Cabe destacar algumas diferenças teóricas entre a utilização dos termos “financeirização” e “ficcionalização”. Alguns teóricos denominariam esse processo como “acumulação via financeirização”, ou “acumulação financeirizada”, ou simplesmente como “financeirização”, postulando que o processo de valorização tradicional do capital (D-M-D’) agora está sob a dominância financeira (D – D’). Entretanto, ao tratar esse fenômeno como “financeirização”, são abstraídas as transformações históricas e qualitativas do próprio capital financeiro, como se este operasse de forma sempre igual em toda a história do capitalismo, alterando somente sua dimensão hegemônica e quantitativa nos processos de acumulação de capital. Além disso, a própria crise das categorias do capital estaria sendo desconsiderada. Esse tipo de análise cai em uma espécie de ontologização das formas capitalistas, como apresentado na crítica mais sistematizada dessas interpretações por Pitta (2020). As categorias do capitalismo são “histórico-dinâmicas”, ou seja, se transformam qualitativamente pela dinâmica “contradição em processo” presente na história da acumulação do capital. Nesse sentido, ao tratar do capital financeiro é necessário levar em consideração o processo de desacoplamento do capital monetário em relação a sua substância (trabalho abstrato). Com o rompimento desse vínculo dado a partir de meados dos anos de 1970 e a autonomização da massa monetária inflada *ex nihilo*, em decorrência do processo de “crise de dessubstancialização do capital” ou “crise da desvalorização do valor” (KURZ, 2014; 2019), ocorre a passagem do capital financeiro para o “capital fictício como capital mundial de crise da Terceira Revolução Industrial” (KURZ, 2005). Portanto, a “ficcionalização da economia” trata da passagem estrutural da *valorização do valor* para a *capitalização*, quando a produção de riqueza material (mercadorias) é essencialmente baseada na antecipação futura de riqueza abstrata (valor) que nunca vai ser realizada. Trata-se da dependência cada vez mais ampliada das cadeias de crédito e da especulação financeira, ambas manifestações da crise fundamental do capital e que, ao mesmo tempo, compõem um mecanismo para tentar adiar a crise. Em outras palavras, no plano do capital global, o processo de ficcionalização está assentado numa base fictícia de um ilusório consumo do futuro de um valor que já não mais existe. Afirma Kurz: “O absurdo aqui esboçado em traços largos apresenta-se, em termos categoriais, como uma ilusão difícil de discernir e, à superfície, como um nexo complexo profundamente escalonado, mas é relativamente singelo no que diz respeito à sua enganadora lógica. O que se passa é simplesmente que, na reprodução alargada do capital, aparentemente infinita, ou no ciclo das suas metamorfoses da forma valor que suportam a acumulação, se abre um hiato que é temporariamente colmatado por um valor imaginário e sem substância, e logo de duas maneiras: a falta de procura é substituída pelo crédito numa ordem de grandeza que já não pode ser honrada; mas como este valor, realizado na aparência, não é suficiente para pagar os custos prévios do próximo *round* produtivo (recursos a máquinas, força de trabalho, etc.), também estes têm de ser substituídos por crédito de uma ordem de grandeza que igualmente já não pode ser honrada. Embora, numa perspectiva superficial, o ciclo do capital prossiga apesar de algumas fricções, abre-se um gigantesco buraco negro entre o passado e o futuro da forma de substância de valor.” (KURZ, 2014, p.306).

de 1,5% para quase 10% do produto interno bruto (PIB) entre 2003 e 2018”⁷¹. Sobre a elevação do grau de entrelaçamento entre os investimentos especulativos no mercado imobiliário e o PIB das economias nacionais, David Harvey aponta que este é um dos fatores essenciais nas deflagrações de *crashes* imobiliários:

As explosões e colapsos dos mercados imobiliários são, claramente, fenômenos indissociáveis dos fluxos financeiros especulativos, e essas explosões e esses colapsos produzem graves consequências para a macroeconomia em geral, bem como toda sorte de efeitos de externalidade no que diz respeito a esgotamento de terrenos e degradação ambiental. Além disso, quanto mais os mercados imobiliários representarem no PIB, mais importante será a conexão entre financiamento e investimento no ambiente construído como potencial fonte de crises macro. No caso de países em desenvolvimento como a Tailândia, onde as hipotecas habitacionais (se estiver correto o relatório do Banco Mundial) equivalem apenas 10% do PIB, um *crash* imobiliário poderia certamente contribuir com um colapso macroeconômico, do tipo que ocorreu em 1997-1998, mas não seria capaz de produzi-lo por si só. Já nos Estados Unidos, onde a dívida hipotecária equivale a 40% do PIB, o setor imobiliário certamente tem esse poder – como de fato se verificou na crise de 2007-2008. (HARVEY, 2020, p.319)

A “ficcionalização financeiro-capitalista” (KURZ, 2005) refere-se à ampliação do capital fictício resultante da multiplicação da riqueza abstrata a partir de ganhos monetários oriundos da capitalização financeira que substituem os ganhos provenientes da acumulação tradicional de valor. O poder de consumo e a produção são simulados cada vez mais por meio da multiplicação do crédito em larga escala. Do ângulo do “processo global” da crise estrutural do capitalismo, o crédito é uma forma de capital fictício porque sua lógica se baseia na capitalização, uma antecipação dos ganhos esperados no futuro. Este problema criado pelo próprio desenvolvimento

⁷¹ De acordo com os autores, o mercado de crédito imobiliário apresenta expressiva expressão da proporção do produto interno de economias “desenvolvidas”: “Em 2018, países como Suíça, Austrália e Dinamarca possuíam uma relação de crédito imobiliário/PIB maior que 100%. Os Estados Unidos, por sua vez, apresentam atualmente uma relação próxima a 50%, após atingir o pico de quase 75% em 2007, às vésperas da crise financeira mundial.” “Evolução recente do mercado de crédito imobiliário no Brasil”, JARDIM, Eric; LORRANY, Ludmilla. (2020). Disponível em: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/10235/1/Radar_63_evolu%C3%A7%C3%A3o.pdf

capitalista no plano do capital monetário levantou necessariamente a questão do papel da mercadoria dinheiro no sistema de crédito em expansão contínua em nível global. David Harvey, apesar de não operar teoricamente com a formulação da “autodesvalorização total do capitalismo” (KURZ, 2014) e da ficcionalização da economia, traz apontamentos sobre esse processo que transforma os “bens imóveis”, que são materiais e “reais”, em cada vez mais perceptíveis ficções⁷²:

Quando um banco concede empréstimo a um consumidor para que ele compre uma casa e recebe em troca um fluxo de juros cria-se a impressão de que algo na casa produzira diretamente valor, sendo que não é isso que ocorre. Quando os bancos concedem títulos de crédito para a construção de hospitais, universidades, escolas e afins em troca de juros, parece que há valor produzido diretamente nessas instituições, mas na verdade não há. Quando os bancos emprestam para a aquisição de terrenos e imóveis com a intenção de extrair rendas, absorve-se a categoria distributiva da renda no fluxo da circulação do capital fictício. Quando bancos concedem empréstimos aos bancos comerciais, que por sua vez emprestam a especuladores imobiliários com o objetivo de se apropriar de aluguéis, o capital fictício parece cada vez mais uma infinita regressão de ficção em cima de ficção. Todos esses são exemplos de capital fictício. E são esses fluxos que convertem propriedades imobiliárias reais em ativos irreais. (HARVEY, 2020, p.321)

Um grau mais elevado do processo de “ficcionalização” da propriedade imobiliária pode ser analisado a partir do Valor Global de Lançamentos (VGL) e do Valor Global de Vendas (VGV)⁷³, índices de projeção de futuro utilizados pelas incorporadoras brasileiras que abriram seu capital nas bolsas de valores a partir do ano de 2006.⁷⁴ A atmosfera

⁷² Cabe mencionar que já foi estabelecido um debate com David Harvey sobre o processo de “ficcionalização” da produção do espaço. Ver Pitta (2016; 2020) e a conferência “Financial Markets and Land Speculation” disponível em: <<https://pcp.gc.cuny.edu/2017/02/financial-markets-and-land-speculation-02-15/>>.

⁷³ “O VGL demonstra a soma total de valores em Reais (R\$) das unidades lançadas no ano. O cálculo é realizado tendo como base os preços das unidades tipos” e o “O VGV representa a soma dos valores em Reais (R\$) das unidades comercializadas no período. No cálculo, são utilizados os valores médios das unidades efetivamente vendidas.” (SECOVI, 2021, p.34)

⁷⁴ Muitas pesquisadoras e pesquisadores analisaram criticamente o surgimento do VGV neste contexto e os impactos na dinâmica da produção da cidade e do meio urbano promovidos por este mecanismo de capitalização financeira que conecta propriedade imobiliária aos mercados de capitais. Martins (2010), apresenta que, entre os anos de 2006 e 2008, ocorreu uma corrida de incorporadoras e construtoras por IPO’s (*initial public offering*, ou oferta pública inicial) para abrirem seus capitais nas bolsas de valores. Neste contexto a explosão da bolha imobiliária dos *subprime* entre 2007-2008 afetou a economia

frenética dos negócios imobiliários produzida pelo fluxo de investimentos e a generalização das relação de crédito imobiliário provocaram um *boom* de vendas e lançamentos de imóveis em diferentes escalas do território brasileiro na pandemia, sendo São Paulo a cidade que concentrou essa atividade. Esse *boom* também pode ser lido por estes índices, que servem como parâmetro para os investidores fundamentarem suas expectativas de capitalizações. São os lastros financeiros das incorporadoras de capital aberto, baseados no número de vendas e de lançamentos imobiliários previstos no futuro. Nesse caso, a terra também funciona como um ativo financeiro (capital fictício), porque a esperança na projeção de aumento das unidades futuras serve de critério de remuneração abstrato, dado pelos mercados de futuro.

mundial, inclusive a economia brasileira. Segundo Martins (2016, p.96) a abertura de capital fez uma ligação entre o capital internacional e o funcionamento interno das incorporadoras, impondo a elas uma constante necessidade do número de aumento de unidades lançadas como contraparte da remuneração capital na velocidade de remuneração do capital global. O autor aponta que “boa parte dos R\$23 bilhões captados por meio das ofertas de ações na bolsa de valores entre os anos de 2006 e 2007 serviram para comprar terrenos e lançar imóveis. Desde então, o número de novos empreendimentos mais que triplicou, ao passo que, até o final de 2011, tais empresas não haviam sequer gerado caixa (conta que registra o valor dos recursos imediatamente disponíveis). Os dados são alarmantes: entre 2008 e 2011 o endividamento das principais incorporadoras aumentou 134%, chegando em 2011 a uma relação dívida/patrimônio de 68%⁴. Parece haver uma relação direta entre a expansão dessas empresas (e da economia como um todo) e o grau de endividamento das mesmas” (2016, p.89). Sobre este contexto, Rufino (2010, p.166) discorre que “(...) as empresas nacionais precisavam de terra para lastrear a projeção de seus VGV’s de maneira a apresentarem expectativa de crescimento a seus acionistas, e sustentarem o ciclo de valorização de suas ações.” Os recursos captados nos “primeiros lançamentos de ações na Bolsa de Valores foram direcionados para a compra de terrenos e redirecionados para o mercado financeiro. As empresas contavam com recursos de novas emissões para produzir as unidades imobiliárias.” (Martins, 2010, p.42). Em relação ao mecanismo do VGV, Martins (2010) aponta que “O número de lançamentos é traduzido, em uma linguagem comum às empresas, pelo aumento do montante previsto de VGV, ou seja, valor geral de vendas. Isto significa dizer que estes lançamentos imobiliários deverão realizar uma equação que apresente altos índices de aproveitamento do terreno, traduzidos em um maior número de unidades produzidas, em um maior número de torres de prédio por terreno.” Essa forma particular de capitalização monetária através da propriedade imobiliária tem impactos na produção das cidades. Segundo Royer (2010, p.37-38) as empresas “(...) ao abrirem seu capital na bolsa de valores utilizando o Valor Geral de Vendas (VGV) de um determinado empreendimento como um ativo, as empresas imobiliárias participam dessa ciranda alimentando a especulação de seus papéis e utilizando a cidade como fonte e objeto de sua atividade. Por essa lógica, já sabendo que determinado empreendimento terá seus créditos - oriundos ou do aluguel de seus espaços ou ainda do retorno de financiamentos - transformado em recebíveis imobiliários cujos papéis circularão na esfera dos ativos não tangíveis, o que era apenas um negócio, uma atividade produtiva dita tradicional, vira então a parte visível, tangível de uma valorização do capital financeiro.” Tone (2010) aponta que essa ciranda especulativa em torno dos negócios imobiliários, possibilita um tipo de “valorização” específica, “com fonte tanto nos processos no interior de sua unidade produtiva e, sobretudo, nos processos externos, em diferentes tempos (inclusive no futuro), reserva à apropriação do espaço, mesmo pela simples retenção de caráter improdutivo especulativo, a possibilidade de funcionar como capital fictício.”

Segundo os dados publicados no relatório elaborado pelo Secovi-SP⁷⁵ (Figura 3), no ano de 2021, o VGL na cidade de São Paulo atingiu R\$ 41,8 bilhões, volume 34,5% superior a 2020 (R\$ 31,0 bilhões) e o VGV de R\$ 30,8 bilhões na cidade representou aumento de 8% em relação a 2020 (R\$ 28,5 bilhões). Em 2021, foram lançadas na capital paulista 81.841 unidades residenciais, um aumento de 36,5% em relação ao ano de 2020, quando os lançamentos totalizaram 59.978 unidades. O total lançado em 2021 foi 120% superior à média anual de 37,2 mil unidades referentes ao histórico dos últimos 18 anos (2004 a 2021), configurando o maior *boom* imobiliário da história de São Paulo. A venda de propriedade residenciais também bateu recordes na pandemia, o número de transações durante os primeiros semestres de 2021 e 2020 foi maior do que nos primeiros semestres de 2019, 2018, 2017 e 2016 somados. Estes números sinalizam que o contexto econômico da pandemia alavancou a maior superprodução do espaço na cidade São Paulo.

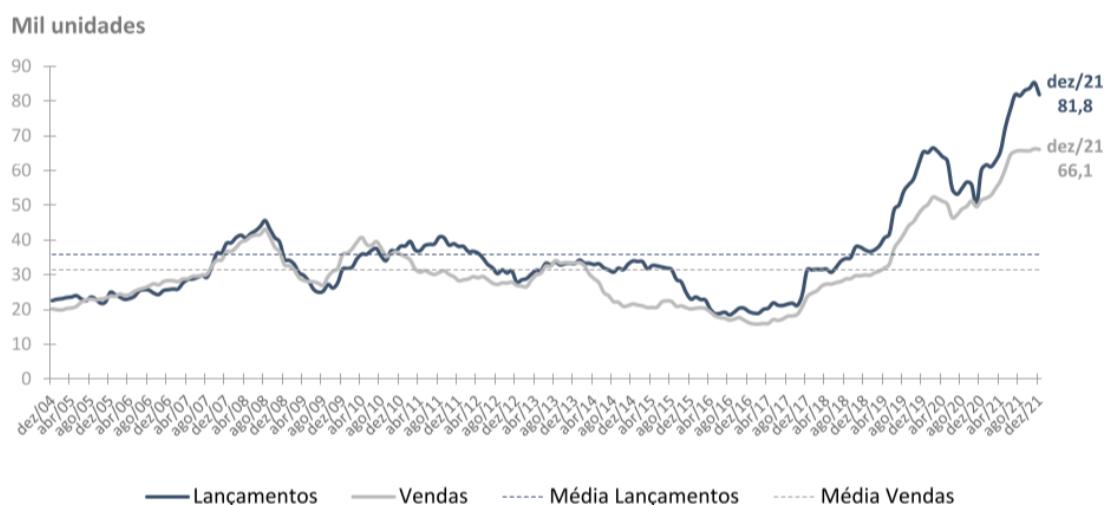


Figura 3
Lançamentos e vendas acumulados em 12 meses na Cidade de São Paulo (2004 – 2021)
Fonte: Secovi (2021)

Segmentando as unidades lançadas e vendidas, os imóveis classificados como “segmento econômico” alavancaram o mercado na cidade de São Paulo, em especial as unidades residenciais lançadas pelo programa

⁷⁵ Anuário do Mercado Imobiliário 2021. Disponível em: <http://www.secovi.com.br/downloads/url/2607>

Casa Verde e Amarela (PCVA)⁷⁶, a nova versão mais precarizada (ainda que avançada em aspectos financeiros) do programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). O relatório do Secovi-SP (2021) apresenta que das 81,8 mil unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo em 2021, 44% (35,7 mil unidades) eram referentes a imóveis econômicos (Figura 4).⁷⁷ O número de unidades lançadas enquadradas no PCVA subiu 22% em relação aos resultados de 2020 (29,4 mil unidades). As vendas de imóveis econômicos também apresentaram crescimento na cidade de São Paulo. A participação no total comercializado, que em 2016 era de apenas 16%, atingiu a marca de 51% em 2021.

Mil unidades

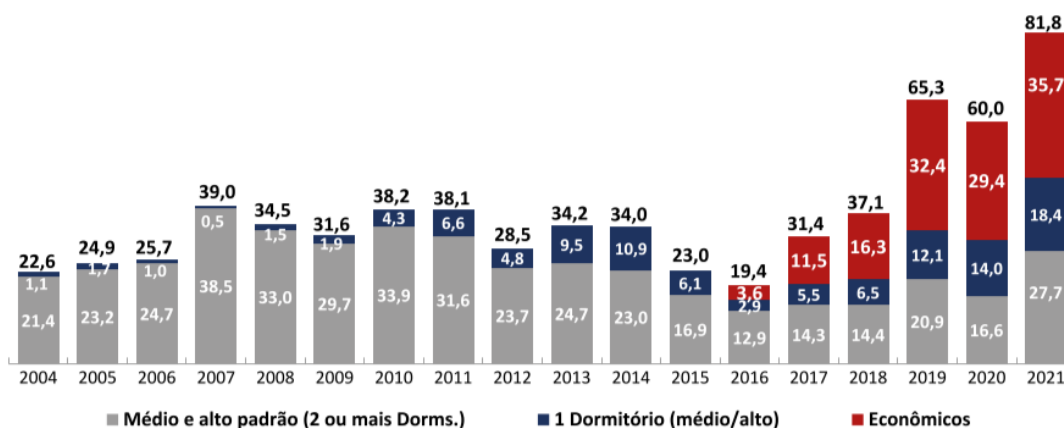


Figura 4

Unidades residenciais lançadas na cidade de São Paulo por “tipo de mercado” (2004 – 2021)
Fonte: Secovi (2021)

O PCVA foi lançado em agosto de 2020 durante a crise do coronavírus, também em um contexto de agravamento geral das condições econômicas. O programa é uma repaginação ideológica do antigo PMCMV⁷⁸,

⁷⁶ Para uma análise crítica sobre o lançamento do novo programa, ver o texto “Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: no milagre da multiplicação, o direito ao endividamento” de Isadora Andrade GUERREIRO (2020), disponível em:

.<<https://passapalavra.info/2020/08/134088/>>, e também o texto “Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano” de BALBIM (2022). Disponível em: <<https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11104>>.

⁷⁷ “Com o objetivo de segmentar os imóveis econômicos, a Pesquisa Secovi-SP utilizou como referência as faixas de preços e enquadramentos no programa Casa Verde e Amarela (PCVA), conforme a data e a cidade de lançamento. No final de outubro de 2021, entrou em vigor na cidade de São Paulo o novo limite de valor para imóveis enquadráveis nos parâmetros do PCVA, passando de R\$ 240 mil para R\$ 264 mil.” (SECOVI-SP, 2021, p.46).

⁷⁸ Martins (2016) traz contribuições importantes sobre o surgimento do PMCMV e o processo de ficcionalização do setor imobiliário brasileiro. Em seu artigo, o autor traça um

mobilizando e incorporando aspectos simbólicos patrióticos para criar um novo tipo de identidade marqueteira com o governo de extrema direita de Jair Bolsonaro. Além disso, o programa estrutura avanços na ficcionalização das propriedades imobiliárias residenciais, principalmente para as camadas mais pobres da sociedade brasileira. Não à toa, a “repaginação” de marketing do programa aparece num contexto de agravamento das condições econômicas, tal como o MCMV surgiu como medida “anticíclica” de tentativa de administração da crise de 2008, que teve como estopim o estouro da bolha imobiliária assentada em empréstimos *subprime*, de alto risco, ligados às hipotecas - crédito tomado tendo como garantia as casas das populações mais pobres e negras da sociedade norte-americana com taxas de juros flutuantes que levaram seus mutuários à inadimplência, ao endividamento e em seguida à despossessão. Mas, para além dessa similaridade contextual de agravamento econômico, Guerreiro destaca que:

percurso do mercado imobiliário brasileiro que vai da abertura de capital das principais incorporadoras nos anos de 2006 e 2007 até o lançamento do programa Minha Casa Minha Vida em março de 2009, instituído pelo governo Lula como medida emergencial de resposta ao estouro da bolha imobiliária de 2008 e ao colapso deflagrado no próprio setor a partir da entrada dessas incorporadoras na bolsa de valores. Em sua análise, o programa “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV), surgido num contexto de “estado de emergência econômico”, foi uma política urbana de caráter anticíclica que visava contornar os problemas decorrentes da crise de 2008, articulando problemas sociais, como o déficit habitacional, e as necessidades do mercado do interno e mundial: “A crise de 2008 passou a funcionar como a justificativa econômica para a realização do PMCMV e o déficit habitacional (que é real) como a justificativa ideológica ao programa, uma vez que permitiria realizar o ‘sonho da casa própria’. Eis o cenário sobre o qual o PMCMV passou, juntamente com o bom momento do mercado interno, o qual serviu de lastro ao capital fictício que começava a entrar mais intensamente no país em busca das promessas do setor imobiliário.” (MARTINS, 2016, p.87). Com a abertura dos capitais das incorporadoras na bolsa de valores, elas foram obrigadas a expandir-se tanto para fora dos grandes centros urbanos como para os segmentos de mais baixa renda, o chamado “segmento econômico”. O contexto de surgimento do PMCMV serviu para amenizar os impactos da crise dos *subprime* no mercado interno nacional e da falta de liquidez que acometia as incorporadoras naquele momento. O programa reestabeleceu o elo fragilizado pela crise imobiliária de 2008 entre o mercado imobiliário brasileiro e a acumulação do capital fictício mundial. Naquele momento, o Estado enquanto “administrador da crise”, utilizou-se desta possibilidade de crescimento do setor imobiliário, que passa a incorporar outros segmentos econômicos, para produzir um novo parâmetro abstrato para a captação de dinheiro em adiantamento para o próprio país. Como afirma Martins (p.100): “O Programa Minha Casa Minha Vida surge não só como salvador de um setor fragilizado, mas como a brecha encontrada pelo próprio Estado para reproduzir-se ficticiamente. Ele vem salvar o setor das ‘ameaças do capital fictício’? Não, ao contrário. Ele aparece para salvar o país da falta de uma acumulação fictícia. O vínculo atual necessário entre o Estado nacional, incorporadoras, capital financeiro mundial e indivíduos é o próprio capital portador de capital fictício. Numa jogada de mestre, o Estado encontra uma nova maneira de inserir-se na forma de acumulação mundial (baseado em dívidas), de salvar as empresas de uma quebra geral, de remunerar o capital financeiro e, finalmente, de colocar toda uma população - através da retomada da ideologia da casa própria - num esquema de endividamento de longo prazo.” O programa serviu para a inserção e a expansão do setor imobiliário no processo de “ficcionalização” da economia brasileira, cada vez mais integrada aos ritmos de ampliação do capital fictício global.

Num truque performático, aproxima-se uma crise da outra declarando uma mesma solução – para a crise e para o governo, como se fossem iguais uma e outro. No caso, é necessário entender que a solução não é exatamente a mesma e, na verdade, longe de ser anticíclica, é muito mais a construção de um cenário parecido com aquele responsável pela crise imobiliário-financeira norte-americana ligada à crise das hipotecas. (GUERREIRO, 2020)

A autora chama a atenção para o fato de que o PCVA estabelece uma ampliação da conexão entre o setor imobiliário e os mercados de capitais, muito próxima aos créditos de alto risco *subprime* norte-americano. Uma das inovações do PCVA é a ampliação interna das faixas de renda atendidas pelo programa, com o objetivo de promover uma inclusão financeira de segmentos da população que ainda não tinham acesso aos financiamentos imobiliários⁷⁹: “Desta maneira, é necessário entender o PCVA dentro de um contexto mais amplo do papel do setor financeiro-imobiliário para a nova saída da crise, no qual cada faixa de renda tem uma função”. O PCVA tem o propósito de aumentar o acesso ao financiamento incluindo a base da sociedade no mercado de crédito, através da diminuição dos juros. Porém, existe uma perversidade nesse processo de incorporação, principalmente na atualização do programa em relação às demandas da acumulação ficcionalizada. Segundo Balbim (2020, p.49), um dos objetivos centrais do programa “está direcionado à formação de propriedade e ao acesso ao crédito

⁷⁹ A Faixa 1, “social” é ampliada até R\$ 2.000 de renda familiar mensal, e a parte “mercado” é ampliada até R\$7.000 de renda família mensal. Surfando na onda da “queda global da taxa de juros”, o ministro de Desenvolvimento Regional, Rogerio Marinho, afirmou durante o lançamento do programa em agosto de 2020 que “Estamos lançando um programa que vai permitir que o Brasil tenha a menor taxa de juros na história num programa habitacional”. A ampliação do programa também se verifica na redução da taxa de juros para financiamentos, em especial para as regiões Norte e Nordeste (4,25% ou 4,75%) do território nacional (uma distribuição regional que não existia no PMCMV), com o propósito de expandir o programa para a incorporação financeira das camadas mais empobrecidas da sociedade brasileira. Ver a matéria “Casa Verde e Amarela: o que pode mudar na versão bolsonarista do Minha Casa Minha Vida” de Juliana Gagnani. BBC News Brasil. 1 setembro 2020, disponível em < <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-53920385>>. Guerreiro (2020) traz elementos importantes ao destacar que “a diminuição dos juros foi possível pois a Caixa aceitou a diminuição pela metade de sua remuneração como agente financeiro do programa pois, segundo seu Presidente, ela ‘nunca teve tanto lucro nos seus 159 anos de existência’ na medida em que está incluindo (bancarizando) uma enorme quantidade de pessoas – certamente por conta do Auxílio Emergencial (...). Tal diminuição de juros faz com que caia o valor das parcelas do programa, possibilitando, segundo Marinho, a participação no financiamento habitacional para cerca de 1 milhão de novas famílias. Elas antes ‘eram impedidas’, segundo ele, por conta do teto de endividamento de 30% da renda familiar em empréstimos do FGTS. Essa fala esconde que há uma mudança no perfil daqueles que acessarão o financiamento do FGTS: embora exista inclusão de famílias da chamada Faixa 1,5 (uma faixa estratégica, que a Fase 3 do PMCMV já tinha identificado), há exclusão das famílias de 7 mil reais a 9 mil reais do PMCMV, que acessarão o financiamento pelo SBPE. Esta faixa mais alta é outra ponta da estratégia para o setor imobiliário popular (...).”

usando a casa como garantia, em empréstimos denominados de *Home Equity*". O novo programa visa estabelecer a regularização fundiária através da titularização em massa, como apontada por Guerreiro (2020), uma solução já preconizada há décadas pelo economista neoliberal peruano Hernando De Soto, que visava atrelar os assentamentos não regularizados pelo Estado ao mercado de capitais. Uma das soluções propostas para esse problema foi através da

inserção da tecnologia de *blockchain* nos cartórios – que já integra 1.349 deles e que será generalizada por meio do PCVA. Tal tecnologia foi a que tornou possível a existência das *bitcoins*, por possibilitar um ambiente de negócios digitais por meio da internet: contratos realizados e certificados de maneira remota, com padronização e circulação de recursos de maneira global e independente das legislações nacionais. No caso dos cartórios, o *blockchain* integraria nacionalmente os registros notariais, daria segurança de não-revertibilidade à titulação, celeridade (de 40 para 5 dias para o registro) e transparência às transações, além de coibir fraudes, usando de criptografia. Algo que, segundo Pedro Guimarães [presidente da Caixa], é fundamental para implantar popularmente o *Home Equity* no Brasil. (GUERREIRO, 2020)

O objetivo da regularização é atrair investimentos externos para o país, retirando os gastos e os riscos do Estado e dos bancos e deslocando-os para as camadas mais empobrecidas tomadoras de crédito imobiliário. Guerreiro (2020) aponta que a meta desse processo de inovação financeira do programa é a ampliação de um mercado secundário através da *securitização* de ativos imobiliários da base da sociedade. Ou seja, transformar as dívidas dessa camada e as novas propriedades residenciais em “papéis (recebíveis imobiliários e hipotecas) negociados por agentes financeiros, principalmente institucionais”. Retomando Harvey, trata-se de transformar os “bens imóveis” em papéis fictícios negociados no mercado financeiro. Na análise da autora, isso

significa que, se a securitização em massa acontecer como decorrência posterior da implantação do PCVA, o financiamento habitacional das classes populares brasileiras, bem como seu patrimônio titularizado, estará nas mãos de investidores, sob uma métrica própria, que se beneficia diretamente do aumento da inflação e que extrairá a maior parte do orçamento das famílias. Pois,

também de acordo com Pedro Guimarães no evento da Abrainc, o teto de endividamento familiar do SBPE (20%) está sendo revisto para os financiamentos indexados em IPCA – “sem teto” de endividamento que se parece muito com “sem teto” real. Se a inflação aumentar e tais financiamentos não conseguirem ser pagos, as casas serão tomadas pelos investidores – de perfil institucional e internacional – e não leiloadas pela Caixa ou renegociadas pelo governo, como acontece hoje no PMCMV ou no PCVA. Algo muito parecido com o *subprime* norte-americano responsável pela crise financeira de 2008. As casas retomadas no mundo todo pelos agentes financeiros, naquela ocasião, hoje fazem parte da carteira de enormes “*corporate landlords*”, que centralizam e controlam rendas de aluguel residencial popular – um fim que parece já estar sendo pensado pelo PCVA (...). (GUERREIRO, 2020)

O período de “queda global da taxa de juros” da crise do coronavírus fez com que mais famílias de baixa renda contraiam créditos mais baratos para o financiamento imobiliário. Analisando a distribuição geográfica dos lançamentos desse segmento na cidade de São Paulo (Figura 5), é possível observar uma intensa concentração de lançamentos econômicos nas periferias da cidade entre os anos de 2020 e 2021, influenciados “principalmente, pelos valores mais baixos dos terrenos nessas regiões” (SECOVI, 2021, p.47). No ano de 2020, o distrito de José Bonifácio teve a maior quantidade de lançamentos de unidades residenciais econômicas, com 1.796 imóveis econômicos, seguido por Campo Limpo (1.581 unidades), Santo Amaro (1.554 unidades), Pirituba (1.074 unidades) e Cidade Ademar (995 unidades). Em 2021, foi o distrito do Sacomã registrou a maior quantidade de lançamentos deste segmento, com 3.200 imóveis econômicos, seguido pelos distritos de Pirituba (2.564 unidades), Cambuci (2.274 unidades), São Mateus (1.967 unidades) e a região central, em Santa Cecília (1.662 unidades).

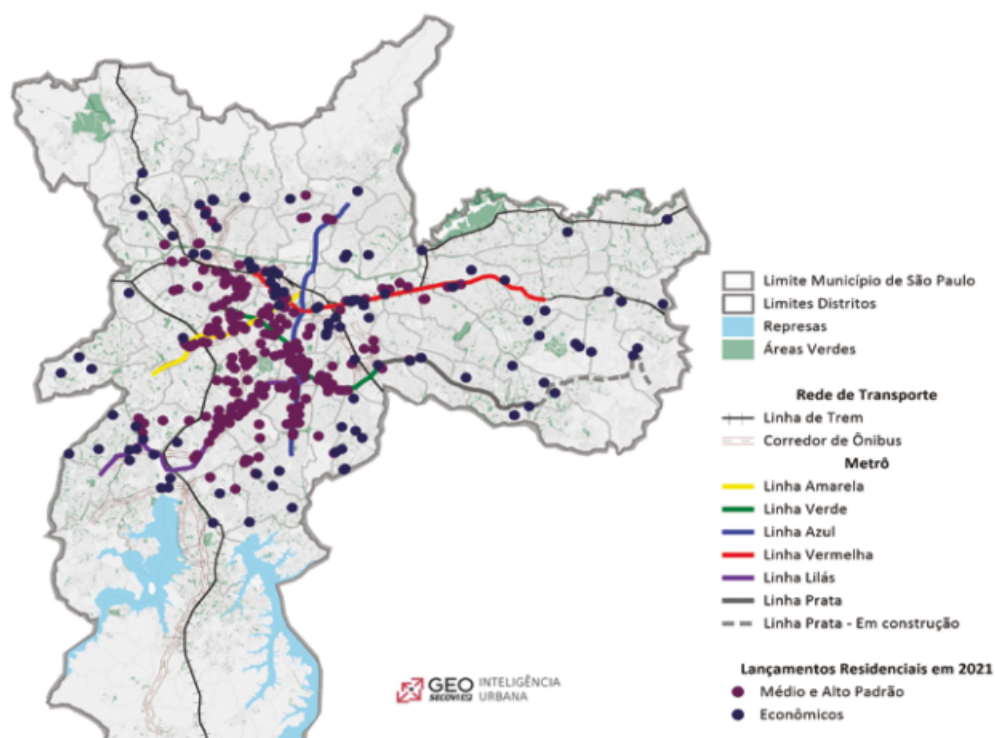


Figura 5
Distribuição geográfica dos lançamentos imobiliários por “tipo de mercado” na cidade de São Paulo no ano de 2021
Fonte: Secovi (2021)

Um dos impactos da “superprodução do espaço” mediada e ritmada pela ampliação dos mercados de créditos durante a pandemia, foi a redução excessiva do estoque dos terrenos disponíveis para futuros lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo. A explosão do número de construções de novos prédios levou a uma disputa ferrenha entre as incorporadoras, por terrenos para futuros lançamentos. Em entrevista ao site InfoMoney, especializado em mercados, investimentos e negócios, o presidente-executivo do Sindicato da Habitação (Secovi-SP) afirmou que a cidade de São Paulo viveu um “drama” para a produção de imóveis: “Há 20 anos, nem é muito tempo assim, em 20% a 25% do território da cidade era possível fazer um projeto imobiliário e a conta fechava. Hoje são apenas 3%” (...) “Isso tem criado problemas para produção no mercado”⁸⁰, sendo um dos principais

⁸⁰ ESTADÃO Conteúdo. “Cidade de São Paulo vive um ‘drama’ para produzir imóveis, diz Secovi”, 26 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/cidade-de-sao-paulo-vive-um-drama-para-produzir-imoveis-diz-secovi/>

fatores de elevação dos preços dos terrenos nos distritos mais disputados pelo capital imobiliário. Como diz a matéria, essa “raridade” de terrenos levou à uma “briga de foice’, como definiram executivos e empresários do setor”⁸¹, pois as incorporadoras em concorrência intensiva estão investindo cada vez mais dinheiro em lugares “antes ocupados não só por casas, mas até por prédios menores, que agora se tornarão arranha-céus. Mas encontrar um terreno na capital está cada vez mais difícil.”⁸² Sobre a raridade dos terrenos e a concorrência frenética em torno deles, Henri Lefebvre traz apontamentos sobre esse modo capitalista de produzir espaço:

As parcelas do espaço, transformadas em migalhas, tornam-se cambiáveis. A subordinação do espaço ao dinheiro e ao capital acarreta uma quantificação que se estende da avaliação monetária e da comercialização de cada lote ao espaço inteiro. Ao mesmo tempo, o “imobiliário” – como se diz entre nós – se mobiliza, ou seja, torna-se riqueza mobiliária, arrastada no fluxo das trocas, no fluxo e no refluxo do dinheiro e do capital. Ao mesmo tempo ainda, o que complica a questão, o espaço edificável, antigamente abundante, torna-se raro nos arredores do centro. O espaço integra as novas raridades. Essa raridade, mantida e utilizada em torno dos centros, permite uma especulação furiosa. (LEFEBVRE, 2016, p.139)

Entre os anos pandêmicos de 2020 e 2021, das 141 mil unidades residenciais lançadas neste período na cidade de São Paulo⁸³, grande parte se concentrou na **Região Sul** em distritos como Vila Mariana, Santo Amaro, Vila Andrade, Campo Limpo, Sacomã, Moema, Ipiranga, Saúde; em seguida, vem a **Região Leste**, com unidades concentradas no distritos de José

⁸¹ Essa concorrência por terrenos cada vez mais raros produziu uma nova especialização de profissão no mercado imobiliário, dedicada à caça por terrenos “vazios” pela cidade, o “caçador de terrenos”. Como se diz na matéria, “Trata-se de um movimento que começou a ser mais organizado nos últimos anos e que vem se tornando um diferencial competitivo para as incorporadoras que precisam encontrar espaços para viabilizar seus empreendimentos.” Segundo o presidente da incorporadora Vitacon, cujo slogan empresarial é “reinvente a cidade”, esse segmento ainda está em desenvolvimento e ainda é pouco profissionalizado: “Mesmo assim, a empresa trabalha hoje com cerca de 15 profissionais, entre autônomos e pequenas empresas, que ajudam nesse garimpo de terrenos.” O presidente da incorporadora explica que “[b]uscar terrenos é um trabalho árduo, com muitas variáveis, além dos detalhes jurídicos. No geral, o que tentamos oferecer é uma evolução patrimonial”. Na matéria da *InfoMoney* também é apresentada uma rede figura

⁸² Como um dos impactos dessa corrida por terrenos cada vez mais raros, observamos também o *boom* de demolições na cidade de São Paulo, que apresentaremos no próximo capítulo.

⁸³ Utilizamos como base os anuários dos anos 2020 e 2021 elaborados pelo SECOVI-SP e cruzando os dados dos 10 distritos que tiveram maior quantidade de lançamentos em cada ano e a região geográfica de concentração dos lançamentos.

Bonifácio, Itaquera, Guaianases, Vila Curuçá e São Mateus, a **Região Oeste**, nos distritos de Itaim Bibi, Pinheiros, Lapa, Perdizes, Butantã, o **Centro**, nos distritos de Santa Cecília, Cambuci e, na **Região Norte**, nos distritos de Tucuruvi, Pirituba, Freguesia do Ó.

Na pandemia o quadrante sudoeste da cidade foi o que teve maior aumento dos preços das propriedades, região que concentra a expansão da *produção intensiva do espaço* (verticalização) desde a década de 1970⁸⁴. Segundo Martins:

Não existe localização em si, existe uma forma sucessiva, por acumulação, de ir se produzindo o espaço, de forma que as intervenções na abertura de ruas, no nivelamento de terrenos e de obras de infra-estrutura serão sempre revividas quando novos empreendimentos aparecerem, de forma que investimentos anteriores passam a compor obras atuais. É por meio da reunião e intensificação de investimentos, públicos e privados, que se formam centralidades, que por sua vez reiteram as rendas por melhor localização. (MARTINS, 2010, p.54)

O estudo feito pela Loft Analytics⁸⁵, núcleo de “inteligência imobiliária”, apresenta que a região sudoeste da cidade foi a que teve maior inflação do metro quadrado transacionado. O aumento dos preços dos imóveis no Itaim Bibi foi de 42,3% e, no Alto de Pinheiros, de 29% e estes foram os maiores crescimentos durante o período pandêmico. Em seguida vem o Alto da Lapa e Lapa, respectivamente com 25,6% e 20,3%. A região sudoeste, que concentra o preço do metro quadrado mais caro da cidade⁸⁶, teve maior número de vendas de propriedades residenciais de “alto e médio padrão” entre os anos de 2020 e 2021 (Figura 6).

⁸⁴ ZILBERKAN, Mariana; FARIA, Flávia. “São Paulo construiu 1,2 milhão de apartamentos em seis décadas”. *Folha de São Paulo*, 06 de junho de 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/06/sao-paulo-construiu-12-milhao-de-apartamentos-em-seis-decadas.shtml>

⁸⁵ ZANNATA, Bianca. “Estudo analisa evolução do metro quadrado na capital paulista ao longo da pandemia”. *Estadão Imóveis*, 19 de setembro de 2022. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/estudo-analisa-evolucao-do-metro-quadrado-na-capital-paulista-ao-longo-da-pandemia/>

⁸⁶ MACIEL, Juliana. “Mercado aquecido: saiba quais bairros vendem mais apartamentos”. Portal Loft, 24 de junho de 2022. Disponível em: <https://portal.loft.com.br/bairros-mais-caros-e-mais-baratos-de-sao-paulo-dados-loft/>

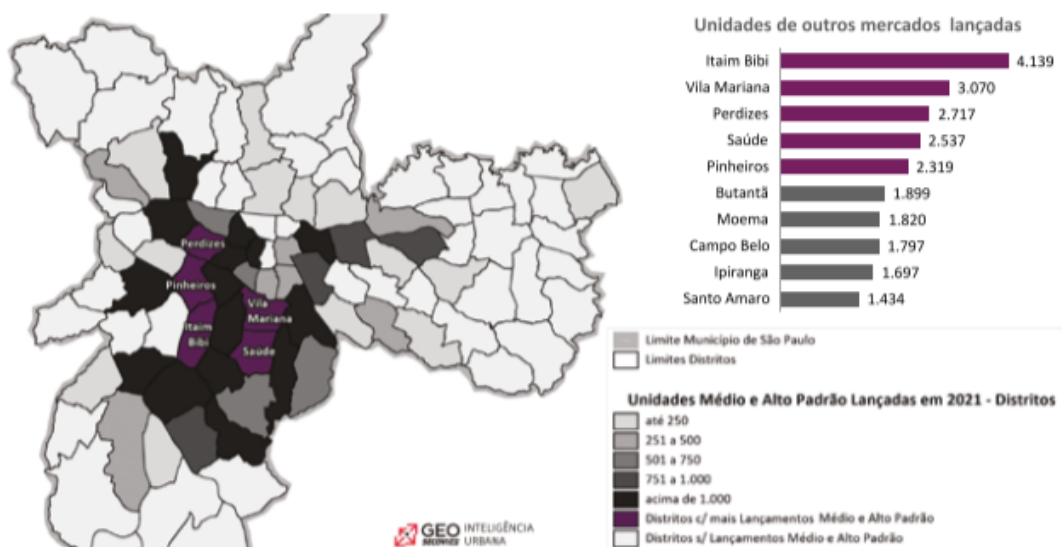


Figura 6
 Concentração de lançamentos de unidades médio e alto padrão por distrito – Cidade de São Paulo - 2021
 Fonte: Secovi (2021)

Os lançamentos imobiliários são uma aposta especulativa, consistem basicamente na antecipação da produção de um produto imobiliário no futuro, que ainda não está disponível para habitação, mas que já possui uma documentação orientada para sua comercialização no presente. O entrelaçamento de que estamos tratando demonstra como o preço da terra está relacionado com os movimentos expansivos mercado de crédito imobiliário durante a pandemia. Além disso, o entrelaçamento sinaliza também como as oscilações do preço da terra estão orientadas pela expectativa futura de capitalizações, tal como se dá no *modus operandi* do capital fictício.

O *boom* de lançamentos imobiliários residenciais durante a crise do coronavírus esteve orientado espacialmente pelo Plano Diretor Estratégico de 2014 (PL 668/13), que entrou em vigor no ano de 2016 e foi elaborado pela gestão municipal do Partido dos Trabalhadores (PT) entre os anos de 2013 e 2016. O PDE é o principal instrumento jurídico de gestão urbana em escala municipal com o objetivo de nortear a delimitação do uso e ocupação do solo até o ano de 2029, se constituindo como uma forma de “instrumentalização do espaço” (LEFEBVRE, 2006). Este instrumento estabeleceu como uma de suas diretrizes a demarcação de áreas estratégicas para a orientação do desenvolvimento urbano ao longo das “Zonas Eixo de

Estruturação da Transformação Urbana” (ZEUs), que são eixos de transporte público de média e alta demanda, como corredores de ônibus, metrô e trem, onde devem ser potencializados o adensamento construtivo na forma de edifícios, para “racionalizar as dinâmicas e o aproveitamento do solo urbano orientando o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público”⁸⁷. Um dos impactos do plano na dinâmica urbana foi a potencialização do uso do solo através da intensificação da verticalização residencial:

Segundo os dados compilados pelo CEM [Centro de Estudos da Metrópole], o processo de verticalização da capital está acontecendo em ritmo acelerado. Se em 2000 as residências em casas (horizontais) representavam 1,23 milhão de imóveis, no ano 2020 esse número passou a 1,37 milhão, um aumento modesto de 11,8%. Por outro lado, os apartamentos saltaram de 767 mil unidades em 2000 para expressivos 1,38 milhão em 2020, uma explosão de 80% no período. Em termos de metragem, a área total somada dos apartamentos na cidade subiu de 386,3 milhões de m² em 2000 para 534,8 milhões de m² em 2020.⁸⁸

O mapa da “distribuição geográfica dos lançamentos imobiliários por ‘tipo de mercado’ na cidade de São Paulo no ano de 2021” (Figura 5) representa a concentração de lançamentos imobiliários nestes corredores, que se tornaram áreas de interesse das grandes empresas, por permitirem maior número de construções. No mapa podemos observar a concentração de lançamentos de “médio e alto padrão” nas ZEUs e a dispersão dos produtos imobiliários do “segmento econômico”. O resultado dessa medida foi um *boom* imobiliário no entorno das ZEUs: “De acordo com o Secovi-SP, entre junho de 2021 e maio de 2022, foram lançadas 84.352 unidades residenciais na cidade. Desse total, 47% das unidades estão localizadas a até 600 metros das estações de trem ou metrô.”⁸⁹

⁸⁷ “Diagnóstico de Aplicação do Plano Diretor Estratégico 2014-2021”, Coordenadoria de Planejamento Urbano (PLANURB) Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), P.9, Disponível em: <https://planodiretor.sp.prefeitura.sp.gov.br/monitoramento/>

⁸⁸ JORGE, Marcos Amaral do. “Verticalização acelera, e São Paulo já possui mais apartamentos do que casas”. *Jornal da Unesp*. 01 de fevereiro de 2022. <https://jornal.unesp.br/2022/02/01/verticalizacao-acelera-e-sao-paulo-ja-possui-mais-apartamentos-do-que-casas/#:~:text=Segundo%20os%20dados%20compilados%20pelo,modesto%20de%2011%2C8%25.>

⁸⁹ MOURA, Rafael. “Como a infraestrutura de transporte público impacta no preço dos imóveis em São Paulo”. *Estadão*, 03 de outubro de 2022. Disponível em:

Outro impacto produzido pelo PDE foi o aumento do preço dos imóveis decorrentes da frenética produção imobiliária nas margens das linhas de infraestruturas de transporte dos bairros, auferindo na elevação das rendas diferenciais aos proprietários das propriedades imobiliárias residenciais, principalmente no quadrante sudoeste da cidade de São Paulo, onde se concentram os “segmentos de alto e médio padrão” (Figura 7).⁹⁰ Assim,

[u]m levantamento realizado pela ferramenta de monitoramento imobiliário DataZap, publicado em julho, mostra que regiões que margeiam as linhas de metrô e trem estão entre as mais caras de São Paulo. O destaque é a Linha 9-Esmeralda, da CPTM, que ocupa seis posições entre os dez bairros mais caros da capital paulista – a exemplo da região onde fica a Estação Cidade Jardim, cujo preço médio para venda está em R\$ 20.467 o metro quadrado, valorização de 18,26%, em relação a outubro de 2021.

<https://mobilidade.estadao.com.br/mobilidade-para-que/como-o-transporte-publico-impacta-no-preco-dos-imoveis/>

⁹⁰ O plano de política urbana foi elaborado com o intuito de regular o mercado imobiliário e de ser “contra a especulação imobiliária”. Segundo o prefeito da época, Fernando Haddad: “Os especuladores não vão poder mais especular com a terra. Antes, quanto mais tempo [o especulador] ficava com a terra, mais ganhava em cima da cidade. Agora não. Nós municipalizamos o direito de construir. Então, o preço da terra tende a cair porque não é mais uma prerrogativa do especulador manter a terra reservada até que ela atinja um valor elevado para que ele possa depois pensar em aliená-la” (<https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/haddad-plano-diretor-vai-combater-especulacao-imobiliaria/>). Durante a crise do coronavírus, São Paulo foi a cidade brasileira que teve maior elevação de preço dos imóveis, com expressivos 21,09%. Apesar da elevação dos preços dos imóveis estar atrelada à turbulência dos movimentos do processo global da queda da taxa de juros e do agravamento das condições econômicas, este fato demonstra que a “especulação imobiliária”, ou seja, o movimento fetichista do dinheiro que precisa se transformar em mais dinheiro através da mediação da produção e circulação das mercadorias imobiliárias, não pode ser controlado, independentemente da coloração ideológica da gestão municipal. Isso se torna evidente com as turbulências provocadas pelas crises, sendo estas as manifestações mais incontroláveis do fim-em-si fetichista do dinheiro. Além disso, como apresentado, o Plano Diretor de 2014 potencializou o aumento da especulação do preço das propriedades no entorno das “Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana”. Portanto, uma das ilusões politicistas é acreditar que através da criação de instrumentos jurídicos de “instrumentalização do espaço” (LEFEBVRE, 2006), como o Plano Diretor, será possível a regulação do movimento tautológico de valorização do dinheiro. Segundo Robert Kurz, o Estado não possui capacidade regulativa diante da economia e do dinheiro: “A política somente tem acesso regulador às formas de transcurso, mas não às cegas leis básicas da produção capitalista de mercadorias.” (p.114). Para o autor, “[a] estrutura polar dualista do sistema social moderno induz sempre à suposição de uma igualdade hierárquica dos dois polos: do mercado e do Estado, ou da economia e da política. Mas, embora os dois polos do ‘campo’ não possam existir somente para si e pressuponham sempre o polo contrário, eles não são hierarquicamente iguais. Muito pelo contrário, há um sobrepeso estrutural do polo econômico, que, por um lado, pode parecer superado (*aufgehoben*) temporariamente em benefício do polo estatal-político, mas que, por outro lado, sempre restabelece novamente. Essa acepção de uma dominância estrutural fundamental do mercado ou da economia diante do Estado ou da política é frequentemente denunciada como ‘economicismo’. Porém, não se trata aqui de um erro teórico, mas de um predomínio socialmente real do mercado sobre o polo estatal-político.” (KURZ, p.103).

Em segundo lugar no ranking, aparece a Linha 4-Amarela do metrô, que se conecta com a Linha 9-Esmeralda na estação Pinheiros. O bairro de Pinheiros, inclusive, figura, na segunda posição, entre os mais caros para locação (R\$ 88,20 o metro quadrado) e na sexta para venda (R\$ 15.650 o metro quadrado).⁹¹

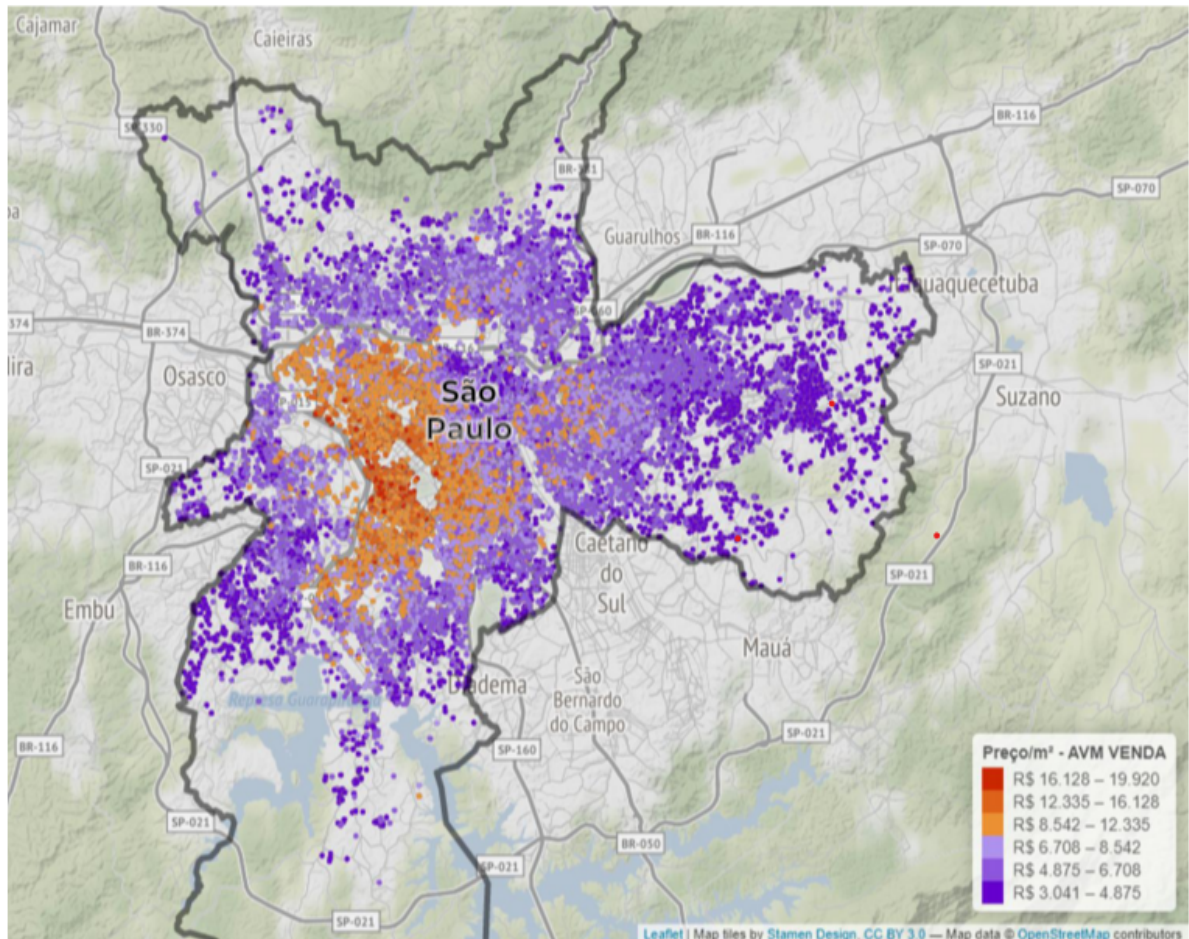


Figura 7
Mapa de venda do preço do m² da cidade de São Paulo no ano de 2022
Fonte: Data ZAP+ (2022)

A produção intensiva do espaço ao longo dos eixos de transporte coletivo de massa pretendia proteger os “miolos” dos bairros horizontais e residenciais do processo de verticalização. Uma das principais intenções do plano consistia em desestimular o uso do automóvel, aproximando moradia e trabalho por meio da densificação populacional nas proximidades das áreas de transporte, reduzindo os deslocamentos, desenvolvendo o chamado modelo de cidade “compacta”. Para reforçar o desestímulo ao uso automóvel,

⁹¹ MOURA, Rafael. “Como a infraestrutura de transporte público impacta no preço dos imóveis em São Paulo”. *Estadão*, 03 de outubro de 2022. Disponível em: <https://mobilidade.estadao.com.br/mobilidade-para-que/como-o-transporte-publico-impacta-no-preco-dos-imoveis/>

o PDE estabeleceu para as construções nas proximidades do ZEUs um número máximo de vagas de garagem por construção, esse espaço podendo ser contabilizado como área construída não-computável. Para construir acima desse limite, as construtoras devem pagar mais outorga onerosa.

Outra diretiva instituída pelo plano foi a “Cota Parte Máxima”, um novo parâmetro urbanístico que permite potencializar o aproveitamento do solo urbano ao longo da rede de transporte coletivo. A cota parte de um terreno é a relação de densidade habitacional, expressa em unidade de área, entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas. Consiste na área total do terreno que pode ser fracionado idealmente pelo número máximo de unidades habitacionais em uma construção vertical. O terreno pode ser fragmentado até o seu limite para que seja construído a maior quantidade de apartamentos possíveis em um único edifício, para o “aumento do coeficiente de aproveitamento” do terreno, adensando as ZEUs e aumentando a população por metro quadrado nestas zonas, outro mecanismo para impor o modelo de “cidade compacta”. De acordo com Tone (2015: 46-47), a “denominada verticalização não ocorre como meio de otimizar o uso da metrópole pelo adensamento urbano, tão almejado por urbanistas, mas se estabelece como meio de fabricar maior quantidade possível de propriedades.” Ao fabricar a maior quantidade possível de propriedades em diversos terrenos concentrados em zonas de alto investimento, ocorre a maximização da massa de capitalização em detrimento de minimização da moradia:

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 (...). (TONE, 2015, p. 44-45)

O PDE fez com que as construtoras minimizassem o tamanho dos imóveis para ofertar mais unidades, proporcionando a maximização da massa de renda disponível para capitalização. Além disso, estabeleceu a outorga onerosa, para as construções nos eixos de transporte, estimulando a produção de empreendimentos com metragem quadrada menor, para se evitar o pagamento do imposto à prefeitura. Rolnik (2019) discorre como essas mudanças na legislação permitiram uma mudança no mercado imobiliário residencial na cidade de São Paulo, e propiciaram o surgimento de um novo produto imobiliário, os microapartamentos, com até 30 metros quadrados de área útil:

Os prédios sem vaga de garagem, ou prédios aonde apenas uma parte das unidades tem vagas, representam hoje quase a metade dos lançamentos residenciais na cidade. E as mudanças na legislação sem dúvida tiveram um papel neste crescimento. Nas grandes cidades do mundo, São Paulo incluída, desde os anos 1930/1940 a lei exigia um número mínimo de vagas na garagem por apartamento.

De acordo com o Plano Diretor de 2004, apartamentos de até 200 m² eram obrigados a incluir uma vaga, o que aumentava de acordo com a área. Entretanto, o próprio Plano Diretor de 2004 admitia exceções – para apartamentos menores do que 50 m² (dependendo da relação de sua área construída com a área do terreno), para apartamentos construídos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e dentro do perímetro da Operação Urbana Centro. (ROLNIK, 2019)

Durante a pandemia, essa tendência de surgimento de microapartamentos foi intensificada. Os apartamentos agora assumem quase que o tamanho de uma vaga de carro. De acordo com relatórios do Secovi-SP (2020, 2021), podemos dizer que ocorreu um *boom* de microapartamentos na cidade de São Paulo neste período. No ano de 2020, do total de 60,0 mil unidades lançadas, 31,8 mil tinham metragem entre 31 m² e 45 m² de área útil, representando 53% dos lançamentos. O relatório aponta que, neste ano, a participação dos imóveis compactos com metragem menor que 30 m² de área útil respondeu por 24% das unidades residenciais lançadas (14,4 mil). No ano de 2021, das 81,8 mil unidades lançadas, 43,1 mil tinham metragem

entre 30 m² e 45 m² de área útil, representando 53% do total dos imóveis. Os imóveis com metragem menor que 30 m² de área útil foram responsáveis por 23% das unidades residenciais lançadas (18,5 mil). Assim, na comparação com período anterior, observamos que,

le|m 2016, nos cinco primeiros meses do ano, foram lançados 30 imóveis desta categoria. No mesmo período de 2022, o número saltou para 5.066. Um aumento expressivo também foi registrado no lançamento de apartamentos com área entre 30 m² e 45 m², que deixaram de representar 29,1% dos imóveis residenciais lançados na capital, em 2016, para se tornarem maioria (50,8%) neste ano.⁹²

Cabe destacar que mesmo quando “o Estado não aparece diretamente como empresário, ele pode influenciar diretamente o processo de mercado da produção de mercadorias através da regulação meramente jurídica” (KURZ, 1997, p.101). As mudanças do novo parâmetro urbanístico sobre a verticalização na cidade de São Paulo, consequências da regulação jurídica propostas pelo PDE que tenta impor um “modelo de cidade compacta”, permitiram intensificar “uma nova forma de produção imobiliária altamente rentável” (ROLNIK, 2019), “cuja lógica é a maximização da renda capitalizada, neste caso, por meio do aluguel de unidades habitacionais mínimas” (TONE, 2014).

O Plano Diretor de 2014 proporcionou o terreno adequado para o *boom*, durante a pandemia, deste novo tipo de produto imobiliário: os microapartamentos. Trata-se de uma tendência global nos negócios imobiliários residenciais, um investimento financeiro sofisticado, cada vez mais presente nas grandes cidades. Tais habitações são produzidas especificamente para investidores cujo objetivo é maximização da capitalização através dos aluguéis. O propósito do próximo item é analisar o valor de uso da relação capitalista contida nesta mercadoria específica, o microapartamento, desvelando-a criticamente.⁹³

⁹² GONÇALVEZ, Rodrigues. “Boom de microapartamentos: lançamentos de imóveis de até 30m² crescem 21% em sete anos na cidade de SP”. G1 SP, 15 de setembro de 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/07/15/em-sete-anos-apartamentos-de-ate-30-m-vao-de-menos-de-1percent-para-22percent-dos-imoveis-lancados-na-cidade-de-sp.ghtml>

⁹³ “(...) talvez seja possível aproveitar, numa forma alterada, certas ideias (...) sobretudo dos situacionistas. O tema situacionista de uma investigação do terreno sócio-econômico de cidades, regiões e ‘campos’ de reprodução sócio-cultural aponta nesse sentido. Pode-se pensar em ‘campos’ como na produção de alimentos e sua história capitalista, no sistema de mobilidade (‘produção de automóveis’), na arquitetura, na construção de moradias e de cidades etc. Seria instigante e talvez até divertido investigar sistematicamente a estrutura material de reprodução e do valor de uso da relação capitalista, desvelando-a criticamente.” KURZ (1997).



2.2

A “máquina de habitar” do século XXI: o boom de microapartamentos na cidade de São Paulo

Os edifícios monumentais e luminosos que se elevam por toda parte são os sinais exteriores do engenhoso planejamento das corporações internacionais, para o qual já se precipitava a livre iniciativa dos empresários, cujos monumentos são os sombrios prédios residenciais e comerciais de nossas desoladoras cidades. Os prédios mais antigos em torno dos centros urbanos feitos de concreto já parecem slums e os novos bungalows na periferia da cidade já proclamam, como as frágeis construções das feiras internacionais, o louvor do progresso técnico e convidam a descartá-los como latas de conserva após um breve período de uso. Mas os projetos de urbanização que, em pequenos apartamentos higiênicos, destinam-se a perpetuar o indivíduo como se ele fosse independente, submetem-no ainda mais profundamente a seu adversário, o poder absoluto do capital. Do mesmo modo que os moradores são enviados para os centros, como produtores e consumidores, em busca de trabalho e diversão, assim também as células habitacionais cristalizam-se em complexos densos e bem organizados.

Adorno e Horkheimer, **Dialética do esclarecimento**

A sólida delimitação do corpo humano é horripilante.

Franz Kafka, **Diários**

Em meio a pandemia, fiz trabalhos de campo visitando estandes de vendas de lançamentos imobiliários no centro da cidade de São Paulo, fingindo ser um jovem que acabava de receber uma grande herança e estava interessado em aplicar o dinheiro investindo na compra de imóveis na planta. Todas as corretoras me disseram que era o momento propício, “com juros lá embaixo, tem muitas pessoas comprando 8, 9, 10 apartamentos numa tacada só, para render o dinheiro, tá sendo um bom negócio”. Para além dos *drinks*, cafés e sorvetes servidos gratuitamente, o interesse de adentrar nesses locais partiu principalmente de alguns *flyers* de diferentes empreendimentos que me foram entregues. Os textos tinham sempre em comum as palavras “morar e investir” atreladas às mesmas frases, como “para morar ou para investir”, ou variações do tipo “prático para morar, excelente para investir”, “incrível para morar, incrível para investir”, “um mundo de oportunidades, para viver ou investir seu dinheiro! Venha conhecer!”.

Ao visitar os estandes descobri como os empreendimentos residenciais são comercializados nas plantas, nos mesmos locais que futuramente se tornarão canteiros de obras e, em seguida, grandes edifícios. Percebi algumas características em comum entre os estandes visitados: uma

maquete que representa o futuro edifício, com a simulação do seu entorno já habitado, e as paredes com inúmeras imagens renderizadas de diferentes unidades habitacionais que ainda não existiam. As imagens em 3D eram simulações tão “reais”, ao ponto de alguns corretores não conseguirem dizer se aqueles apartamentos eram fotografias de outros projetos existentes ou se eram imagens produzidas por computador. Mais tarde, descobri que as imagens virtuais e imersivas eram produzidas por tecnologias de “realidade aumentada”, feitas por uma *startup* que está atuando no processo de “digitalização” do segmento residencial, denominada “More Than Real”, especializada em experiências imobiliárias de interação entre ambientes virtuais e o mundo físico. Outro ponto observado foi a possibilidade de visitar os apartamentos que estavam sendo comercializados dentro do próprio estande de vendas. Nesse momento, me deparei com aquilo que estavam chamando de *studios* “inteligentes” e “compactos” com plantas de diferentes tamanhos de área útil (15 m², 17m², 21m², 33m², 44 m²) num mesmo empreendimento.

Um dos projetos que me chamou a atenção tinha escrito na parede “um verdadeiro mix de estilos”. O empreendimento consiste numa torre que será construída em um terreno de aproximadamente 1.040 m² e terá no total 264 unidades, predominantemente na forma arquitetônica de *studios*, que nada mais são do que *kitnets* “compactadas” e funcionais, sem divisórias entre quarto, banheiro, sala e cozinha, integrando o mesmo ambiente, com no máximo 44 m². O projeto contém plantas de diferentes tamanhos, de *studios* com 27,86 m² até apartamentos com dois dormitórios em 46,62 m². O empreendimento é setorizado internamente em duas partes: “setor studio NR” (não residencial) e “setor residencial”. O “setor NR” é composto por 33 unidades de *studios* de aproximadamente 28 m² com “serviço de moradia” e 3 apartamentos de 44 m², localizados entre o 3º e 5º pavimentos do prédio. O “setor residencial” tem 228 *studios* e apartamentos com tamanhos entre 26 m² (a maioria, 190 unidades) até 46m², localizados do 6º ao 24º andar.

Ao perguntar para a corretora a diferença entre os dois setores, ela disse que o “setor NR” é exclusivamente para investidores que desejam comprar imóveis e querem “ver seu dinheiro rendendo” através do serviço de Airbnb ou deixarem para a construtora administrar o “serviço de hospedagem”. Já o “setor residencial” consiste em apartamentos destinados a quem quer comprar para morar no prédio, mas que também podem optar pela locação (“Tem gente que compra para esperar valorizar e depois vender,

ou investir para fazer dinheiro pelo aluguel, mas também dá para fazer as duas coisas.”, segundo a corretora). O ponto inovador do projeto consiste na existência de dois prédios em um mesmo empreendimento. Os moradores/hóspedes de cada setor não tem acesso aos mesmos espaços dentro do mesmo condomínio, como elevadores, portas de entrada e saída, acesso diferenciado aos serviços “compartilhados” de *coliving* (espaço de *coworking*, *lounge* de convivências, *rooftop*, lavanderia patrocinada pela OMO e academia).

O *marketing* do estilo de vida embutido na venda desses produtos imobiliários vem acompanhados da ideia de um “novo conceito de moradia”, apresentada sob diferentes variações: “*living*”, “*coliving*”, “*share living*”, “*Living as a Service*” (LaaS), voltados especificamente para jovens, estudantes e profissionais liberais de “médio e alto segmento”. De modo geral, são edifícios compostos por microapartamentos residenciais com diferentes metragens, que funcionam como “imóveis-dormitórios”, podendo ser habitados individualmente ou compartilhados⁹⁴. As áreas externas do condomínio, como espaço para trabalhar (*coworking*), academia, lavanderia, áreas de lazer e *rooftop* são compartilhadas. As “repúblicas” universitárias, onde jovens estudantes dividem uma casa ou um apartamento nas proximidades das universidades, foram capitalizadas pelo mercado imobiliário sob o *marketing* da “moradia como um serviço”.

Um *flyer* de um empreendimento dizia “No Living, administramos a locação de curto a médio prazo, sempre encantando o cliente e maximizando o retorno ao cliente”. Estes novos produtos imobiliários carregam uma outra transformação: as incorporadoras e construtoras também assumem o papel de administradora dos imóveis. Estes empreendimentos, que podem ser classificados como “serviços de hospedagem ou moradia”, são voltados principalmente para que investidores ampliem as possibilidades de capitalização através da propriedade imobiliária. Os investidores podem comprar imóveis e deixá-los nas mãos das construtoras para a gestão da locação, que o fazem, muitas vezes, utilizando as plataformas de aluguel como *Airbnb*, *TripAdvisor* etc. Essa nova prática de locação leva o nome de *long-stay* / *short-stay*. Na modalidade *short-stay* os aluguéis são no máximo de 3 meses, “podendo fazer o imóvel render até duas vezes mais do que se fosse

⁹⁴ Um dos estandes visitados vendia o conceito do “*share student place for living*”, segundo o qual dois jovens podem dividir um microapartamento de 30m², cada um numa cama de solteiro, pagando em média de R\$1.500 a R\$2.000 por mês. Este é apenas um caso, podendo o aluguel variar de acordo com a metragem do apartamento.

alugado por longas temporadas com contratos tradicionais (inquilino-imobiliária-locador) de 12 meses”; e o *long-stay*, para estadias de mais de 3 meses.

Os novos “produtos imobiliários” lançados sob o conceito de *living* (e suas variações) são fruto do desenvolvimento do processo de “desabsolutização da propriedade” e da “forma-condomínio” (TONE, 2010; 2015), no qual as construtoras além de produzirem empreendimentos com o máximo de unidades possíveis voltados principalmente para investidores, também se transformam em gestoras de locação das propriedades imobiliárias.⁹⁵

De acordo com Tone, a “desabsolutização da propriedade” foi um processo histórico na cidade de São Paulo, em que novas formas de propriedade vão se instituindo sempre com o objetivo de potencializar a capitalização monetária. No início do século XX, as vilas e os cortiços construídos marcaram o início da produção voltada para o aumento da capitalização por meio do aluguel de unidades habitacionais mínimas, mas ainda estavam sob a forma da propriedade absoluta. Assim,

[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 da metrópole pelo adensamento urbano, tão almejado por urbanistas, mas se estabelece como meio de fabricar maior quantidade possível de propriedades. (TONE. 2015, p.46-47)

Com o processo de “desabsolutização da propriedade” surgiram novas formas de propriedade que são partilhadas por um número determinado de proprietários. A autora pesquisou a produção crescente de condomínios na cidade de São Paulo a partir dos anos 2000, denominada de “forma-

⁹⁵ Duas grandes construtoras brasileiras, a MRV e a Vitacon, esta última especializada em microapartamentos, estão investindo juntas no segmento de empreendimentos para aluguel. O horizonte é o modelo norte-americano em que a venda é feita apenas para fundos imobiliários interessados no projeto como investimento patrimonial especificamente para fundos de pensão Ver: “MRV e Vitacon criam startup e partem para mercado de locação de imóveis”. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/mrv-e-vitacon-criam-startup-e-partem-para-mercado-de-locacao-de-imoveis>

condomínio”, que carrega em seu próprio termo o sentido de “desabsolutização da propriedade”. Segundo Tone (2010, p.17), a 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”.

A propriedade é cada vez mais fragmentada pela “forma-condomínio”, sob “variadas configurações e usos (vertical, horizontal, habitacional, comercial, industrial, hospedagem, misto), e tendo apropriação por diversas frações de classe (faixas de renda)”⁹⁶. Para a autora, a “forma-condomínio” passa a incorporar cada vez maiores porções da cidade de São Paulo, sendo um “fenômeno recente que expressa a hegemonia do capital fictício mundial e suas imposições à produção do espaço”⁹⁷ e se instituindo sempre com o sentido de maximizar a capitalização, “redesenhando a metrópole, a construção de edifícios, a urbanização, a vida cotidiana” para esta finalidade.

O modelo de “cidade compacta” implícito no Plano Diretor Estratégico de 2014 tem a *produção intensiva do espaço* (verticalização) e o adensamento populacional como um dos únicos meios possíveis de resgatar a qualidade de vida no atual contexto urbano. Entretanto, o PDE potencializou a “forma-condomínio”, intensificando a produção da maior quantidade de microapartamentos possível, cuja lógica consiste na maximização da renda capitalizada por meio do aluguel de unidades habitacionais mínimas (TONE, 2015). Nesse sentido, este tão almejado modelo dos urbanistas serve, antes de mais nada, para a ampliação da cidade como um negócio, potencializando a massa de propriedades imobiliárias residenciais disponíveis para a capitalização de renda e se alinhando aos processos de ficcionalização da acumulação capitalista no século XXI.

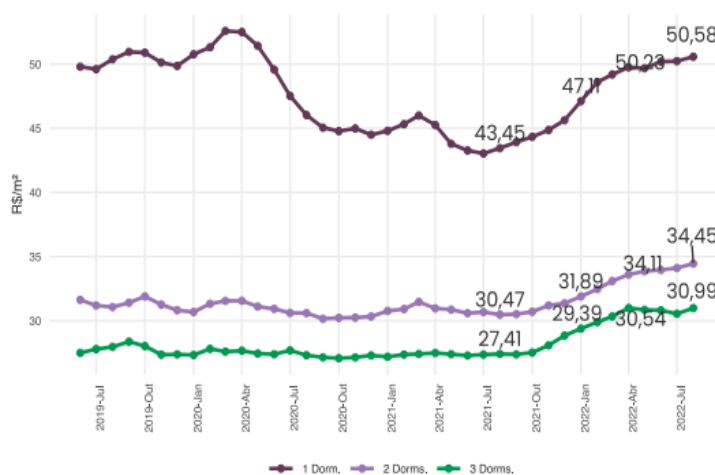
Esse modelo de “cidade compacta” é acompanhado pela venda do *marketing* imobiliário de “compactação da vida”, que deve se reproduzir em moradias cada vez mais “compactas”. Este é o resultado de uma tendência de redução do metro quadrado residencial na cidade de São Paulo acelerado pelo PDE. Segundo dados da Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio), a metragem média das unidades de até um dormitório na

⁹⁶ TONE, Beatriz. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana** (Tese de doutorado), 2015. p.19

⁹⁷ Idem, *ibidem* p. 23

cidade de São Paulo caiu 40% em uma década, de 46,1m² para 27,5m², em 2021. Os apartamentos de dois dormitórios perderam mais de 13m², de 57,5m² para 42,3 m², no mesmo período.⁹⁸

Os microapartamentos são uma nova forma de produção imobiliária altamente rentável⁹⁹, de “alta capitalização”, pelo fato de terem o preço do seu metro quadrado mais caro em relação às demais habitações com mais cômodos (Figura 8), possibilitando maior taxa rentabilidade com o aluguel dos imóveis. Um dos principais fatores que elevam o preço destes imóveis é a sua localização, já que tendem a se concentrar em áreas de grande infraestrutura, principalmente nos distritos República, Consolação, Santa Cecília, Liberdade, Brás, Bela Vista, Bom Retiro, Vila Nova Conceição, Vila Maria e Vila Olímpia.¹⁰⁰ A tendência de redução do metro quadrado dos imóveis na cidade de São Paulo é acompanhada pela elevação do preço do metro quadrado nos apartamentos de apenas um quarto, que possuem metragem de 10m² à 46m².



Imóveis com 1 quarto
R\$50,58/m²
 Imóveis com 2 quartos
R\$34,45/m²
 Imóveis com 3 quartos
R\$30,99/m²

Valores calculados a partir de contratos de aluguel assinados.

Figura 8

Valor médio do m² por número de quartos na cidade de São Paulo entre os anos de 2019 - 2022

⁹⁸ MENGUE, Priscila. “Por que apartamentos em SP estão cada vez menores? E como é viver nesses imóveis?” *Estadão*, 09 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/por-que-apartamentos-em-sp-estao-cada-vez-menores-e-como-e-viver-nesses-imoveis/#:~:text=Os%20motivos%20s%C3%A3o%20variados%2C%20envolvem,mais%20amp%20abalaram%20a%20tend%C3%Aancia>

⁹⁹ ROLNIK, Raquel. “Morar no centro em apartamentos sem garagem: popularização ou especulação?”. *Labcidade*, 13 de junho de 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/morar-no-centro-em-apartamentos-sem-garagem-popularizacao-ou-especulacao/>

¹⁰⁰ STORANI, Monise de Faria. “Cenário & futuro dos apartamentos de um quarto”. *Quinto Andar*. Setembro, 2021. Disponível em: <https://mkt.quintoandar.com.br/dados/>

Os microapartamentos são uma racionalização na dimensão do valor de uso da habitação. O processo de racionalização tem como tendência extinguir o maior número possível de cômodos dos apartamentos, como sala, cozinha, quarto, escritório e corredores, que passam a ser “compactados” em um único espaço interno. As áreas de varanda, escritório e serviço migraram para integrar as áreas do novo estilo de vida imobiliário, o *coliving*, sendo compartilhados no condomínio entre os moradores e hóspedes efêmeros. Nos microapartamentos, o quarto virou sala, a mesa de refeições virou um balcão que ocupa o espaço de uma parede, enquanto a área de serviço é uma extensão da pia da cozinha, que fica diante do banheiro. Ou até mesmo um banheiro dentro da cozinha - ou o inverso¹⁰¹: “Uma mesa que é um aparador, que dá para comer e trabalhar. Um sofá que vira uma cama. Ou uma cama retrátil que fica fixada na parede.”¹⁰² O desenvolvimento das forças produtivas microeletrônicas integra cada vez mais esse “estilo de vida compactado”, no qual “as novas tecnologias e a maior oferta de móveis e eletrônicos reduzidos e multifuncionais (do computador à cama retrátil) contribuíram para a compactação.”¹⁰³ Segundo um arquiteto especializado em microapartamentos, trata-se de “um espaço tão pequeno que, para cada cantinho, [é] precis[o] saber por que se está fazendo aquilo”. Já um morador afirma que “É um tétis. Tudo encaixou e não sai mais do lugar”.¹⁰⁴ Segundo uma reportagem sobre o assunto, ficamos sabendo que:

Pedro Lemes, de 27 anos, vê de uma vez só sua cozinha, sala e quarto ao abrir a porta de seu apartamento. À esquerda há uma pia com uma despensa embaixo, ao lado de um frigobar com um forno elétrico em cima. À direita,

¹⁰¹ UOL. “Apartamento em SP de 16m² com banheiro na cozinha gera piada (e revolta)”, 22 de outubro de 2022. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2021/10/22/apartamento-16m-sao-paulo.htm>

¹⁰² MAGRI, Diogo. “Morar em 27 metros quadrados, a nova tendência que cabe na realidade de São Paulo”. Brasil *El País*. 09 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/economia/2021-12-09/morar-em-27-metros-quadrados-a-nova-tendencia-que-cabe-na-realidade-de-sao-paulo.html#:~:text=O%20pequeno%20home%20office%20na%20pandemia&text=Uma%20mesa%20que%20%C3%A9%20um,multifuncionais%E2%80%9D%2C%20explica%20Luciana%20Tomas>.

¹⁰³ MENGUE, Priscila. “Por que os apartamentos em SP estão cada vez menores? E como é viver nesses imóveis?”. *Estadão*, 09 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/por-que-apartamentos-em-sp-estao-cada-vez-menores-e-como-e-viver-nesses-imoveis/#:~:text=Os%20motivos%20s%C3%A3o%20variados%2C%20envolvem,mais%20amp;mplas%20abalaram%20a%20tend%C3%Aancia>

¹⁰⁴ MAGRI, op. cit.

uma cadeira, um sofá de dois lugares, uma cômoda de cinco gavetas e uma arara de roupas. À frente da porta fica a cama e, em seguida, uma modesta varanda. Um banheiro, o único cômodo separado do restante, completa os 27 metros quadrados do imóvel onde ele vive, uma das unidades do prédio Bk30, inaugurado no final de 2018 no Largo do Arouche, região central de São Paulo.¹⁰⁵

Outra matéria apresenta a história de um casal que decidiu “compactar a própria vida” migrando de uma casa para um microapartamento de 24 m²: “A casa que a gente morava era bem grande. A sala, como falei para você dá outra vez, era bem grandona, a gente tinha um quarto grande também, um quintal para os cachorros, tinha área de serviço, aí mudou completamente. Agora a gente vive em um cômodo que era da outra casa”.¹⁰⁶ Um jornalista resolveu experienciar viver em um microapartamento durante uma semana, e apresentou o seguinte relato:

O maior estranhamento é a confusão de cômodos. No começo, tentava criar mentalmente os limites do que seriam os cômodos, sem muito sucesso. A sensação é de estar em todos ao mesmo tempo, ou de viver trocando de ambiente freneticamente a cada passo. Para chegar ao banheiro, preciso passar pela cozinha e pela sala. Levanto da cadeira da mesa de jantar e desvio do criado-mudo. Ao organizar as roupas, espalho-as entre cama e sofá, um na frente do outro.¹⁰⁷

Durante a pandemia, viralizou nas redes sociais o vídeo de um corretor apresentando “o menor apartamento e o mais compacto da América Latina”, de 10m² com o preço de R\$200 mil reais, localizado no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo, realizado pela incorporadora Vitacon. O vídeo teve reações como “gourmetizaram o cativo” ou “Por que a música é feliz, se o vídeo é triste?”¹⁰⁸. O empreendimento é fragmentado por 111 propriedades. São 72 unidades com 10 metros quadrados, 14 unidades com 15 metros quadrados, duas unidades de 19 metros quadrados, 22 de 33 metros

¹⁰⁵ MAGRI, op. cit.

¹⁰⁶ https://www.youtube.com/watch?v=NEYgvll5wh0&ab_channel=Estad%C3%A3o

¹⁰⁷ BALAGO, Rafael. “A vida num studio: receber visitas dá a sensação de levar todo mundo ao seu quarto”. *Folha de São Paulo*, 08 de janeiro de 2017. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/01/1847745-a-vida-num-studio-receber-visitadas-da-a-sensacao-de-levar-todo-mundo-ao-seu-quarto.shtml>

¹⁰⁸ PAULA, Ana Flávia. “Apartamento de 10m² em SP com valor de R\$ 200 mil viraliza nas redes sociais: 'Gourmetizaram o cativo'”. G1 SP, 06 de julho de 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/07/06/apartamento-de-10m-em-sp-com-valor-de-r-200-mil-viraliza-nas-redes-sociais-gourmetizaram-o-cativo.ghtml>

quadrados e apenas uma com 77 metros quadrados. A Vitacon é uma incorporadora especializada em projetos imobiliários de microapartamentos voltados especificamente para investimentos em “renda imobiliária”, fazendo a locação e gestão dos imóveis dos investidores. Segundo o presidente da empresa, “é possível fazer imóveis ainda menores”.¹⁰⁹ “A dor de ficar no trânsito é insuportável. Por isso, oferecemos um novo estilo de vida: morar menor é morar melhor”, afirmou o CEO da Vitacon. “Ter seu tempo ao quadrado é melhor que metro quadrado”, completa.¹¹⁰

Nas grandes cidades do mundo, os microapartamentos também parecem ser uma tendência global em desenvolvimento no mercado imobiliário residencial. Um bom exemplo são os chamados “cubículos-caixões” ou “casas-gaiolas”, que são habitações de 4,5 metros quadrados em Hong Kong¹¹¹, mas também integram essa lista o boom de microcasas nos Estados Unidos pós crise imobiliária de 2008¹¹²; o surgimento da pré-fabricação de edifícios de microapartamentos em Nova York¹¹³, cidade que possui microapartamentos de luxo, de 5m² a 7m², com aluguéis que giram entorno de US\$ 4,1 mil (R\$ 21 mil)¹¹⁴; os *microflats* em Londres¹¹⁵ e as “caixas

¹⁰⁹ NUNOMURA, Eduardo. Era dos "apartamentos" tem até imóvel de 14 m². Exame, 12 de novembro de 2015. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/era-dos-apartamentos-tem-ate-imovel-de-14-m2-2/>

¹¹⁰ BERTOLLOTO, Rodrigo, “A casa caiu: como fica o direito à moradia em uma época que o doce lar virou ativo financeiro”. UOL TAB, 3 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://tab.uol.com.br/edicao/casa-cidade/#cover>

¹¹¹ “Com uma população de quase 7,5 milhões e pouco terreno disponível para desenvolvimento, o mercado imobiliário de Hong Kong se tornou o mais caro do mundo. Pressionadas por aluguéis altíssimos, dezenas de milhares de pessoas não têm outra opção a não ser habitar centros ilegais, unidades subdivididas onde a cozinha e o banheiro se fundem, cubículos-caixão e casas-jaula – cômodos medindo tão pouco quanto 1,80 x 0,76 metros e feitos tradicionalmente de tela de arame. ‘De cozinhar a dormir, todas as atividades são feitas nesses lugares minúsculos’, diz Benny. Para criar as casas-caixão, um apartamento de 120 metros quadrados é dividido ilegalmente por seu proprietário para acomodar 20 beliches, cada um custando cerca de HK\$2000 (mais de R\$800,00) por mês de aluguel. O espaço é tão pequeno que nem dá para ficar de pé.” STACHE, Sarah. “A vida nos “cubículos-caixões” de Hong Kong”. *National Geographic*, 08 de novembro de 2017. Disponível em: <https://www.nationalgeographicbrasil.com/fotografia/2017/08/cubiculos-caixao-casa-apertada-caixotes-hong-kong-china>

¹¹² CARRAS, Megan. “Os segredos que as microcasas escondem”. BBC NEWS Brasil, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/vert-cap-47273612>

¹¹³ “Home Shrunken Home”. *The New York Times*, 22 de fevereiro de 2015. Disponível em: https://www.nytimes.com/2015/02/22/realestate/micro-apartments-tiny-homes-prefabricated-in-brooklyn.html?_r=2

¹¹⁴ AGUIAR, Gabriel. “Apartamento mais barato de Nova York tem 5,5 m² e aluguel custa R\$ 5.900”. *Exame*. 20 de julho de 2022. Disponível em: <https://exame.com/casual/apartamento-mais-barato-de-nova-york-tem-5-5-m%C2%B2-e-aluguel-custa-r-5-900/>

¹¹⁵ HALL, Rachel. “London’s smallest microflat up for sale at £50,000 for 7 square metres”. *The Guardian*. 17 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www.theguardian.com/uk-news/2022/feb/17/londons-smallest-microflat-up-for-sale-at-50000-for-7-square-metres>

de sapato” em Tokio¹¹⁶. Na Alemanha, a redução do metro quadrado das residências está sendo justificada como uma medida contra o “efeito estufa” provocado pela indústria da construção civil, o aumento populacional e o esgotamento dos terrenos nas grandes cidades.¹¹⁷ Estes exemplos, somados ao *boom* de microapartamentos na cidade de São Paulo, suscitam algumas perguntas: a) estaríamos diante da redução global do metro quadrado residencial?; b) o desenvolvimento da “desabstolutilização da propriedade” e a generalização da “forma-condomínio” (TONE, 2010;2015) de acordo com as particularidade das grandes metrópoles mundiais serão o resultado último do esgotamento dos terrenos para construção, conjuntamente com as imposições da necessidade de capitalização do capital fictício mundial à produção do espaço, que tende a potencializar a produção em massa de micropropriedades disponíveis para a maximização da capitalização através das rendas imobiliárias?

Mas qual a medida mínima necessária para se habitar? No contexto entreguerras do começo do século XX, aconteceu em 1929, em Frankfurt, o II Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), cujo tema era “A moradia para o mínimo de vida”. Arquitetos e urbanistas modernistas apresentaram suas teses sobre a racionalização técnica do espaço da moradia como solução para o déficit habitacional. As discussões trataram da relação entre a habitação e o espaço mínimo habitável para a reprodução da vida, mas extrapolaram o nível das casas e apartamentos para abarcar toda a cidade e a vida social: “No fim estabeleceu-se o consenso de que a habitação mínima era de facto a melhor solução para os problemas da habitação em sociedades industriais”.¹¹⁸ Nesse contexto, Le Corbuiser formulou a sua concepção de “máquina de habitar” e Walter Gropius desenvolveu a relação entre o *design* mínimo da moradia e os seus impactos biológicos, psicológicos e sociológicos nos indivíduos.

De acordo Jappe (2020, p.49), a definição de Le Corbusier da moradia como “máquina de habitar” ou “células de habitação”, estabeleceu que a superfície necessária para uma pessoa viver pode ser fixada em quatorze

¹¹⁶ “A 95-Square-Foot Tokyo Apartment: ‘I wouldn’t live anywhere else’”. *The New York Times*, 3 de agosto de 2022. Disponível em:

<https://www.nytimes.com/2022/10/03/business/tiny-apartments-tokyo.html>

¹¹⁷ MULLER, Natalie. “Rethinking our living space”. *DW*, 18 de janeiro de 2022. Disponível em: <https://www.dw.com/en/housing-rethinking-the-space-we-need-to-live/a-60157342>

¹¹⁸ GONÇALVES, Iga Jandir de Lima. **O habitar no mínimo**. (Dissertação de Mestrado em Arquitetura). Universidade de Évora, Escola de Artes, 2013. Disponível em: <https://dspace.uevora.pt/rdpc/handle/10174/10956>

metros quadrados. A ciência da ergonomia foi o seu parâmetro modulador para calcular o corpo humano e os mínimos detalhes das capacidades “úteis” dos indivíduos. A “máquina de habitar” de Le Corbusier constituiu a aplicação da “gestão científica do trabalho” no plano da habitação. Essa forma de racionalização dos processos produtivos foi inventada no final do século XIX pelo engenheiro Frederick Taylor e utilizada massivamente nas fábricas automobilísticas de Henry Ford, onde a linha de montagem foi introduzida em 1913. Na esteira desse conceito, cabe mencionar a admiração de Le Corbusier pelo taylorismo. Em seu livro, Jappe (2020) menciona uma crítica à “máquina de habitar” de Le Corbusier formulada pela vanguarda Internacional Letrista na revista *Potlach* (1996 [1954-1957]). No texto “Arranha-céu pela raiz”, publicado em 1954 no quinto número da revista, os letristas afirmam que:

Nesta época cada dia mais situada, em todos os domínios, sob o signo comum da repressão, existe um homem particularmente repugnante, claramente mais policial que a média. Ele constrói unidades de células de habitação, constrói uma capital para os nepaleses, constrói guetos verticais, necrotérios para um tempo que sabe fazer uso deles, ele constrói igrejas.

O módulo protestante, Corbusier-Sing-Sing, picareta das carcaças neocubistas, faz a “máquina-de-habitar” funcionar para a glória máxima do Deus que fez as carniças e os corbusiers à sua imagem.

Não dá para esquecer que, se o Urbanismo moderno nunca chegou a ser uma arte – e muito menos um modo de vida –, por outro lado ele sempre foi inspirado pelas instruções da Polícia; também que, no fim das contas, Hausmann só nos fez seus bulevares para que fosse mais fácil conduzir os canhões.

Mas hoje a prisão é tornada habitação modelo, e a moral cristã triunfa sem ser contestada quando se nota que Le Corbusier ambiciona suprimir a rua. Pois isto lhe deixa lisonjeado. Eis bem o programa: a vida definitivamente dividida em ilhotas fechadas, em sociedades vigiadas; o fim das possibilidades de insurreição e de encontro; a resignação automática. (POTLACH, 1996 [1954], p.37-38)

A “máquina de habitar”, posta sob a ótica da crítica dos letristas, carrega o modelo de uma prisão. No século XXI, estaria o mercado imobiliário realizando o projeto da “máquina de habitar” no mínimo do proposto por Le Corbusier, através da produção dos microapartamentos?

O metro quadrado, unidade de medida universal e abstrata, foi um ponto inquestionável e naturalizado pelo projeto modernista. A universalização do metro quadrado, uma representação quantificadora, deve ser compreendida como uma forma historicamente determinada da modernidade capitalista de transformar o espaço e o tempo em mercadorias, sendo extremamente necessário para o processo de valorização/capitalização do capital através da produção habitacional. Kurz nos lembra que:

O sistema métrico foi adotado em 1795 pelo regime da Revolução Francesa e espalhou-se rapidamente. Na Alemanha, a transição para esse sistema ocorreu apenas em 1872. As medidas de espaço baseadas no corpo humano (pé, cúbico etc.), que eram tão variadas quanto as culturas humanas, foram substituídas pelo metro abstrato, correspondente à quadragésima milionésima parte do perímetro da Terra. Essa unificação abstrata das medidas de espaço ajustava-se à imagem mecânica do mundo da física newtoniana, que, por sua vez, tornou-se exemplo para o mecanismo da moderna economia de mercado, tal como analisada e propagada por Adam Smith (1732 - 1790), o fundador da economia teórica. A imagem do universo e da natureza como uma grande máquina única coincidia com a máquina universal econômica do capital, e as medidas abstratas de espaço e tempo se tornaram uma forma comum à máquina do mundo físico e econômico - tanto para o universo quanto para a produção “desvinculada” de mercadorias. (KURZ, 2020, p.71-72)

Como uma das justificativas dos urbanistas que positivam o modelo de “cidade compacta” e de “compactação da moradia”, está a mudança do perfil populacional e as novas configurações de família: “Segundo o IBGE, por exemplo, o número de pessoas que moram sozinhas aumentou 43% em 10 anos. Esse grupo inclui solteiros, divorciados, idosos que enviuvaram e pessoas que decidiram não residir junto com o cônjuge.”¹¹⁹

A tendência global de racionalização (“compactação”) do valor de uso das microapartamentos também pode ser compreendida como uma das expressões do processo de “atomização social” que caracteriza o período neoliberal. A máxima proferida pela “dama de ferro”, Margaret Thatcher, “A

¹¹⁹ MENGUE, Priscila. “Por que os apartamentos em SP estão cada vez menores? E como é viver nesses imóveis?”. Estadão, 09 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/por-que-apartamentos-em-sp-estao-cada-vez-menores-e-como-e-viver-nesses-imoveis/#:~:text=Os%20motivos%20s%C3%A3o%20variados%2C%20envolvem,mais%20amp%20abalaram%20a%20tend%C3%Aancia.>

sociedade não existe, só existem os indivíduos e as famílias”, aponta para a meta neoliberal de desenvolver a “microeconomia” como um princípio social do conjunto capitalista, cada vez mais dissolvido na particularidade dos "sujeitos econômicos".

A “microeconomia parte do comportamento de cada ‘sujeito econômico’ particular, onde é suposto um cálculo individual da ‘maximização do lucro’ ”.¹²⁰ A microeconomia aplicada às “células habitacionais”/ “máquinas de habitar” tem o objetivo de ampliar a capitalização, racionalizando ao máximo a habitação e intensificando o processo de “atomização social”. Essa tendência “não é apenas pura ideologia, mas apresenta também pressupostos sociais bem objetivos”¹²¹. Daí a crítica de Kurz:

Este imperialismo da microeconomia constitui o cerne do radicalismo de mercado do neoliberalismo, na forma de uma “economia da oferta” individual. Quando todos se comportarem individualmente apenas “de acordo com o mercado”, essa a ideia fundamental, o sistema na prática voltará a funcionar. O esconder do todo social vai de par com a “individualização” social pós-moderna, segundo a palavra de ordem: cada um por si e Deus contra todos. (KURZ, 2008)

Segundo Kurz, a “micro-economificação” foi ideologicamente estendida a todos os domínios da vida, da cultura às relações pessoais. Os microapartamentos são resultados da radicalização da “microeconomia” aplicada a produção imobiliária residencial. O desenvolvimento da “desabsolutização da propriedade” (TONE, 2010; 2015), conjuntamente com a aplicação da “microeconomia”, produz a fragmentação da propriedade em micro-habitações que expressam o atual estado da colonização do espaço habitacional pelo sistema produtor de mercadorias, cada vez mais alinhado aos mecanismos de capitalização do capital fictício mundial:

Na modernização capitalista, o tempo disponível de ócio diminuiu drasticamente para a maioria das pessoas (inclusive para o próprio *management*). Além disso, coisas simples como alimentos frescos da horta, móveis de madeira maciça etc. não se tornaram, relativamente, mais

¹²⁰ KURZ, Robert. “A miséria da microeconomia”. Exit!, 2008. Disponível em: <https://www.marxists.org/portugues/kurz/2008/08/15.htm>

¹²¹ Idem. “A substância supérflua”. Entrevista a José Galisi Filho, 2006. Disponível em: <https://www.marxists.org/portugues/kurz/2006/09/entrevista.htm>

baratos, mas cada vez mais caros até passarem, hoje em dia, a bens de luxo. Sobretudo, todavia, a fronteira de espaço para os indivíduos tornou-se cada vez mais restrita. Se não tomarmos como medida a própria pobreza em massa produzida pela modernização capitalista, então resta evidente que o espaço vital e habitacional se tornou cada vez menor para a maioria. "Caixa de correio para trabalhadores", uma expressão alemã-oriental, pode ser generalizada à construção, à arquitetura, ao planejamento das cidades e à política de colonização interna de todo o sistema produtor de mercadorias, que transformou o espaço e o tempo em mercadorias. (KURZ, 1997)

No monumental projeto inacabado de Walter Benjamin, *Passagens* (*Passagenwerk* ou "Projeto Arcadas"), está presente uma enorme coleção de escritos sobre a cidade de Paris no século XIX, um contexto de frenética transformação urbana. No capítulo dedicado ao processo de *haussmannização* e às insurgentes lutas urbanas de barricadas, encontramos um fragmento atual para a discussão sobre o *boom* de microapartamentos. A passagem que Benjamin reproduz é de Désiré Laverdant, um jornalista *fourierista* convertido ao catolicismo, que trazia análises importantes sobre as metamorfoses da forma urbana de Paris naquele contexto histórico. Não obstante, a seguinte passagem do ano de 1845 já apontava criticamente para a tendência de adensamento urbano via produção de moradias cada vez menores:

Que destino prepara para a arquitetura o movimento atual da sociedade? Lancemos um olhar a nossa volta... Nada de monumentos, nada de palácios. Em toda parte, levantam-se grandes blocos de forma quadrada, onde tudo visa ao cheio, pesado e vulgar, um ambiente no qual o gênio aprisionado não poderia manifestar nem sua grandeza, nem sua fantasia. Toda a imaginação do arquiteto esgota-se em desenhar... sobre a fachada, as ordens de pavimento, a ornar frisas e a frisar suportes de janelas. No *intérieur*, não há mais pátios nem peristilo... quatinhos cada vez mais apertados, escritórios e toaletes nos recantos da hélice da escada... escaninhos onde se enlata o homem: o sistema celular aplicado ao grupo da família. O problema é este: num dado espaço, empregar o mínimo de material e empilhar o maior número possível de homens (isolando-os entre si) ... Essa tendência, esse fato já realizado, são os resultados do despedaçamento... Numa palavra, *o cada um por si* e cada um em sua casa, tornado cada vez mais o princípio da sociedade (...) ora, as residências particulares, cada vez mais estreitas, não poderiam abrigar senão uma arte estreita.

(LAVERDANT, 1845, p.13-15 *apud* BENJAMIN, 2006, p.178-179)

O “cada um por si e cada um em sua casa” tornou-se o principal princípio de “atomização social” provocado pela generalização da ideologia da “microeconomia” neoliberal (“cada um por si e Deus contra todos”) aplicada à produção de “microapartamentos”. O “salve-se quem puder e fique em casa!”, que se disseminou durante a crise do coronavírus, acelerou o movimento de “perpetuar o indivíduo” em suas “células habitacionais”, que tendem a ser racionalizadas e a se tornarem cada vez mais estreitas, “como se [o indivíduo] fosse independente, submetendo-o ainda mais profundamente a seu adversário, o poder absoluto do capital”¹²².

O *boom* de microapartamentos durante a pandemia e a imposição do modelo de “cidade compacta” proposto pelo Plano Diretor de 2014, como modelo de vida desejado para recuperar a qualidade de vida perdida no atual contexto urbano, sinaliza a intensificação do ato de “empilhar o maior número possível de homens (isolando-os entre si)” apontado por Laverdant. Nos dias de hoje, no entanto, a nova forma de produção imobiliária altamente rentável, cuja lógica é a maximização da renda capitalizada, neste caso, por meio do aluguel de unidades habitacionais mínimas¹²³, é resultante da ampliação da produção da cidade como um negócio altamente capitalizável, e alinha-se à dinâmica do capital fictício mundial. A “máquina de habitar”, no século XXI, se transformou também na “máquina de capitalizar”:

É importante lembrar que, de todas as “artes”, a arquitetura é de longe a que tem o impacto mais profundo na vida dos indivíduos – ao contrário de um livro, você não pode fechá-lo, ao contrário de um quadro, você não pode deixar de ir ver, ao contrário de uma música, você não pode aumentar ou diminuir, ao contrário de um jornal, você não pode jogar fora. A moda do vestuário e o design de objetos também estão muito presentes no cotidiano, mas podemos escolhê-lo até certo ponto. No início de sua palestra “Funcionalismo Hoje” (1965), Theodor W. Adorno cita a afirmação de Adolf Loos de

¹²² ADORNO, Theodor W; HORKHEIMER, Max. **Dialética do esclarecimento**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1986, p.113.

¹²³ Ver TONE, Beatriz. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08032016-170640/pt-br.php>>.

que a obra de arte não é obrigada a agradar a ninguém e não é responsável por ninguém. – Enquanto a Casa é responsável relativamente a cada um. Experimentamos a arquitetura todos os dias: esta é a "responsabilidade social" do arquiteto. (JAPPE, 2020, p.54-55)

Os resultados do “despedaçamento” do tecido social urbano visto por Laverdant na Paris do século XIX, assumiram novas qualidades na atualidade, sendo entendido como o processo de “dissolução urbana” (TONE, 2015) no século XXI. Esse parece ser o destino que a arquitetura prepara, na crise fundamental do capitalismo, para o movimento atual da sociedade.



2.3 Rumo a uma bolha imobiliária pandêmica? Especulações sobre o setor residencial no período inflacionário global

O nosso objetivo neste momento consiste em analisar o segundo período da crise do coronavírus, o momento do aumento global da taxa de juros como resposta à inflação global, e o seus possíveis desdobramentos no setor imobiliário residencial. Quais serão os impactos dessa mudança abrupta na conjuntura da crise sobre o *boom* imobiliário residencial alavancado pelo capital fictício? Tentaremos traçar alguns breves prognósticos para o setor através de apontamentos baseados nos processos críticos em curso.

O contexto da queda global da taxa de juros pode ser definido como o primeiro momento da crise do coronavírus do ponto de vista da economia global. O pânico econômico (endividamento, interrupção das cadeias produtivas, queda dos lucros e das ações) intensificado pela difusão mundial da pandemia de Covid-19 fez com que bancos centrais espalhados pelo mundo adotassem como política monetária a injeção de “dinheiro sem substância”, criado a partir da emissão em escalas sem precedentes nos mercados para manter as taxas juros em níveis historicamente baixos e negativos. No cenário da economia brasileira, este momento de queda da taxa de juros ocorreu entre março de 2020 e março de 2021, período em que a taxa Selic chegou a atingir 2% ao ano, sendo o menor patamar desde 1999, quando o Banco Central adotou o regime de metas de inflação. Sobre o impacto da política de “taxa de juros zero” e a emissão de dinheiro por parte dos bancos centrais, Roberts (2022a), no texto intitulado “O que pode levar o sistema ao caos”, apresenta que

o que essa política produziu foi uma expansão da montanha das dívidas – originadas da expansão do crédito – a níveis sem precedentes, sem, contudo, restaurar a lucratividade dos setores produtivos. A maior parte do aumento nos lucros foi proveniente da especulação nos setores financeiro e imobiliário, assim como em certas esferas tecnológicas. O resto da base produtiva das economias capitalistas tem lutado para sobreviver – eis que enfrentam baixo crescimento do investimento, baixo crescimento da produtividade e passivos de crédito cada vez maiores que, à medida que os lucros começam a cair, voltam a corroer o próprio capital.¹²⁴

A queda da taxa de juros permitiu a expansão da massa de capital fictício e o barateamento do seu preço, possibilitando fluidez ao sistema de

¹²⁴ ROBERTS, Michael. “O que pode levar o sistema ao caos”. *Outras palavras*, 08 de outubro de 2022. Disponível em: <https://outraspalavras.net/crise-civilizatoria/o-que-pode-levar-o-sistema-ao-caos/>

crédito, que em parte fluiu para o setor residencial provocando um processo de *boom* imobiliário em nível global e também no contexto particular da cidade de São Paulo, como apresentado anteriormente. No contexto brasileiro, esse cenário possibilitou que os investidores migrassem seus investimentos dos mercados financeiros para a capitalização através das propriedades residenciais como uma alternativa de rentabilidade para suas reservas financeiras; também possibilitou a expansão e o barateamento do crédito imobiliário destinado para consumidores e construtoras. Esse movimento fez com que o capital fictício se “retroalimentasse” no setor residencial, produzindo um *boom* de mercadorias imobiliárias metamorfoseadas em “capital fictício real” (KURZ, 2005). O âmbito mais amplo desse processo é assim caracterizado por Pitta e Silva:

Para a crítica do valor-dissociação, a partir dos anos 1970 e 1980 a crise do trabalho e consequente dessubstancialização do capital resultam na impossibilidade de valorização do valor em termos do capital entendido como totalidade, o que move os capitalistas a buscarem taxas de rendimento maiores para seus investimentos nos mercados de capitais. Tal movimento acaba por capitalizar de forma inflacionada os preços dos títulos de dívidas, de propriedades e de derivativos financeiros (os ativos financeiros no jargão econômico). As próprias empresas produtoras de mercadorias passam a se inserir também neste processo, investindo também nos mercados de capitais, realimentando processos altistas. De toda forma, a criação de capital fictício que tal movimento engendra não fica restrita a estes mercados, mas se entrelaça e se medeia com a própria produção de mercadorias, se tornando capital fictício real, passando pela corporeidade dos valores de uso e simulando os lucros das empresas produtoras de mercadorias, ao mesmo tempo que agrava a crise de acumulação do capital e suas consequências”. (PITTA e SILVA, 2022)

A segunda periodização da crise do coronavírus pode ser definida como o momento do “aumento global da taxa de juros” como resposta à escalada inflacionária generalizada. Segundo Roberts (2022b), o aumento da taxa de juros foi a política fiscal adotada por grande parte dos bancos centrais espalhados pelo mundo para tentar conter a inflação, mesmo havendo crescentes evidências de que isso levará a uma recessão global nos próximos anos. Ao que Roberts acrescenta: “No entanto, isso está apenas exacerbando

a desaceleração do crescimento para uma recessão total – e gerando um aperto de crédito que ameaça atingir não apenas os ativos financeiros, mas também as empresas em todo o mundo.”¹²⁵ De março do ano de 2021 a setembro de 2022, o Banco Central do Brasil (BCB) elevou a taxa Selic de 2% para 13,75% ao ano. No texto “Terapia de choque na economia mundial”, Roberts (2022b) aponta que:

O aumento das taxas de juros não reduzirá diretamente as taxas de inflação para os níveis pretendidos sem uma grande queda recessiva. Isso ocorre porque as atuais taxas de inflação, as maiores dos últimos de 40 anos, não foram causadas principalmente por “demanda excessiva” – ou seja, por gastos de famílias e governos –, mas devido à “oferta insuficiente”, particularmente na produção de alimentos e energia, mas também em produtos manufatureiros e tecnológicos mais amplamente. (ROBERTS, 2022b)

Roberts (2022a; 2022b) estabelece que o processo inflacionário global durante a crise do coronavírus ocorreu pelo crescimento da oferta que foi restringida pela queda da produtividade nas principais economias do mundo. Além deste ponto, o economista aponta também como causas da inflação global os bloqueios das cadeias de suprimentos (*supply chains*) na produção e no transporte que ocorreram durante e após o período de disseminação generalizado da Covid-19, a invasão russa sobre o território ucraniano iniciada no ano de 2022 e as sanções econômicas impostas à Rússia pelos Estados ocidentais.

Para Pitta e Silva (2022):

Dados da OCDE de maio de 2022 apresentam inflação de preços para os últimos 12 meses de 8,3% para os EUA, 8,1% para a União Europeia, 9,2% para seus países membros e 12,1% para o Brasil. Já era, assim, a maior escalada de preços dos últimos 40 anos (ROBERTS, 2022a), desde a chamada “estagflação” da crise de acumulação do *boom* fordista (KURZ, 2019 [1995]) e a entrada do capitalismo no seu momento de crise fundamental, com a crise do trabalho, pós anos 1980. (PITTA e SILVA, 2022, p.2)

Sobre as causas do processo inflacionário global, de acordo com os autores,

¹²⁵ Idem, ibidem.

De fato, a pandemia aparece socialmente como se fosse a causa dos desdobramentos inflacionários atuais. Reconhecemos, com a crítica do valor-dissociação, que houve paralisação parcial das cadeias produtivas, com principal foco desta nos serviços, nas vendas a varejo no comércio em lojas, no turismo, entre outros (BÖTTCHER & WISSEN, 2021). De todo modo, a produção de mercadorias não foi amplamente paralisada, até porque contam com cada vez menos trabalho vivo para ativá-las. Ao mesmo tempo, as cadeias logísticas de distribuição global foram afetadas (TOOZE, 2021), o que poderia passar a impressão de que seria mesmo um problema na oferta das mercadorias que estaria parcialmente conduzindo ao fenômeno inflacionário atual. Na tentativa de salvamento da simulação de capital por meio do capital fictício, os Estados também “imprimiram” dinheiro de forma inédita, com o FED acumulando títulos em seu balanço no montante inédito de aproximadamente 9 trilhões de dólares (KONICZ, 2022a). Tal fato, aliado às baixas taxas de juros e endividamento inédito das empresas, famílias e Estados, teria garantido a continuidade parcial da produção de mercadorias e assim parece colaborar com uma explicação que foque na pandemia para se chegar às causas da inflação presente. (PITTA e SILVA, 2022)

Para os autores, os mecanismos e as políticas fiscais adotadas por Estados no contexto da queda global da taxa de juros, como a recompra de dívidas, a flexibilização de investimentos, os “ciclos de redução da taxa de juros” e a criação de dólares e euros por parte dos bancos centrais na tentativa de estabilizar o capitalismo mundial, permitiu que essas práticas passassem a serem lidas como as causas do fenômeno inflacionário generalizado, que define a segunda conjuntura econômica da crise do coronavírus. Porém, dados demonstram que antes da invasão da Rússia ao território da Ucrânia, “a inflação dos preços das commodities nos mercados financeiros globais estavam em patamares semelhantes aos picos históricos da última bolha das commodities no século XXI” (PITTA e SILVA, 2022). Ainda de acordo com os autores, o preço das commodities, como energia, minérios e alimentos, já se encontrava em escalada antes da guerra na Ucrânia e contou para o aumento dos custos de produção das empresas capitalistas definindo o preço das mercadorias e se disseminando de forma intensificada como inflação global a partir do ano de 2022. Portanto, Pitta e Silva contestam a guerra e os demais pontos apresentados como os fatores

fundamentais da escalada inflacionária generalizada, argumento que desenvolveremos mais adiante.

Como se disseminaram os preços das bolhas de títulos de propriedade, de dívida e de preços ficcionalizados dos derivativos de commodities para a produção, troca e consumo de mercadorias e de forma tão rápida quanto a disseminação que ocorreu entre o início da pandemia, os primeiros meses após o inédito *quantitative easing* para criação de capital fictício dos governos nacionais como tentativa de administração de crise e contenção da derrocada da simulação de acumulação de capital ao longo da pandemia (simulação que já rateava nos anos imediatamente anteriores), produzindo a inflação global de preços das mercadorias atual? (PITTA e SILVA, 2022)

A inflação dos preços no caso da construção civil brasileira, segundo o Índice Nacional da Construção Civil (INCC)¹²⁶, pode ser assim explicada:

Desde julho/20 a Construção Civil vem sentindo as fortes elevações nos seus custos, especialmente em função das altas nos preços dos insumos. De julho/20 até junho/22 o INCC/FGV já aumentou 30,94%. Neste período, o custo com materiais e equipamentos cresceu 52,70%, o custo com a mão de obra registrou elevação de 18,46% e o custo com serviços aumentou 17,74%. Observa-se, portanto, que o incremento no custo com os insumos foi a maior fonte de pressão na elevação dos custos da construção. É importante ressaltar que, neste período em análise, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e que é o indicador oficial da inflação no País, aumentou 21,23%. (CBIC, 2022)¹²⁷

¹²⁶ “O Índice Nacional da Construção Civil é uma produção conjunta do IBGE e da Caixa Econômica Federal, e tem por objetivo a produção de séries mensais de custos e índices para o setor habitacional, incluindo salários medianos de mão de obra e preços materiais, máquinas e equipamentos, além dos serviços feitos pelo setor para as áreas de saneamento básico, infraestrutura e habitação.” LUZ, Solimar. “Inflação da construção civil sobe em junho e chega 14,53% em 12 meses”. Radioagência Brasil, 08 de setembro de 2022. Disponível em: <https://agenciabrasil.etc.com.br/radioagencia-nacional/economia/audio/2022-07/inflacao-da-construcao-civil-sobe-em-junho-e-chega-1453-em-12-meses>

¹²⁷ CBIC. Informativo econômico 08 de setembro de 2022. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/07/informativo-economico-incc-junho-2022-final.pdf>

Segundo o levantamento da Fundação Getúlio Vargas (FGV), a inflação na construção civil é a maior desde 1993 (Figura 9).¹²⁸ A disparada no preço das commodities metálicas e minerais, como ferro, aço e cimento, principais matérias-primas utilizadas na construção, foram as responsáveis pela elevação dos custos na construção. Entre maio de 2020 e 2021, o preço do aço em reais subiu mais de 72,6%¹²⁹. A alta demanda para sustentar o *boom* imobiliário pandêmico movido a capital fictício e, ao mesmo tempo, a escassez das matérias-primas necessárias para a construção dos imóveis, apontam para uma “inflação de escassez” na construção que impacta todo o setor imobiliário residencial. Outro levantamento realizado pelo Sistema Nacional de Preços e Índices para Construção Civil apresentou que entre o final de 2016 e o final de 2021 o preço médio do metro quadrado para ser construído subiu aproximadamente 50%, indo de R\$ 1.027,30 para R\$ 1.514,52.¹³⁰ Nesse contexto, cabe lembrar também de Marx, para quem a própria terra atua como instrumento de produção e a “a demanda de terrenos para construção eleva o valor do solo como espaço e fundamento, ao passo que, em virtude disso, aumenta simultaneamente a demanda de elementos do corpo terrestre que servem como materiais de construção.”¹³¹

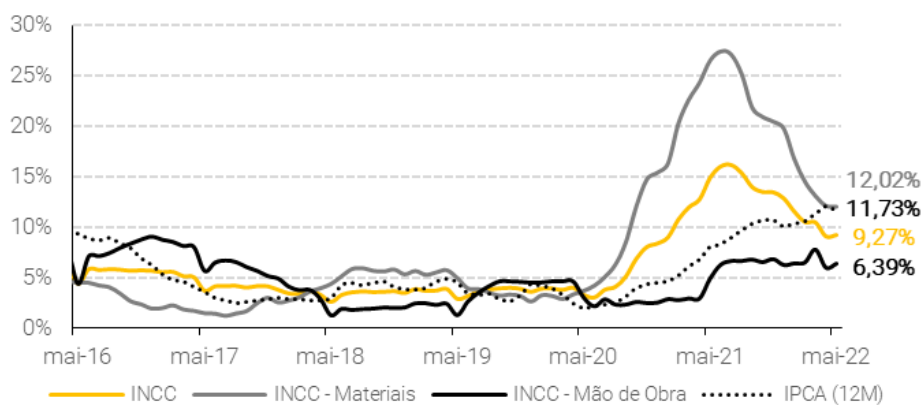


Figura 9 –
Inflação dos custos de construção – INCC vs. IPCA – 12 meses (12M)
Fonte: LCA, XP Research¹³²

¹²⁸ CNN Brasil. “Inflação na construção civil é a maior em 28 anos, aponta levantamento da FGV”. 22 de maio de 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/fgv-inflacao-na-construcao-civil-e-a-maior-em-28-anos/>

¹²⁹ CNN Brasil. “Inflação na construção civil é a maior em 28 anos, aponta levantamento da FGV”. 22 de maio de 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/fgv-inflacao-na-construcao-civil-e-a-maior-em-28-anos/>

¹³⁰ CASTRO, Fabrício. “Em 5 anos, construir casa no Brasil ficou quase 50% mais caro”. UOL economia, 30 de janeiro de 2022. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2022/01/30/em-5-anos-construir-casa-no-brasil-ficou-quase-50-mais-carro.htm>

¹³¹ MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política - Livro III: o processo global da produção capitalista**. Tradução Rubens Enderle. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2017.p.834

¹³² ALTERO, Ygor. Construção Civil: Monitor de indicadores de mercado de agosto de 2022. XP Expert, 18 de agosto de 2022. Disponível em:

Outra questão importante é que a escalada inflacionária dos custos da produção da construção civil está provocando o aumento das taxas de inadimplência entre as incorporadoras brasileiras, estimulando um número crescente de instituições financeiras, como bancos, a vender seus empréstimos ligados à produção da construção civil para gestoras que compram créditos em atraso, inadimplentes e problemáticos. No final de 2021, um ano em que a concessão de créditos imobiliários para empresas do setor e indivíduos atingiram recorde,

[a]s taxas de inadimplência chegaram a 20% em maio no financiamento imobiliário com taxas de mercado para pessoas jurídicas, o que significa que R\$ 3,4 bilhões em empréstimos estavam com pagamentos em atraso, de acordo com o Banco Central. A inadimplência caiu para 4% em setembro, ou R\$ 141 milhões em atraso, o que pode ser explicado por formas diferentes de renegociação da dívida, conduzidas na própria instituição financeira ou com a participação de outras instituições, disse o Banco Central em resposta à Bloomberg.¹³³

O financiamento imobiliário é um dos setores mais influenciados pela Selic porque as taxas de juros são mais próximas da referência adotada pelo Banco Central, já que o imóvel se torna uma garantia aos bancos. Com o aumento dos custos para produção e o aumento da taxa de juros, a tendência para as incorporadoras é a corrosão de seus lucros. O aumento das taxas de inadimplência entre as incorporadoras brasileiras sinaliza que empresas estão reestruturando suas dívidas através da negociação nos mercados secundários. Castelo (2022), em uma pesquisa sobre os impactos do aumento dos custos das obras sobre a renegociação dos contratos de financiamento das empresas do setor da construção, apresenta que a maioria das empresas (52,4%) está tentando renegociar contratos: “No segmento de *edificações residenciais*’, que tem participação expressiva na geração de renda e emprego, 52,2% das empresas assinalaram a iniciativa de

<https://conteudos.xpi.com.br/acoes/relatorios/construcao-civil-monitor-de-indicadores-de-mercado-de-agosto-de-2022/>

¹³³ BLOOMBERG. Fundos ampliam compra de crédito imobiliário em atraso no Brasil. Xp Investimentos, 16 de novembro de 2021. Disponível em:

<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/fundos-ampliam-compra-de-credito-imobiliario-em-atraso-no-brasil/>

renegociar.”¹³⁴ Segundo o levantamento analisado pela pesquisadora, das empresas que estão renegociando os contratos, 47,1% apontaram que a renegociação está sendo bem-sucedida. A pesquisadora destaca para o percentual relevante de 31,3% que disseram ainda estão aguardando a resposta da renegociação, e 21,6% delas afirmaram que não estão sendo bem-sucedidas nas renegociações.

A abrupta reversão da taxa de juros em um curto período de tempo impacta o *boom* de financiamentos realizados durante a pandemia, uma vez que estes começam a se transformar em ativos problemáticos e dívidas. A contração de crédito imobiliário para financiamento de imóveis no contexto de juros baixos, é agravado com o aumento das prestações com os juros maiores. No contexto inflacionário, com a alta dos juros em meio ao quadro de desemprego e endividamento crescentes¹³⁵ e a inflação corroendo a renda dos indivíduos, os tomadores de crédito imobiliário enfrentam dificuldades para pagar a prestação do financiamento das propriedades residenciais. Em entrevista a um jornal, um corretor de imóveis que trabalhou no mercado imobiliário durante anos decidiu investir em imóveis para locação, motivado pela queda abrupta da taxa de juros. Porém, com a escalada inflacionária no preço dos financiamentos, o corretor afirmou que “[a] ideia é comprar o apartamento para investimento, para locação, e, com o dinheiro da locação,

¹³⁴ CASTELO, Ana Maria. “Aumento de custos provoca renegociação de contratos na construção”. Portal FGV, 29 de setembro de 2022. Disponível em:

<https://portal.fgv.br/artigos/aumento-custos-provoca-renegociacao-contratos-construcao>

¹³⁵ Além da alta dos juros, o período inflacionário é intensificado pelo endividamento em massa das famílias, que atingiu patamares recordes no cenário brasileiro no ano de 2022, com oito a cada dez famílias endividadas de acordo com o levantamento do CNC (Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo). Ver BORGES, André. “Oito de cada 10 famílias brasileiras estão endividadas, aponta CNC”. CNN Brasil, 04 de outubro de 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/business/oito-de-cada-10-familias-brasileiras-estao-endividadas-aponta-cnc/>. Também contou significativamente para o aumento da inflação o número recorde de 30% de desempregados em longo prazo, em busca de trabalho durante os dois anos da crise do coronavírus, segundo o Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada). Ver AMORIM, Daniela. “Brasil tem recorde de 30% dos desempregados em busca de trabalho há mais de 2 anos”. 28 de março em 2022.

Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,brasil-recorde-30-desempregados-busca-trabalho-mais-de-2-anos,70004022417>. No contexto inflacionário da cidade de São Paulo o endividamento atingiu 76,9%. De acordo com a pesquisa realizada pelo Fecomercio SP, 3,09 milhões de famílias estão endividadas. Os principais tipos de dívidas estão concentrados nos cartões de crédito (85,8%) e nos carnês (15,8%). Em seguida, vem as três modalidades de crédito: pessoal (11,9%), financiamento de carro (11,7%) e financiamento de casa (11,1%). A pesquisa também apresenta dados sobre a inadimplência, mostrando que 24,8% das famílias – praticamente uma a cada quatro – têm dívidas em atraso, sendo o resultado um novo recorde para a série histórica do levantamento da Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), que teve início em agosto de 2010. (FECOMERCIO-SP. “Uma a cada quatro famílias está inadimplente na capital paulista. 10 de outubro de 2022”. Disponível em: <https://www.fecomercio.com.br/noticia/uma-a-cada-quatro-familias-esta-inadimplente-na-capital-paulista-1>)

pagar o financiamento. Já agora, já não está dando para pagar, tem que completar para a gente conseguir honrar com o compromisso no dia a dia”.¹³⁶

No crédito imobiliário do SFH, maior *funding* do setor, “segundo simulações feitas pela Anefac (Associação Nacional de Executivos), o financiamento de R\$ 650 mil para a compra de um imóvel está custando mais de R\$ 1,5 milhão.”¹³⁷ Esse movimento desencadeia um aumento de distratos imobiliários, com o fim do contrato por parte do vendedor ou comprador, seja pela desistência da compra, pelo não pagamento das parcelas, ou quando o empreendedor não entrega o imóvel no prazo. Os dados da Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) apontam que o número de quebras de contrato de compra de imóveis do segmento de médio e alto padrão¹³⁸ aumentou 33% nos primeiros trimestres do ano de 2022 em relação ao mesmo período de 2021. Nos primeiros três meses de 2022, 1.061 contratos foram distratados, contra 720 em 2021.

Tomando como base o financiamento do segmento econômico, quando a taxa estava em 2%, o valor da primeira prestação de um imóvel de R\$ 250 mil financiado em 20 anos era de R\$ 2.191, totalizando R\$ 363.033 ao fim do contrato, mas “[c]om a Selic em 10,75%, o mesmo imóvel tem como primeira parcela o valor de R\$ 2.725, uma diferença de R\$ 534. Com isso, o valor total do bem passará para R\$ 427.047, ou seja, R\$ 64.014 a mais.”¹³⁹

Com o início da crise do coronavírus, em 2020, ocorreram os aumentos dos riscos de endividamento em todas as operações de crédito imobiliário, intensificando o volume dos chamados ativos problemáticos¹⁴⁰. Segundo o Banco Central, no Relatório de Estabilidade Financeira (RED),

¹³⁶ JORNAL NACIONAL, “Escalada dos juros surpreende quem assinou contrato de compra de imóveis em 2021”. 04 de maio de 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2022/05/04/escalada-dos-juros-surpreende-quem-assinou-contrato-de-compra-de-imoveis-em-2021.ghtml>

¹³⁷ Os cálculos foram feitos considerando o SFH (Sistema Financeiro de Habitação) pelo qual o comprador consegue crédito de até 80% do valor total do imóvel para pagar em até 35 anos em parcelas que não podem passar de 30% da renda. BRANCO, Ana Paula. “Escalada da Selic deixa o financiamento imobiliário 20% mais caro”. Folha de São Paulo. 20 de junho de 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/06/escalada-da-selic-deixa-o-financiamento-imobiliario-20-mais-carro.shtml>

¹³⁸ BASTOS, Fernando. “Distratos: quebras do contrato de compra do imóvel aumenta 33% no 1º trimestre”. *Exame*. 27 de junho de 2022. Disponível em: <https://exame.com/mercado-imobiliario/distratos-quebra-contrato-compra-imovel-sobe-33-1-tri/>

¹³⁹ SANTIAGO, Abioan. “Juros altos afastam 3 milhões de família da casa própria, diz estudo”. 09 de fevereiro de 2022. UOL. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2022/02/09/selic-financiamento-imobiliario.htm>

¹⁴⁰ Segundo o Banco Central, os ativos problemáticos são as operações de crédito em atraso há mais de 90 dias, as operações de crédito reestruturadas que estejam no período de cura de doze meses e as demais operações de crédito classificadas pelas instituições financeiras entre os níveis de risco “E” e “H” da Resolução nº 2.682, de 21 de dezembro de 1999.

os ativos problemáticos do crédito imobiliário com recursos do FGTS , principal fonte de recursos para programas habitacionais sociais como o programa Casa Verde e Amarela, se expandiram. As operações problemáticas saltaram de “R\$ 14,428 bilhões em dezembro de 2018, fim do governo Temer, para R\$ 29,334 bilhões em setembro passado. Já a taxa de inadimplência das operações subiu de 1,47% para 2,45% no mesmo período”. De acordo com o relatório, que faz um mapeamento de todos os riscos do sistema financeiro, “[h]ouve aumento relevante de materialização de risco para os empréstimos com recursos do FGTS”, sendo que “o maior aumento em termos de ativos problemáticos ocorre para os tomadores com renda inferior a dois salários-mínimos. Mesmo com a melhoria do cenário econômico, o nível de ativos problemáticos dessa linha manteve-se em patamar elevado, e, portanto, essa é uma carteira a ser observada em termos de cenário prospectivo de risco.”¹⁴¹ Os ativos problemáticos do FGTS estão em trajetória de alta desde 2018. (Figura 10)

¹⁴¹ RIBEIRO, Alex. “Financiamento imobiliário problemático do FGTS dobra desde 2018”. *Valor Econômico*. 10 de dezembro de 2021. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/credito/noticia/2021/12/10/financiamento-imobiliario-problematico-do-fgts-dobra-desde-2018.ghtml>

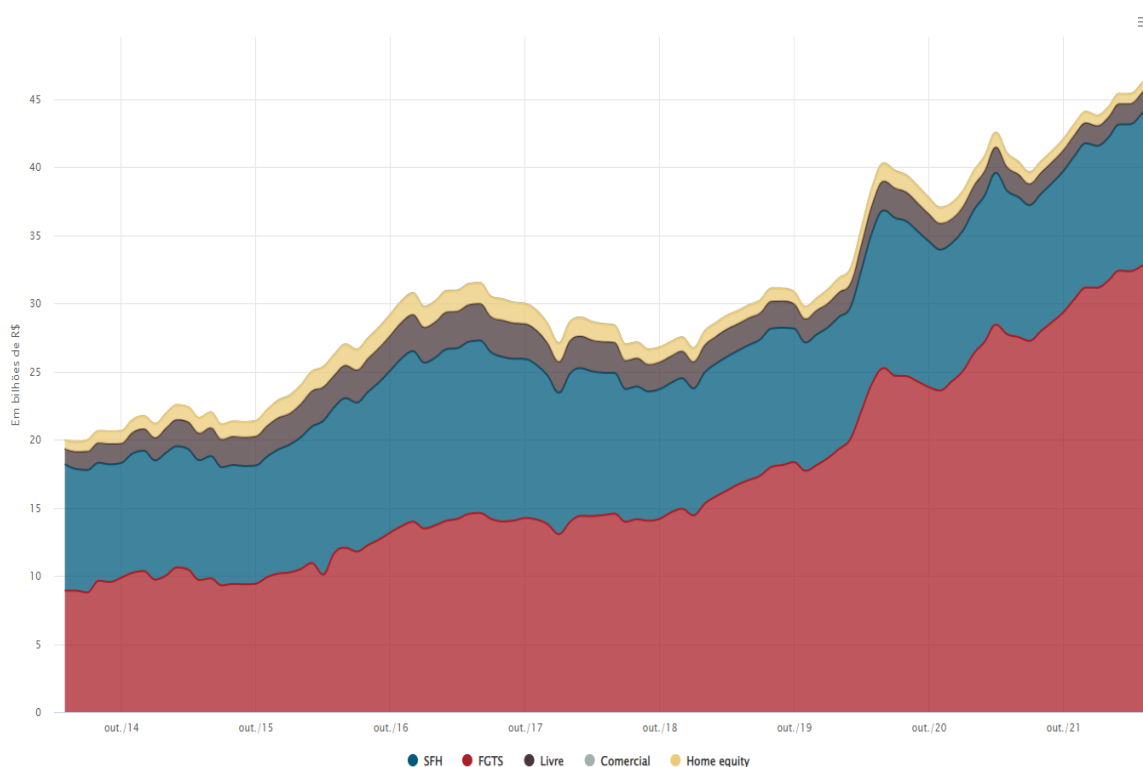


Figura 10

Ativos problemáticos de pessoa física com operações de crédito imobiliário em atraso há mais de 90 dias

Fonte: Banco Central (2022)

Segundo os dados do FGTS, nos primeiros meses do ano de 2022, a contração de financiamentos representou 51% menos do que no mesmo período de *boom* de 2021, quando chegaram a 140,5 mil. Com a escalada inflacionária, as contratações começam a reduzir com a expectativa de atingir o nível mais baixo desde 2009, que marca o início do programa MCMV. Se o programa Casa Verde Amarela, foi “relançando” num contexto generalizado de agravamento da crise capitalista no contexto brasileiro como uma medida “anticíclica”, agora ele tende a tensionar mais ainda a crise, elevando o número do endividamento imobiliário:

“O programa Casa Verde e Amarela está secando”, afirmou o copresidente da MRV Eduardo Fischer. “Alguma política pública vai ter de vir, senão o mercado vai continuar secando.” A MRV é a maior construtora residencial do País e maior operadora do CVA, o que lhe permite fazer compra de materiais em grande escala, negociar preços com fornecedores e diluir custos. Mesmo assim, viu o lucro cair pela metade no começo do ano devido à pressão dos custos. A resposta foi subir o preço de venda: a alta para unidades do CVA foi de 14,7%, para R\$ 180 mil. “O cenário inflacionário ainda não aponta

para reversão. Eu vendo o imóvel na planta para construir depois, então tenho de subir os preços recorrentemente para suportar as margens”, explicou Fischer.¹⁴²

Segundo Flavia Martins (2010), em momentos de prosperidade econômica podemos observar uma abundância de créditos no mercado acelerando os ritmos da produção do espaço.¹⁴³ Entretanto, em períodos de agravamento da crise, a montanha de crédito passa a ser vista como um processo de endividamento geral da sociedade, entrelaçando não apenas o setor imobiliário residencial, mas todos os demais setores com o modo de funcionamento crítico do capital fictício. Na conjuntura em que estamos analisando temos os dois cenários em conjunto: há abundância de créditos no mercado imobiliário, mas em um contexto que aponta para uma recessão mundial e um aumento histórico da massa de endividados, e não um momento prosperidade econômica. A simultaneidade entre estes dois processos pode sinalizar a formação de uma bolha imobiliária. O montante de dinheiro antecipado na forma de crédito imobiliário para o financiamento de imóveis que ainda não foram produzidos criou uma cadeia de juros que pode não ser honrada, tanto pelo lado das incorporadoras e construtoras, quanto pelo consumidor final. Essa montanha de crédito “superbarato” possibilitou o aumento recorde de empréstimos imobiliários que podem se transformar em dívidas. Sendo assim, a antecipação de lucros dos negócios imobiliários pode ser que não seja realizada no futuro, caindo no “buraco negro de não-valor” (KURZ, 2014).

No período de aumento global da taxa de juros, o mercado imobiliário residencial e a construção civil ainda estão sob os efeitos de simulação da acumulação do capital fictício que fluiu para os negócios imobiliários, iniciado em 2019 e intensificado com a queda histórica das taxas de juros do crédito imobiliário em 2020. A construção civil foi considerada como o “motor da economia” no contexto da crise do coronavírus, apresentando altas taxas de crescimento no PIB brasileiro e na contratação de postos de trabalho:

¹⁴² BONATELLI, Circe. “Inflação encolhe programa Casa Verde e Amarela à metade”. *O Estado de São Paulo*. 21 de maio de 2022. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,inflacao-encolhe-programa-casa-verde-amarela-a-metade,70004072242>

¹⁴³ MARTINS, Flavia. **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 de Doutorado em Geografia (Geografia Humana) - Universidade de São Paulo. 2011. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-25052011-123730/pt-br.php>

No primeiro trimestre de 2022, o PIB da construção aumentou 0,8% na comparação com o mesmo período do ano passado, consolidando um ciclo de oito trimestres consecutivos de expansão. Assim, o efeito carregamento, que já veio de 2021, passou agora para 4,4%. Ou seja, se o setor se sustentar no mesmo patamar nos próximos trimestres, fechará dois anos de crescimento acima da economia e irá superar em 7% o nível alcançado em 2019.¹⁴⁴

Segundo o relatório econômico do CBIC (2022)¹⁴⁵,

[e]m todas as bases de comparação o PIB da Construção Civil apresentou melhor desempenho do que a economia nacional. A análise do 2º trimestre de 2022, em relação a igual período de 2021, evidencia um forte desempenho do setor, com alta de 9,9%. Nesse mesmo período, a economia nacional cresceu 3,2%. O resultado acumulado dos primeiros seis meses de 2022, em relação a iguais meses do ano anterior, também demonstra um desempenho do setor (9,5%) bem mais robusto do que a economia nacional (2,5%). Na taxa acumulada nos últimos quatro trimestres de 2022 (em relação aos quatro trimestres imediatamente anteriores) o 4 Banco de Dados – CBIC Informativo Econômico 01/09/2022 PIB da Construção cresceu 10,5% e a economia nacional 2,6%. Nesse contexto, sempre é bom destacar o novo ciclo de negócios que o setor iniciou no segundo semestre de 2020. Considerado atividade essencial, ele continuou trabalhando e gerando emprego e renda na economia. E com a chegada da pandemia no Brasil, as famílias ressignificaram o valor da casa própria. Assim, os lançamentos imobiliários e as vendas cresceram, trazendo um maior dinamismo para a atividade setorial.

Segundo Pitta (2020), “o cálculo do PIB, como soma dos preços negociados nas diferentes economias nacionais não logra apreender a determinação da simulação fictícia da produção e realização das mercadorias, agora em dessubstancialização de valor.”¹⁴⁶ Para o autor, o crescimento econômico brasileiro no início do século XXI foi “uma simulação fictícia de acumulação capitalista”.¹⁴⁷ Em sua análise sobre a crise brasileira, o capital

¹⁴⁴ CASTELO, Ana Maria. “Construção civil mantém crescimento, mas até quando?”. Portal FGV. 11 de julho de 2022. Disponível em: <https://portal.fgv.br/artigos/construcao-civil-mantem-crescimento-mas-ate-quando>

¹⁴⁵ CBIC. “Construção Civil mostra sua força e cresce acima da economia nacional”. 01 de setembro de 2022. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/09/informativo-economico-pib-2-tri-2022.pdf>

¹⁴⁶ PITTA, Fabio. “O Crescimento e a crise da economia brasileira no século XXI como crise da sociedade do trabalho. Bolha das commodities, capital fictício e crítica do valor-dissociação”. In: *Revista Sinal de Menos*. Ano 11, n. 14, vol. 1, 2020, p. 104.

¹⁴⁷ Idem, *ibidem*.

fictício teve um papel central, determinando a produção, a troca e o consumo de mercadorias. Entretanto, grande parte dos economistas e outros analistas sociais enxergaram de maneira míope a economia brasileira nesse início de século, como se o capital ainda continuasse a se expandir por meio da valorização produtiva de valor. Pitta (2020) aponta que, com o processo de ficcionalização da acumulação capitalista, o valor que se realizava na representação corpórea das mercadorias (em seus valores uso) agora é simulado por meio da expansão do capital fictício. Segundo o autor, em 2002, com o início da bolha das *commodities* nos mercados de capitais internacionais, inicia-se uma retomada do PIB brasileiro, mas esta se vincula à determinação categorial do capital fictício e à crise fundamental do capital. Com base nesta formulação, a expansão da construção no PIB brasileiro no caso da crise do coronavírus esteve fundamentada em uma simulação de crescimento por meio da determinação do capital fictício.

A construção civil entre os anos de 2020 e 2022 já contabilizou a geração de quase 600 mil novas vagas com carteira assinada (CBIC, 01/09/2022)¹⁴⁸. No ano de 2021 a construção gerou em todo o território nacional, 244.755 novas vagas com carteira assinada. Esse resultado foi 150,60% superior ao registrado em 2020 e foi também o maior desde 2010 (347.730) (CBIC,18/02/2022)¹⁴⁹. A maior parte dessas vagas foram criadas no subsetor de Construção de Edifícios, incrementando o *boom* do setor imobiliário residencial.

Entretanto, a economia ficcionalizada pode lançar ilusões nos agentes que detém suas análises no plano vulgar, ou seja, aqueles que não consideram o plano mais abstrato e categorial da crise capitalista. Os “êxitos do emprego” neste setor estão baseados na enorme inflação estimulada pelo crédito e especulação, que há muito se tornaram os principais motores da economia mundial. Portanto, todo o contingente de força de trabalho mobilizada para a indústria da construção durante a crise do coronavírus, esteve *mediado* pelo processo de simulação de acumulação, já que o capital fictício tem a capacidade de antecipar o trabalho futuro consumindo mais-valor (lucro) antes de ele ser realizado. De acordo com Robert Kurz (2014):

¹⁴⁸ CBIC. Informativo econômico. “Número de novas vagas geradas pela Construção cresceu 150% em 2021”. 18 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/02/informativo-economico-emprego-fevereiro-2022.pdf>

¹⁴⁹ CBIC. “Construção Civil mostra sua força e cresce acima da economia nacional”. 01 de setembro de 2022. Disponível em: <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/09/informativo-economico-pib-2-tri-2022.pdf>

Quem não tem dinheiro (valor) para os custos da produção não pode, de fato, produzir, e quem não tem dinheiro (valor) para a procura não pode, de fato, consumir. Se o poder de compra correspondente dos dois lados foi pretensamente financiado por créditos que já não podem ser honrados ou por bolhas financeiras, o jogo de sombras tem de se desfazer. Nesse caso, embora as ruínas mais ou menos hediondas dos investimentos “naturais”, chega-se à conclusão de que nenhum valor ou mais-valia foi produtivo, independentemente de saber quem depois terá de pagar as consequências do desastre. A supostamente alegre produção de lucros, com todos os atributos do aumento relativo e absoluto da mais-valia, dissipa-se num grandioso estrondo de desvalorização; como atualmente na Espanha, a conjuntura aparentemente alta, suportada pela bolha imobiliária, dá lugar, bruscamente e sem transição, a uma recessão profunda com um desemprego de massas em evolução galopante, o que não poderia ter ocorrido se se tivesse tratado de uma produção de mais-valia real. (KURZ, 2014, p. 307)

Para além do ilusionismo da realidade imediata, traduzido na exaltação dos números da economia vulgar ou na paisagem econômica do contexto de *boom* dos empreendimentos imobiliários residenciais durante a crise pandêmica, a noção de “produção fictícia do espaço”, formulada por Pitta (2020; 2022) e que designa “a criação de infraestrutura, habitações, gigantescos empreendimentos industriais ou para produção de commodities como capital fictício real – necessita[ndo] de cada vez maior criação de dinheiro sem substância nos mercados financeiros”, pode nos ajudar a compreender que toda a materialidade de valores de uso produzida na forma de produtos imobiliários residenciais nesse contexto estiveram a reboque de processos de simulação de acumulação.

Para Pitta e Silva (2022), a inflação global que define o segundo período da crise do coronavírus (e que incluiu a escalada de preços de ativos financeiros desde 2020, derivando para os preços de energia, de *commodities* e das mercadorias como um todo) configurou um processo inflacionário generalizado do capital fictício real (KURZ, 2005). De acordo com os autores, a simulação da acumulação dada pela mobilização de “capital fictício real” permite localizar historicamente a escalada do período inflacionário atual. Assim,

(...) a concepção de um capital fictício real de Kurz (2005) é para nós aqui central. Ela nos permite localizar historicamente, não apenas o fenômeno inflacionário atual como momento crítico de mais um momento de bolha financeira global a estourar, realimentado de forma particular a capital fictício desde 2008, realimentação que foi, sim, aprofundada pela pandemia, mas também nos permite localizar a própria pandemia de COVID-19 como parte da crise fundamental do capital e ponto de inflexão importante para seus próximos desdobramentos. (PITTA e SILVA, 2020)

Para os autores, os lucros simulados das empresas capitalistas na forma de capital fictício real já apresentavam queda desde 2019 e foram intensificados pela pandemia e pela subida exponencial nos custos da produção, elevando o preço das mercadorias finais, como apresentado no caso da construção civil. Esse processo acelerou a corrosão das taxas de lucro fictícias, conduzindo as políticas econômicas de diversos Estados nacionais a reverterem a impressão de dinheiros sem substância “na tentativa infrutífera de conter a mais recente bolha financeira mundial, a qual de forma muito rápida e aprofundada foi inflada, se disseminou e só pode acabar por estourar”. De acordo com Kurz:

As suas bases e pressupostos não são feitos de poder de compra com base na criação real de valor, mas de poder de compra como subproduto da economia das bolhas financeiras, que agora tem de operar principalmente a partir dos potes de liquidez enchidos de modo cada vez mais barato pelos bancos centrais, cuja competência para criar dinheiro é puramente formal; só a criação substancial de valor na produção de mercadorias se pode expressar regularmente na forma de dinheiro. Portanto, a inundação recente de dinheiro é irregular e só reforçou a reciclagem de "capital fictício" em procura aparentemente real. A economia mundial assim alimentada tem pés de barro e não pode ser auto-sustentável. (KURZ, 2009, p. 15)

Seguindo a formulação de Pitta e Silva (2022) estamos diante do estouro de uma nova bolha financeira mundial:

O que está por acontecer, no limite, é novo estouro de uma bolha financeira mundial, estouro que se interrelaciona com o capital fictício real, impactando assim a produção mundial de mercadorias. A inflação dos títulos de propriedade e de dívida recente se tornou inflação global em um curto espaço de tempo e, em

relação ao estouro da bolha financeira mundial de 2008, o processo tem ocorrido, como já anunciado, de forma mais rápida e acentuada (cf. Kurz, 2014, cap. 17), com consequências sociais ainda mais catastróficas, dada a cada vez maior necessidade de ficcionalização da produção de mercadorias. (PITTA e SILVA, 2022)

O *boom* imobiliário pandêmico movido a capital fictício tende a agravar mais ainda esse contexto de inflação de uma bolha financeira mundial.

No final do segundo ano de pandemia, em 2021, foi desencadeado o processo de intensificação da crise imobiliária chinesa, com o colapso de uma das maiores incorporadoras imobiliárias da China e do mundo, a Evergrande.¹⁵⁰ Este contexto foi considerado com desespero pelos porta-vozes do mercado mundial como o novo “momento Lehman Brothers”, em referência à falência do banco de investimentos que serviu de gatilho para a crise financeira mundial de 2008. De acordo com Barreira e Botelho (2022), em menos de 20 anos, a dívida chinesa dobrou de tamanho em relação ao seu PIB: no ano de “2008, ela correspondia a 140% do PIB; agora já chega a 265%, com um crescimento de 45% só nos últimos cinco anos. Todo esse endividamento em um ritmo inédito na história do capitalismo produziu a maior das bolhas imobiliárias, que agora exige novos recursos para que seu estouro seja adiado”. Os dois autores desenvolvem a análise de que capitalismo chinês e a sua “mobilização frenética” do ambiente construído devem ser entendidos do ponto de vista da crise global, onde já não há mais lugar para uma reprodução ampliada de capital desde a década de 1970.

¹⁵⁰ Maurilio Botelho apresenta em seu texto - que recebe o irônico título de “Gigante para sempre?” (2021) - uma descrição que auxilia na compreensão da magnitude dos negócios dessa gigante colapsada, a “Evergrande”, uma das maiores incorporadoras imobiliárias da China e do mundo: “Trata-se de uma corporação privada, a segunda maior incorporadora da China e que se tornou a empresa imobiliária mais valiosa do mundo em 2018, pois suas operações são diversificadas, atuando tanto na incorporação quanto na participação de projetos de terceiros, serviços imobiliários em geral, gerenciamento de propriedade etc. A empresa é parte de uma holding sediada nas Ilhas Cayman, mas tem origem e atuação principalmente na China, operando, além da incorporadora, empreendimentos econômicos como times de futebol, parques temáticos, serviços de saúde, produção de televisores e até mesmo de veículos elétricos (esse braço da corporação pretendia ser a maior empresa do mundo de carros elétricos, mas suas ações viraram pó nos últimos meses)” (...) Hoje, a grandeza da Evergrande se vê também pela sua dívida, já que virou a imobiliária mais endividada do planeta, com 300 bilhões de dólares em passivos (uma parte considerável dela em processo de vencimento, o que já acionou o medo do mercado de default generalizado). Para se ter uma ideia da magnitude, Argentina apresentava, no ano passado, uma dívida de 324 bilhões de dólares, em processo de “reestruturação”, quase idêntica à da Evergrande e que corresponde a um terço de toda a dívida pública do Brasil.

A ficcionalização da economia arrasta e incorpora consigo o nível mais imediato da realidade. O afluxo do capital especulativo serviu como força motriz para um *boom* no setor imobiliário residencial, em decorrência das pequenas especulações produzidas na construção de imóveis e da circulação de mercadorias imobiliárias. Não se trata mais de um processo em que o capital acumula de maneira independente, mas a produção de bens imobiliários é impulsionada apenas pelo poder de compra inflado pela retroalimentação do “capital fictício real” – dinheiro sem substância (de trabalho abstrato). Se os custos da produção (para os capitais) e o consumo (dos indivíduos) dependem do financiamento da “superestrutura do sistema de crédito”, ou seja, “se o poder de compra correspondente dos dois lados foi pretensamente financiado por créditos que já não podem ser honrados ou por bolhas financeiras, o jogo de sombras tem de se desfazer.” (KURZ, 2014, p.307) Isto só se torna aparente após um período de incubação, até que as bolhas rebentem.

Assim, toda a transformação acelerada da paisagem das grandes cidades, como no caso de São Paulo durante a maior crise sanitária do capitalismo, não representa uma “esperança” para a economia. A absorção de capital excedente (monetário e de força de trabalho) realizada pelo setor imobiliário durante a crise do coronavírus não é uma forma de “resolução” do agravamento da crise, pois tende a agravá-la ainda mais, com a alavancagem estimulada por capital fictício - a antecipação de uma criação de valor futura que nunca ocorre. A expansão via acumulação fictícia pode até trazer elementos simuladores de esperança para a “recuperação econômica”, mas isso sinaliza ainda mais, entretanto, para a aceleração e agravamento da crise estrutural do capitalismo. Quanto maior for a tentativa de adiamento da crise, maior será o golpe sobre a acumulação real. As cadeias de crédito e a antecipação da mais-valia que talvez não sejam efetivadas, ainda sem lastro de valor real, representam a formação crítica de uma bolha inflacionada de dívidas e de especulação, como apontado por Pitta e Silva (2022), e que isso, “mais cedo ou mais tarde isso vai estourar, é tão seguro quanto o amém na igreja”¹⁵¹.

¹⁵¹ LOHOFF, Ernst. “Quando riqueza destrói riqueza: o capitalismo invertido e seus limites”. Revista *Krisis*, 2015. Disponível em: <<https://www.krisis.org/2015/quando-riqueza-destrui-riqueza/>>.



3
**“Construção, demoliram até meu coração”:
notas sobre o *boom* na construção civil e nos
negócios das demolições urbana**

“A construção não pode parar”: o boom de trabalhadores da construção civil mortos durante a pandemia

O desenvolvimento da produção se verificou inteiramente até aqui como realização da economia política: desenvolvimento da miséria, que invadiu e arruinou o próprio meio da vida.

A sociedade na qual os produtores se matam trabalhando e só podem contemplar o resultado lhes oferece francamente para ver e respirar o resultado geral do trabalho alienado como resultado de morte. Na sociedade da economia superdesenvolvida, tudo passou a fazer parte dos bens econômicos, mesmo a água das fontes e o ar das cidades; o que equivale a dizer que tudo se converteu no mal econômico, a "negação total do homem" que chega agora à sua perfeita conclusão material. O conflito entre as forças produtivas modernas e as relações de produção, burguesas ou burocráticas, da sociedade capitalista, entrou em sua última fase. A produção da não-vida seguiu com cada vez maior rapidez seu processo linear e cumulativo; ao ultrapassar o último umbral de seu progresso, ela produz agora diretamente a morte.

Guy Debord, **O planeta enfermo**

Estamos indo para o sacrifício.

Paulo Guedes, ministro da Economia, em 2019

No contexto catastrófico brasileiro da crise do coronavírus, enquanto inúmeras atividades econômicas foram paralisadas por medidas emergenciais sanitárias, aparatos governamentais foram mobilizados com o objetivo de viabilizar a retomada econômica. Diferentes instâncias do governo acionaram decretos definindo os “serviços essenciais” que não poderiam ter seu funcionamento interrompido pelas políticas sanitárias de isolamento social. Estes decretos, que definiram os “serviços essenciais” para a economia durante a pandemia, resultaram numa tentativa de “administração da crise”. É Kurz (1992), novamente, quem nos dá a medida do equívoco subjacente a essa tentativa:

O momento de inércia da vida e do pensamento humano parece imenso, e a capacidade de sofrimento dos

indivíduos talvez chegue muito perto daquela dos animais. Não obstante, existe um limite absoluto, mesmo que este esteja à beira da “destruição do mundo”, limite do qual ninguém pode dizer o quanto estamos distantes. É possível que a era das trevas da crise do sistema produtor de mercadorias, com suas formas de percurso e acontecimentos catastróficos, abranja boa parte do século XXI.

Além disso, todo acontecimento, até o mais aterrador, depois de isolado da lógica global da economia mundial, pode ser interpretado arbitrariamente e colocado subjetivamente em contextos extremamente bizarros. A consequência disso é que em qualquer situação específica e em qualquer catástrofe particular podem acontecer reações que se encontram em conformidade com o sistema. *Essas, no entanto, terão no futuro menos o caráter de “reformas” do que, pelo contrário, o de terror do Estado e de administração de crises. Por isso, essas opções não oferecem nenhuma perspectiva consoladora. Transformam-se em elementos dos próprios processos catastróficos.* (KURZ, 1992, p.223. Grifo nosso)

Como apresentaremos no decorrer deste item, estas medidas de “administração da crise” que caracterizaram determinados tipos de trabalho como “essenciais” para a manutenção econômica aguçaram o “dilema tétrico entre infectar-se com o vírus ou passar fome” (NEBLINA, 2022, p. 42) pela falta de trabalho. A construção civil foi considerada como uma destas “atividades essenciais” que não poderiam paralisar sua produção durante pandemia. Cerca de 88% dos canteiros de obras (770 obras em andamento) se mantiveram em funcionamento, mobilizando trabalhadores em todo o país quando a pandemia chegou, no início de 2020.¹⁵²

A construção civil, com os seus canteiros de obras distribuídos pelo país, foi considerada o “motor da economia” e é fácil constatar o quanto foi, muitas vezes, ovacionada por ser a responsável pela retomada econômica. Quais foram os impactos da mobilização de trabalhadores nos canteiros durante o *boom* imobiliário pandêmico? E quais são as particularidades essenciais da indústria da construção civil em relação às demais atividades econômicas produtivas? Estes são questionamentos que pretendemos desdobrar neste item.

Guerreiro (2020) aponta que, para entender a questão habitacional brasileira no século XXI, é importante mencionar um evento, “Futuro da

¹⁵² BRIGATTI, Fernanda. “Na construção civil, 88% das obras se mantêm em andamento”. *Folha de São Paulo*. 2 de maio de 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/05/na-construcao-civil-88-das-obras-se-mantem-em-andamento.shtml>

securitização no crédito imobiliário”, que aconteceu durante a pandemia, duas semanas antes do lançamento do programa Casa Verde e Amarela. Segundo a pesquisadora, neste evento, as conexões entre o financeiro e o imobiliário foram comemoradas como um “desenvolvimento dito ‘natural’ do setor por representantes do governo (Banco Central (Bacen) e Caixa), do setor imobiliário (Abrainc e Abecip) e do setor financeiro (B3 (bolsa), Bradesco, Itaú e XP investimentos)”¹⁵³:

O Presidente do Bacen, Roberto Campos Neto, deixou clara esta estratégia na sua fala, que abriu o evento. Segundo ele, o setor imobiliário é uma das grandes apostas do governo federal para restaurar a economia brasileira, devido ao fato de que foi o segundo setor da economia (precedido pelo rural) que sentiu menos os impactos da pandemia e, também, o primeiro a se recuperar. Dois fatores são fundamentais para se entender essa fala: 1) os canteiros de obra praticamente não pararam (sendo considerados “setor essencial”); e 2) novamente, os baixos juros do país – que fazem os investidores procurarem opções de médio risco em comparação com a renda fixa, sendo os títulos de base imobiliária bastante procurados nesse contexto. Segundo Rubens Menin (MRV e Abrainc), no mesmo evento, a pandemia – com mais de 100 mil mortos no país – pode ser considerada, para o setor, uma “tempestade do bem”, pois “nunca antes nos meus 40 e poucos anos de construção houve um momento macro tão favorável quanto este”. (GUERREIRO, 2021)

Assim, de acordo com a visão exposta, o *boom* na construção civil, considerado como uma “tempestade do bem” mas verificado durante o *boom* de mortes por contágio, foi amplamente motivado pelo cenário macro da economia global e também pelos decretos de retomada econômica. A indústria da construção civil foi uma das primeiras atividades a ser considerada como um “serviço essencial” para a economia.

Em uma pulsão concorrencial para angariar capital político e econômico do setor imobiliário durante a crise, o governador do estado de São Paulo, João Doria, foi o primeiro a indicar a não paralisação das atividades industriais, declarando para a imprensa, como palavra de ordem, que “a indústria e a construção civil não podem parar.”¹⁵⁴ Em seguida, após

¹⁵³ GUERREIRO, Isadora Andrade. “Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: no milagre da multiplicação, o direito ao endividamento”. *Passa Palavra*, 31 de agosto de 2021. Disponível em: <https://passapalavra.info/2020/08/134088/>

¹⁵⁴ CRUZ, Elaine Patrícia. “Doria diz que fábricas e construção civil não podem parar”. *Agência Brasil*. 23/03/2020. Disponível em:

assinar o decreto relativo a atividades que não seriam interrompidas em escala nacional, o presidente Jair Bolsonaro afirmou em uma *live* nas redes sociais que as “atividades essenciais são aquelas que não podem parar”, defendendo a reabertura das atividades econômicas durante o período de isolamento social. Nesta mesma aparição, após ter se reunido com um grupo de empresários, o presidente justificou a política de “administração da crise” enfatizando o contexto de colapso econômico: “Eles disseram que estão na UTI. E da UTI só tem uma saída, ou vão para casa ou para o descanso eterno”; mais adiante, Bolsonaro afirmou que “[o]s novos decretos (...) permitem a volta dos trabalhadores da construção civil e da indústria e com isso a gente vai desafogando a questão dos empregos no Brasil.”¹⁵⁵. Diante de tal afirmação, coube à análise a constatação de que,

[a]o se contrapor às políticas de isolamento implementadas por prefeitos e governadores, Bolsonaro não só atendia aos anseios dos pequenos patrões, como também jogava com a situação de “quem depende da correria diária atrás de bicos para sobreviver e não tem outra perspectiva senão a miséria diante da pandemia”. (NEBLINA, 2022, p. 35)

O *slogan* criado pelo governo federal funcionou como uma espécie de palavra de ordem para a mobilização do trabalho no contexto da luta nacional capitalista de retomada das atividades econômicas: “Para os ambulantes, engenheiros, feirantes, arquitetos, pedreiros, advogados, professores (...), o Brasil não pode parar”, dizia o anúncio. A campanha publicitária elaborada pelo governo do presidente Jair Bolsonaro tinha como objetivo manter as engrenagens da maquinaria econômica funcionando a todo o custo, mesmo sendo este a vida de milhares de indivíduos. Como disse o presidente: “lamento, alguns vão morrer”.

Segundo Pitta e Silva (2022), “[a]s medidas efetivamente tomadas pelo governo federal para a ‘administração da pandemia’ diziam respeito, antes de tudo, à imediatividade da ‘necessidade de manter a economia

<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-03/doria-diz-que-fabricas-e-construcao-civil-nao-podem-parar>. Acesso em: 30 de outubro de 2021.

¹⁵⁵ DI CUNTO, Raphael. “Bolsonaro inclui construção civil em atividades essenciais que podem operar durante o isolamento”. *Valor; Agência O Globo*. 07/05/2020. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2020/05/07/bolsonaro-inclui-construcao-civil-em-atividades-essenciais-que-podem-operar-durante-isolamento.ghml>. Acesso em: 30 de outubro de 2021.

funcionando”¹⁵⁶. Bolsonaro e seu governo promoveram um “aceleracionismo” da crise, segundo Catalani (2019):

(...) os populistas de direita, isto é, os reacionários, se tornaram “progressistas” no sentido de que querem acelerar o tempo e adiantar o futuro – mas por isso são apocalípticos. Apocalípticos porque amigos do apocalipse, porque eles não têm pudor em acelerar o processo de devastação do meio ambiente, em aniquilar pessoas (ou simplesmente deixar morrer, como no caso italiano em que impediram que um barco de refugiados atracasse) e em transformar a sociedade em uma guerra de todos contra todos em que sobrevive o mais armado – e isso não é nenhum “retorno à Idade Média”, é o próprio ápice do desenvolvimento capitalista, cuja verdade não é nenhuma versão democrática e luminosa de sociedade, mas sim esse grande Nada destrutivo. (...)

Por sua vez, a nova direita quer acelerar a catástrofe tendo em vista a produção de um fim que é a abertura de uma nova época. O governo brasileiro (assim como vários outros, como o de Salvini, Orban e cia.) é um governo escatológico em todos os sentidos do termo: trata-se de um governo do fim, governa-se para acabar com tudo.¹⁵⁷

A ideia de “morrer pela economia” foi amplamente mobilizada ao longo da crise do coronavírus. Tooze (2021), ao analisar como a pandemia da Covid-19 se desenvolveu e afetou mundialmente de maneira desigual as economias nacionais, chegou à constatação de que “[o] que 2020 revelou, porém, foi que, na maioria dos lugares onde havia um debate público aberto, a linguagem do estoicismo, do heroísmo e do sacrifício não era elástica”. (TOOZE, 2021, p. 48)

Konicz (2021) expõe que, quando a crise estrutural do capitalismo tardio é agravada pelas suas contradições internas em processo, os grandes discursos apelativos ao “espírito de sacrifício” emergem para a superfície do debate público, sendo que “[t]odos os participantes de uma sociedade profundamente dividida são igualmente chamados a fazer sacrifícios – do bilionário ao assalariado e até mesmo os desabrigados”.¹⁵⁸ O autor considera

¹⁵⁶ PITTA, Fábio; SILVA, Allan. **A pandemia da crise fundamental do capital no Brasil de Bolsonaro: inflação global, o estouro da mais recente bolha financeira mundial e desintegração social do capitalismo** (No prelo).

¹⁵⁷ CATALANI, Felipe. “A decisão fascista e o mito da regressão: o Brasil à luz do mundo e vice-versa”. Blog da Boitempo. 23 de julho de 2019. Disponível em: <https://blogdaboitempo.com.br/2019/07/23/a-decisao-fascista-e-o-mito-da-regressao-o-brasil-a-luz-do-mundo-e-vice-versa/>

¹⁵⁸ KONICZ, Tomasz. “O convite ao sacrifício”. Tradução de Eleutério Prado. Blog A Terra é Redonda. Disponível em: <https://aterraeredonda.com.br/o-convite-ao-sacrificio/>. Acesso em: 27 de outubro de 2021.

que “o irracionalismo do modo de produção capitalista, uma real ameaça à civilização humana, torna-se muito evidente. O capital é um fim em si mesmo fetichista, um movimento de valorização sem limites, um fim em si mesmo ao qual se pode, verdadeiramente, tudo sacrificar”¹⁵⁹.

Robert Kurz (2014) desenvolve que a “relação de sacrifício moderna” se tornou o estado de normalidade da sociedade global desde o início do século XXI. Nas crises, todo um complexo de estruturas é movimentado para alimentar a “maquinaria de morte econômica”: aparelhos e políticas de Estado, gestão de empresas, administração do trabalho, aparatos institucionais etc., além das medidas que definem os “serviços essenciais” para a retomada econômica. Assim, “[a] administração democrática das pessoas converte-se numa burocracia de morte e decide sobre o ‘valor da vida’ do material humano, de acordo com a sua utilidade ou inutilidade prática para o moribundo fetiche do capital” (KURZ, 2014, p. 370). Em contextos de agravamento das condições gerais econômicas, como a crise do coronavírus, a “administração capitalista da crise” conduziu, necessariamente, a uma “administração capitalista do sacrifício”. Este apelo evidente ao sacrifício, destinado à manutenção do movimento tautológico de valorização do capital, pode ser encontrado em uma fala do ministro da Economia, Paulo Guedes, quando se refere ao “sucesso” dos resultados da construção civil durante a pandemia:

Vamos subir em cadáveres para arrancar recursos do governo? (...) Queremos saber o que podemos fazer de sacrifício pelo Brasil nessa hora, e não o que o Brasil pode fazer por nós. E as medalhas são dadas após a guerra, não antes da guerra. Nossos heróis não são mercenários. Que história é essa de pedir aumento de salário porque um policial vai à rua exercer sua função ou porque um médico vai à rua exercer sua função? (...) Na hora em que estamos fazendo esse sacrifício, que o gigante caiu, o Brasil está no chão, é inaceitável que tentem saquear o gigante que está no chão, que usem a desculpa da crise da saúde para saquear o Brasil na hora que ele caiu, (...) na construção civil tem 55 mil pessoas trabalhando, recebendo protocolos de como trabalhar, máscara, distanciamento durante o período de trabalho, informação... E o resultado são menos de 100 mortes. São 100 em estado grave e 10 mortes, com 55 mil pessoas trabalhando.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Idem, *ibidem*.

¹⁶⁰ REDAÇÃO UOL, “‘Vamos subir em cadáveres para arrancar recursos?’, questiona Guedes”. UOL. 15/05/2020. Disponível em:

Nem toda a população pôde cumprir o “isolamento social” para tentar se proteger do vírus mortal que circulava microscopicamente nas ruas. No apelo ao “fique em casa, e salve-se quem puder!”, “sujeitos monetários sem dinheiro”¹⁶¹ que não possuíam outra alternativa de sobrevivência a não ser se sujeitarem a vender sua força de trabalho, tiveram que circular pelas ruas nas condições mais mortíferas. Foram mobilizados para as atividades ditas “essenciais” da economia, dentre elas a construção civil, a “portadora de esperança” da administração da crise do coronavírus.

Segundo o Dieese (2021)¹⁶², no Brasil, no primeiro semestre de 2021, aconteceu um *boom* de 70,3% nos desligamentos de contratos de trabalho por motivo de morte entre os trabalhadores com carteira assinada (CLT). As atividades consideradas “essenciais para economia” representaram os maiores aumentos do número de óbitos. No primeiro bimestre do ano de 2021, em comparação com o mesmo período de 2020, quando a pandemia ainda não havia chegado no Brasil, a indústria da construção civil registrou uma alta de 28% no número de contratos formais encerrados por morte, de acordo com os dados do novo Caged.¹⁶³ Nas palavras dos especialistas, as “atividades essenciais”, como a construção, produziram um “excesso do número de óbitos”. Em outras palavras, um *boom* de trabalhadores mortos. O contraste com o discurso oficial é claro:

Alguns setores dentro do governo, como o Ministério da Infraestrutura, sinalizam para alguma possibilidade de utilização da construção civil como mecanismo para retomada da economia nacional, entretanto sem apresentar nenhum plano concreto. Se isso de fato ocorrer, este setor que historicamente baseia-se na profunda precarização da mão-de-obra, e que nesse momento da pandemia foi sacrificado para manter os

<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/05/15/vamos-subir-em-cadaveres-para-arrancar-recursos-questiona-quesdes.htm>. Acesso em: 30 de outubro de 2021.

¹⁶¹ “A fórmula ‘sujeitos monetários sem dinheiro’ se refere ao dilema das pessoas terem, nos últimos 200 anos, interiorizado as formas capitalistas a ponto de considerá-las como condições de existência quase naturais e ahistóricas. Isto vale também para os pobres e para os desempregados. Por isso ninguém está preparado para o fim de um modo de vida fundado na ‘santíssima trindade’: a venda da força de trabalho, a produção de mercadorias e a renda monetária”. KURZ, Robert. “Entrevista com Robert Kurz”. Revista *Carta Capital*. Disponível em: <http://www.obeco-online.org/rkurz291.htm>. Acesso em: 26 de outubro de 2021.

¹⁶² DIEESE. “Boletim emprego em pauta”. Número 18 – maio de 2021. Disponível em: <https://www.dieese.org.br/boletimempregoempauta/2021/boletimEmpregoEmPauta18.html>

¹⁶³ RODRIGUES, Douglas. “Número de contratos de trabalho encerrados por morte sobe 33%”. *Poder360*. 08 de abril de 2021. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/economia/numero-de-contratos-de-trabalho-encerrados-por-morte-sobe-33/>

lucros e interesses de poucos, possivelmente servirá como alavanca para a “retomada da economia” baseada na exploração desses trabalhadores.¹⁶⁴

De acordo com Pereira e Petrella (2018), os canteiros de obras da construção civil são responsáveis pela “produção imediata do espaço”. Neste nível mais imediato da produção do espaço, os canteiros estão inseridos na “relação da exploração da força de trabalho e do uso dos materiais, técnicas e energias. Momento da valorização do capital ativo investido na produção de mais-valor (e do lucro, juros e renda)”¹⁶⁵. Nos canteiros de obras da indústria da construção civil, mais de uma morte acidental de trabalhadores por dia.¹⁶⁶

A produção imediata na construção de edifícios é a segunda atividade econômica que mais mata trabalhadores e a quinta em afastamentos com mais de 15 dias por acidentes de trabalho (ANMT, 2019). Em 2017, o Anuário Estatístico do Trabalho (AEAT) apresentou o dado de que mil pessoas não puderam retornar ao trabalho ou retornaram com limitações porque ficaram com algum tipo de incapacidade permanente, representando 7,9% do total de 12.651 casos; 227 pessoas morreram, de um total de 2.096 (10,8%).¹⁶⁷ Entre os anos de 2012 e 2018, 97 mil trabalhadores da construção civil sofreram acidentes de trabalho, sendo 2.666 acidentes com óbito, segundo os dados do Observatório Digital de Saúde e Segurança do Trabalho. A “taxa nacional de mortalidade no trabalho” diz que a “média” é de “5,21 mortes para cada 100 mil trabalhadores, já na construção a taxa é de 11,76 casos para cada grupo de 100 mil”¹⁶⁸. Os acidentes mais comuns são: queda de alturas, soterramento e desmoronamento, cortes e dilacerações de partes do

¹⁶⁴ AKAISHI, Ana Gabriela *et al.* IAB – Departamento São Paulo. “Quem ganha e quem perde com a não paralisação do setor da construção?”. 09/07/2020. Disponível em: <https://www.iabsp.org.br/?noticias=quem-ganha-e-quem-perde-com-a-nao-paralisacao-do-setor-da-construcao>

¹⁶⁵ “Introdução” In: Paulo Cesar Xavier Pereira (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. São Paulo: FAUUSP, 2019, p.8.

¹⁶⁶ “Mais de um trabalhador da construção morre por dia no país, diz Previdência”. Tribunal Superior do Trabalho, 24/09/2012. Disponível em: https://www.tst.jus.br/web/trabalhoseguro/programa/-/asset_publisher/0SUp/content/mais-de-um-trabalhador-da-construcao-morre-por-dia-no-pais-diz-previdencia. Acesso em: 01 de novembro de 2021.

¹⁶⁷ “Construção civil está entre os setores com maior risco de acidentes de trabalho”. Associação Nacional de Medicina do Trabalho. 30/04/2019. Disponível em: <https://www.anamt.org.br/portal/2019/04/30/construcao-civil-esta-entre-os-setores-com-maior-risco-de-acidentes-de-trabalho/#:~:text=No%20setor%2C%20o%20n%C3%BAmero%20chegou.Especial%20de%20Previd%C3%Aancia%20e%20Trabalho>. Acesso em 01 de novembro de 2021.

¹⁶⁸ A base de dados do Observatório de Segurança e Saúde no Trabalho pode ser consultada em: <https://smartlabbr.org/sst>. Acesso em 01 de novembro de 2021.

corpo, choques elétricos, perda auditiva por ruídos, distensões musculares e lesões por grandes esforços físicos e repetitivos, complicações respiratórias. Além dos agravamentos físicos, há também os sofrimentos psíquicos mais frequentes, como dependência química, doenças psicossomáticas e doenças mentais.¹⁶⁹

Em entrevistas que realizei com trabalhadores da construção nos canteiros de obras do programa Casa Verde e Amarela durante a pandemia, alguns relataram experiências de acidentes que já vivenciaram no setor:

Cara, em Manaus, quando eu trabalhei lá em Manaus, era dentro dos rios né. Rio Amaná, e tal. Então nós trabalhava em cima da balsa, a tubulação ia por baixo da água. O escavadeira foi até a ponta da balsa com a escavadeira, e nisso aí, quando ele jogou a lança para frente, a escavadeira balançou, quando ela balançou, ela baixou dentro da água o bico dela. Então ficou o bico dentro da água, só que ela não caiu dentro da água. Só que ele se apavorou. E para sair de dentro da cabine, ele começou a dar soco no vidro e teve uma hora que o vidro estilhaçou e quebrou. Só que nisso a mão dele soltou sangue e as piranhas atacaram. Detonou o cara. Eu vi essa cena. Nós tava no barco do outro lado sem ter o que fazer. Um barco para chegar até a distância do mercado ali, você precisa ligar ele, programar ele e aí leva quase 20 minutos. Então, isso foi uma coisa que deixou a gente bem abalado. Ficamos um bom tempo sem chegar perto do trabalho.

Já assisti vídeo de terror, de construção. Porque toda vez que a gente vai para uma sede diferente para construção, ele passa lá o vídeo e fazem uma palestra para mostrar os riscos que tem a construção, a gente fica assistindo e com medo. Aí o cara fala para gente tomar o máximo de cuidado possível para não acontecer, né? Porque imagina, você trabalhando com o colega e acontece uma coisa dessa com ele, como que o cara vai ficar depois? Um cuidando do outro. Não é só falar “ó fulano tá lá e vai cair”. Tem que chegar e falar pro cara, entendeu? Não é chegar e olhar, e deixar. Muito perigoso. Tipo assim, nós que num... tipo assim, a gente que não fica olhando em números, se for olhar os números, todo ano que morre gente na construção é muita gente, é porque não divulga.

¹⁶⁹ Ver BORGES, Hélia; MARTINS, André. “Migração e sofrimento psíquico do trabalhador da construção civil: uma leitura psicanalítica”. *Physis: Revista de Saúde Coletiva*. 2004, v. 14, n. 1, p.129-146. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0103-73312004000100008>. Acesso em 01 de novembro de 2021; e BARROS, Paloma Castro da Rocha; MENDES, Ana Magnólia Bezerra. “Sofrimento psíquico no trabalho e estratégias defensivas dos operários terceirizados da construção civil”. *Psico-USF*. 2003, v. 8, n. 1, p.63-70. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S1413-82712003000100009>. Acesso em: 01 de novembro de 2021.

É muito difícil. Não divulga, mas se for divulgar é muita gente que morre por ano na construção. As vezes morre por besteira, um vacilo de nada.

Sobre a “estatística de morte” na construção civil, alguns pontos que dificultaram dimensionar o número de trabalhadores mortos durante a pandemia necessitam ser elencados:

a) Este setor possui altos índices de informalidade e as estatísticas apenas consideraram os trabalhadores formais. Portanto, a quantidade de mortos por trabalharem na indústria da construção é desmesurada. Além disso, de acordo com o sindicato da categoria, os números de trabalhadores mortos podem ser maiores, pois muitas construtoras subnotificaram as mortes ou as confirmações de casos de infecção pelo SARS-Cov-2 desde o início da pandemia.¹⁷⁰

b) A suspensão dos efeitos de dois artigos da MP 927/2020 pelo Supremo Tribunal Federal, por maioria, deixou em aberto a interpretação que enquadraria a contaminação por Covid-19 como acidente de trabalho. A suspensão desses artigos implica que caso sejam contaminados em ambiente de trabalho, os trabalhadores ficam sem meios de acessar os direitos previdenciários e trabalhistas, a exemplo do acesso ao auxílio-doença acidentário, obrigação de recolhimento de FGTS no período de afastamento e riscos de condenação em ações indenizatórias. O artigo 29 da MP estabelece que “os casos de contaminação pelo coronavírus (Covid-19) não serão considerados ocupacionais, exceto mediante comprovação do nexo causal”. O Supremo Tribunal Federal (STF) suspendeu a eficácia do artigo em julgamento ocorrido no fim de abril de 2020. A Lei de Benefícios da Previdência Social (8.213/1991) estabelece que “não é considerada como doença do trabalho a doença endêmica adquirida por segurado habitante de região em que ela se desenvolva, salvo comprovação de que é resultante de exposição ou contato direto determinado pela natureza do trabalho”.

c) Uma das dificuldades em atualizar os dados se deve ao fato de que estas causas não são mais contabilizadas nas estatísticas da área de saúde do trabalho. Como não aconteceu testagem em massa, os dados a respeito do contágio na indústria da construção são subestimados e precários. Além

¹⁷⁰ STOCHERO, Tahiane. “Ao menos 57 trabalhadores da construção civil morreram com coronavírus em SP, diz sindicato”. G1. 23/05/2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/05/23/ao-menos-57-trabalhadores-da-construcao-civil-morreram-com-coronavirus-em-sp-diz-sindicato.ghtml>. Acesso em 01 de novembro de 2021.

desse fato, foram observadas interações e certidões de óbito que não confirmam oficialmente a doença como a causa principal de morte dos indivíduos.

O Grupo de Trabalho Construção e Pandemia do Instituto de Arquitetos do Brasil (2021)¹⁷¹ publicou uma nota questionando os decretos que definiram a construção civil como “atividade essencial”. O grupo questionou a não paralisação de construções como *shopping centers*, edifícios residenciais e corporativos de luxo, além de obras públicas não relacionadas ao combate da difusão do vírus, que mobilizaram milhares de trabalhadores da construção a sacrificarem suas vidas em “obras não prioritárias”. Outro ponto destacado diz respeito à convergência de interesses políticos e econômicos entre as empresas (capitalistas individuais) e os diferentes níveis de governo que permitiram a não paralisação das atividades da construção durante a pandemia no Brasil: “A correlação de forças é clara. Desde o início da pandemia, observa-se a convergência de interesses – tanto do setor privado, quanto dos diversos níveis de governo”¹⁷². Os dados relativos aos trabalhadores no pré-pandemia são expressivos:

Segundo dados da última pesquisa Relação Anual de Informações Sociais – RAIS fornecidos pelo Ministério do Trabalho, havia, em 2018, no Brasil, cerca de 2 milhões de trabalhadores formais na construção, a maior parte deles concentrados em capitais e regiões metropolitanas, que representam os principais focos de propagação do vírus. Só na Região Metropolitana de São Paulo, epicentro da pandemia, havia 309 mil trabalhadores formalizados na construção, e 540 mil no estado como um todo. Se forem somados os trabalhadores informais estes números são ainda maiores. Segundo estimativa do Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção Civil – SP (Sintracon) o número de operários no estado estaria hoje em torno de 680 mil. Se fosse uma cidade, estaria entre as 10 mais populosas de São Paulo e entre as 40 mais populosas do país. (AKAISHI *et al*, 2021)

Sergio Ferro (2006 [1976]) define o canteiro de obras como o *locus* da aglomeração de trabalhadores de diversos ofícios autônomos, por cujas mãos tem de passar, sequencialmente, o produto até o seu acabamento final. Uma

¹⁷¹ AKAISHI, Ana Gabriela *et al*. IAB – Departamento São Paulo. “Quem ganha e quem perde com a não paralisação do setor da construção?”. 09/07/2020. Disponível em: <https://www.iabsp.org.br/?noticias=quem-ganha-e-quem-perde-com-a-nao-paralisacao-do-setor-da-construcao>. Acesso em 02 de novembro de 2021.

¹⁷² *Ibidem*.

construção é o produto total do trabalho de um grande número de trabalhadores independentes, como o servente, o pedreiro, o electricista, o pintor etc. O canteiro aglomera todos esses diferentes trabalhadores, onde diversas operações específicas, de maneira sucessiva, se cristalizam como função exclusiva de um trabalhador ou de uma equipe de trabalhadores de mesmo ofício, sendo sua totalidade executada pela união desses trabalhadores parciais, ou seja, pela “combinação de diversos ofícios sob o comando do mesmo capital”¹⁷³. De acordo com Ferro (2006 [1976], p.113), na construção civil, os canteiros de obras enquanto locais centrais de exploração do trabalho são móveis, mas não seus produtos (as construções), o que permite a simultaneidade dos locais de produção e a mobilização de trabalhadores para diferentes lugares. Em uma pesquisa sobre os impactos da Covid-19 nas diferentes atividades econômicas, as ocupações da construção ocupam níveis entre 50 e 57, considerando uma escala que varia de 0 a 100, de acordo com o nível de exposição ao contato com outras pessoas. O risco de contaminação de um pedreiro no canteiro de obras foi classificado como 57, o nível mais alto de infecção no trabalho.¹⁷⁴ Segundo Sergio Ferro

(...) o canteiro apresenta, quanto ao resto da produção, as mesmas marcas de superexploração a que estão condenados os setores “atrasados” (porém muito atuais pelos serviços prestados): 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, 2006, p. 325)

Um trabalhador entrevistado por mim no canteiro de obras apresenta o modo pelo qual as complicações respiratórias cotidianas provocadas pela poeira da obra se confundiram com os sintomas da Covid-19:

Suspeita já, inclusive aí na obra mesmo. Mas graças a Deus foi só suspeita. Manteve uns dias afastados e não deu nada, deu procedência nenhuma, porque a gente trabalha com muita poeira né, cara? Então você pega muito pó, pra quem tem sinusite ataca, começa a ficar vermelho, tampa o nariz. Isso é a primeira coisa que vem na cabeça, com essa doideira aí todo mundo falando isso ou aquilo ali. Aqui a gente tinha aquele aparelho de medir a temperatura, aí já media a temperatura aqui na entrada. Via a temperatura do cara e tava boa, dava um

¹⁷³ FERRO, Sérgio. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo: Cosac Naify, 2006, p.118

¹⁷⁴ Dado disponível em: <https://impactocovid.com.br/atividade.html>. Acesso em 02 de novembro de 2021.

espirro, aí já dizia: “não, fica aí porque não dá não, rs”. Tava assim, cara. Ai agora a gente já tá com novas medidas para a proteção. Mas casos assim, tanto fora da obra quanto aqui.

A contaminação social pelo vírus acontece dentro dos canteiros de obras e também na circulação para o trabalho. Na reportagem realizada pela Agência Pública, um serralheiro que foi afastado de um canteiro de obras de um futuro condomínio no bairro de Moema, na zona sul de São Paulo, relata as condições de trabalho e a disseminação do contágio de Covid-19:

“Eu tô com 12 dias afastado da obra. Lá tem muitas pessoas ficando doente. Ontem mesmo [dia 2 de junho] eu fiquei sabendo que foram retirados uns dez trabalhadores [com suspeita de Covid] lá dessa obra. Tem vários amigos meus afastados, soubemos de dois trabalhadores que foram hospitalizados”, relata. Ele diz que foi retirado do trabalho por uma técnica de segurança que recomendou que ele fizesse um exame particular. Pagou do próprio bolso um exame no valor de R\$ 350 no Hospital da Santa Casa de São Paulo e recebeu o diagnóstico positivo. “Chegou um total na obra de 40 pessoas afastadas e eles não fecham a obra. Tá todo mundo contaminando um ao outro lá dentro”, afirma.¹⁷⁵

O LabCidade (Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade) publicou uma pesquisa sobre a relação entre a mobilidade urbana e a difusão espacial da Covid-19.¹⁷⁶ A análise se baseou em dados que apresentam os deslocamentos das pessoas que utilizam o transporte público como modo principal para chegar ao seu local de trabalho nos distritos da cidade de São Paulo.¹⁷⁷ Os dados de mobilidade foram correlacionados com os dados de hospitalizações de pacientes internados com Síndrome Respiratória Aguda e Grave (SRAG), incluindo Covid-19. O mapa (Figura 11) elaborado pelos pesquisadores apresenta uma forte associação entre os locais que mais

¹⁷⁵ BARRO, Ciro. “Em São Paulo, trabalhadores da construção civil veem escalada da Covid-19: ‘Tá todo mundo contaminando um ao outro’”. Agência Pública. 15 de junho de 2020. Disponível em: <https://apublica.org/2020/06/em-sao-paulo-trabalhadores-da-construcao-civil-veem-escalada-da-covid-19-ta-todo-mundo-contaminando-um-ao-outro/>

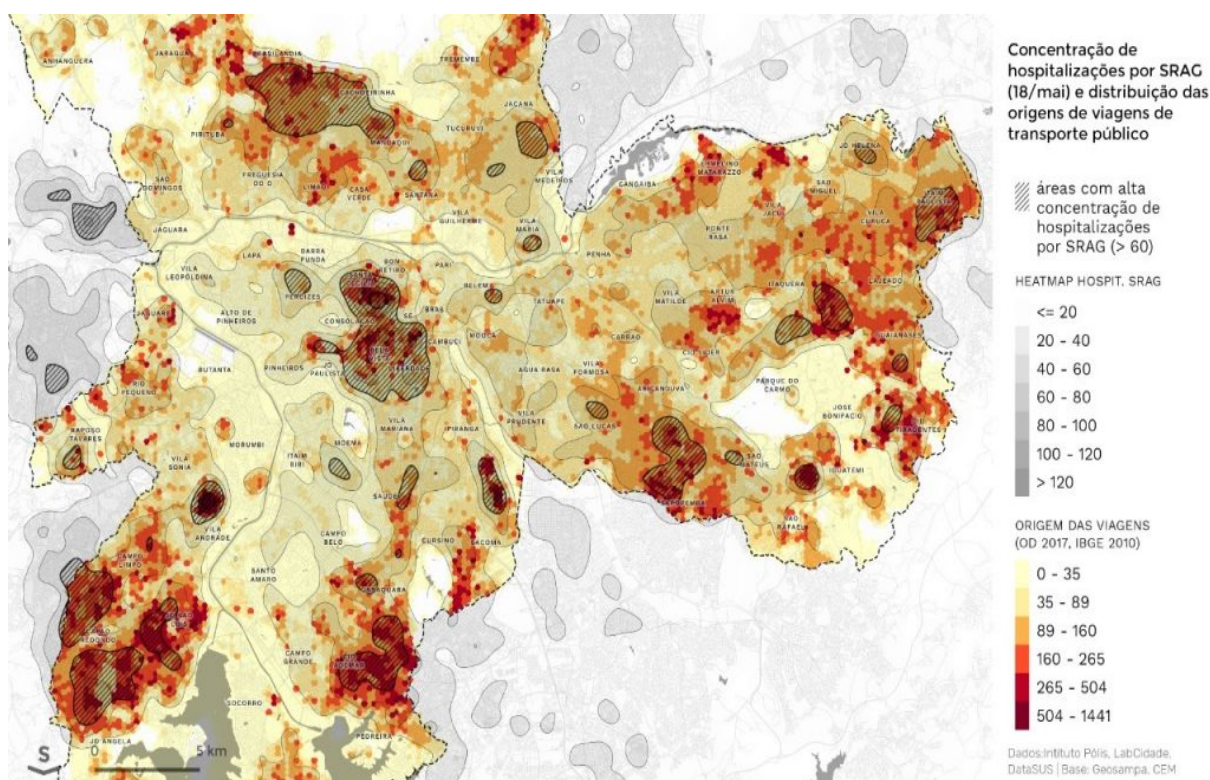
¹⁷⁶ MARINO, Aluizio; *et al.* “Circulação para trabalho explica concentração de casos de Covid-19”. Labcidade. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/circulacao-para-trabalho-inclusive-servicos-essenciais-explica-concentracao-de-casos-de-covid-19/>; ver também ZIEGLER, Mariana Fernanda. “Deslocamento para o trabalho pode explicar concentração de casos de COVID-19 em alguns bairros de SP”. Agência FAPESP. 14 de julho de 2020. Disponível em: <https://agencia.fapesp.br/deslocamento-para-o-trabalho-pode-explicar-concentracao-de-casos-de-covid-19-em-alguns-bairros-de-sp/33625/>

¹⁷⁷ No estudo foi considerado apenas o perfil de indivíduos sem ensino superior ou em cargos executivos, descartando o contingente que possivelmente migrou para o teletrabalho durante a quarentena

concentraram as origens dos deslocamentos dos indivíduos que necessitaram utilizar transporte público com as manchas de concentração do local de residência de pessoas hospitalizadas com Covid-19 e Síndrome Respiratória Aguda e Grave (SRAG).

O resultado indica que os mais atingidos pela Covid-19 são os “trabalhadores essenciais” que se deslocaram durante a pandemia para vender sua força de trabalho. Os pesquisadores destacam que as medidas de “abertura da economia”, com os decretos relativos a “atividades essenciais”, foram as principais causas por ampliar a difusão da infecção do coronavírus: “o que está evidente é que quem saiu para trabalhar e realizou percursos longos de transporte coletivo é quem foi mais impactado pelos óbitos ocorridos.”

A pesquisa “Trabalho, território e covid-19 no município de São Paulo”¹⁷⁸ realizada pelo Instituto Pólis, identifica quais grupos de trabalhadores foram mais impactados pelas mortes derivadas pela contaminação de Covid-19. A investigação permite identificar o nível de exposição ao vírus e associar determinados tipos de trabalho com as taxas de mortalidade.



¹⁷⁸ KLINTOWITZ *et al.* “Trabalho, território e covid-19 no MSP”. Instituto Pólis, 03 de novembro de 2021, disponível em: <https://polis.org.br/estudos/trabalho-territorio-e-covid-no-msp/>

Figura 11

Mapa de concentrações de hospitalizações por SRAG e distribuição das origens de viagens de transporte público
Fonte: Pedro Mendonça. LabCidade (2021)

De acordo com o estudo realizado entre os anos de 2020 e 2021, foram registradas 30.796 mortes por Covid-19 em São Paulo. O maior número de mortos está entre os trabalhadores remunerados (37%). Do total de mortos no município, a pesquisa apresenta que a maioria são trabalhadores mais pobres, em muitos casos caracterizados pela informalidade, pela impossibilidade de trabalho remoto, por possuir baixa escolaridade e por serem negros. Os trabalhadores remunerados mais impactados foram os pedreiros, empregadas domésticas e motoristas de aplicativo. Estes trabalhos possuem altos níveis de informalidade, impossibilidade de trabalho remoto e altos níveis de exposição ao vírus no ambiente de trabalho. Segundo a referida pesquisa do Instituto Pólis, os trabalhadores impactados “[s]ão pessoas que dificilmente possuem relações trabalhistas que as possibilitem ficar em casa com a renda garantida, tornando a proteção contra o vírus quase impossível.”

Dentre os trabalhos remunerados que foram considerados como “serviços essenciais”, uma das ocupações mais afetadas é a de pedreiros. A maioria dos trabalhadores da construção vítimas da Covid-19 são caracterizados pela predominância de pessoas negras (64,4%), idosos (71%) e de baixa escolaridade (76,3% com 11 anos ou menos de estudo). Os trabalhadores mortos na construção civil representam 4,1% do total do número de óbitos, sendo apenas 2,31% da população de São Paulo que trabalha na indústria da construção civil.

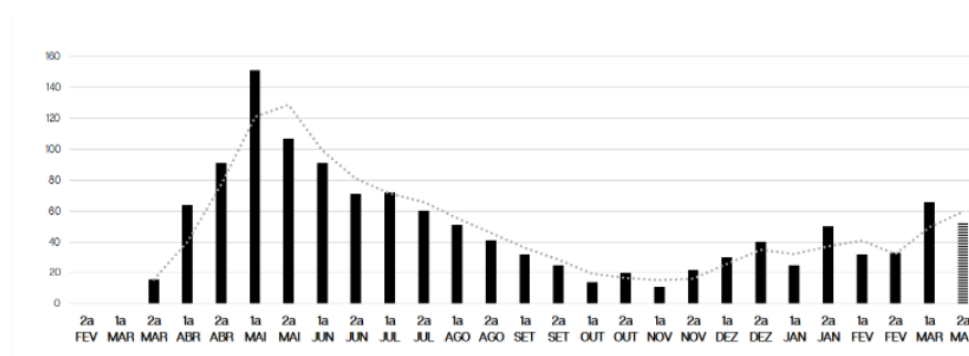


Figura 12

Evolução mensal do número de óbitos por Covid-19 na indústria da construção civil entre os meses de março de 2020 e 2021
Fonte: Instituto Pólis (2021)

No mapa que elaboramos (Figura 13)¹⁷⁹ é possível estabelecer correlações com o mapa produzido pelo LabCidade. A proposta do nosso mapa consistiu em identificar a localização residencial dos trabalhadores da construção civil impactados pelas mortes derivadas da infecção do SARS-Cov-2 no município de São Paulo entre os anos de 2020 e 2021. Foram utilizados os dados da base de mortalidade do SIM PRO-AIM (Programa de Aprimoramento das Informações de Mortalidade), coordenada pela Secretaria de Saúde de São Paulo. Os dados foram compilados em bases cartográficas pelo Instituto Pólis na pesquisa mencionada acima (“Trabalho, território e covid-19 no MSP”).

No mapa é possível visualizar que há uma distribuição desigual de regiões que indicam a localização residencial dos trabalhadores da construção mortos pela exposição ao vírus. As manchas de calor representam as regiões dos distritos que concentraram maiores números de óbitos de trabalhadores que estavam trabalhando na construção civil naquele momento. A visualização dessas manchas de calor permite fazer comparações com o mapa das concentrações de hospitalizações por SRAG e distribuição das origens de viagens de transporte público (Figura 11).

¹⁷⁹ Agradeço aos amigos Guilherme Pereira Cocato e Camila Storto pela ajuda especial na confecção cartográfica do mapa, e também aos pesquisadores do Instituto Pólis por facilitar a produção das bases cartográficas.

CONCENTRAÇÕES DE ÓBITOS POR COVID-19 ENTRE OS TRABALHADORES DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM SÃO PAULO-SP (2020-2021)

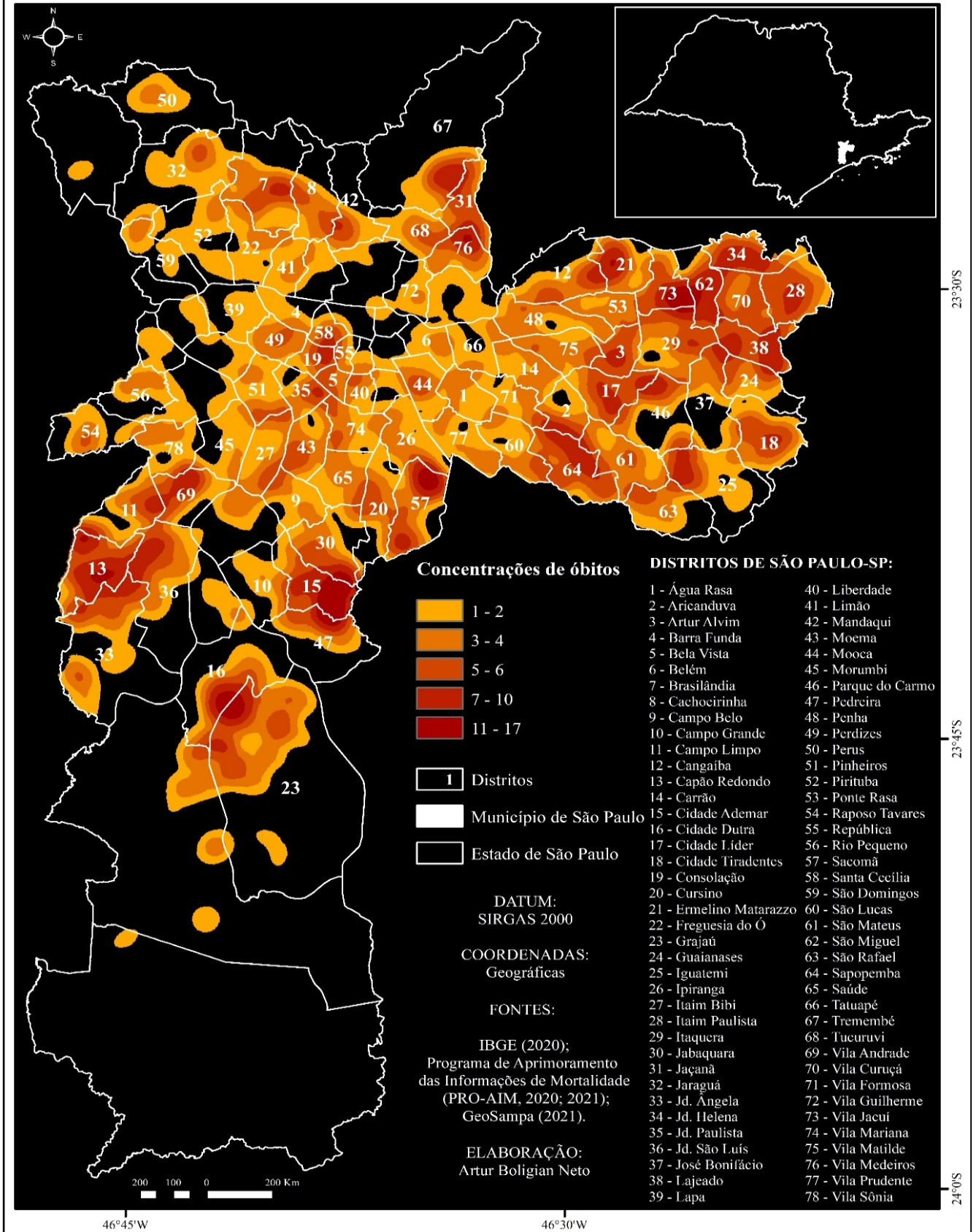


Figura 13

Mapa da concentração de óbitos por Covid-19 entre os trabalhadores da construção civil no município de São Paulo entre os anos de 2020 e 2021

Fonte: elaboração nossa (2021)

Nas entrevistas que realizei com trabalhadores, o maior medo que expuseram não foi a morte pela contaminação do vírus da Covid-19, mas a falta de trabalho e de dinheiro para garantir sua sobrevivência. O dito “se a construção parar vai ser pior” esteve presente na maioria dos discursos. A alternativa entre correr o risco de sacrificar a vida para trabalhar ou sofrer as consequências econômicas de não ter um trabalho foi agravada criticamente pelo risco de exposição à contaminação de um vírus mortal. O processo de crise intensificado pela pandemia desencadeou uma nova onda de desespero e sofrimento em busca de trabalho e dinheiro. Para Jappe (2013), na crise, “os sujeitos se agarram mais do que nunca às únicas formas de socialização que conhecem”.¹⁸⁰ Apesar da “crise da sociedade do trabalho”, o trabalho ainda ocupa uma “centralidade negativa”¹⁸¹ na reprodução das relações sociais. É o que se evidencia nos depoimentos que colhi:

Cara, eu vou falar bem a verdade para você. Para mim tá sendo ótimo [a não paralisação da construção], porque a gente tá vendo que a população tá começando a sofrer com isso já. Sem emprego, sem dinheiro, sem o que comer. Aí a pessoa já começa a nem conseguir se proteger mais. Porque não tem condição de comprar até...vamos dizer, até uma máscara para se proteger. Então acabou ficando um negócio estreito. Entendeu? Porque muita gente não consegue trabalhar em nada, não consegue fazer nada, dentro de casa não tem como. Igual a construção civil, a gente não consegue colocar um bloco na parede de dentro de casa, então a gente toma as devidas providências que tinham que ser tomadas para a obra continuar e não parar, entendeu? Essa é a minha opinião que tá contando. Mas assim, foi muito importante não ter parado a construção civil. Esse brasilão nosso aí, olha, eu creio que ia dar um problema muito grande, muito grande. O que a gente tem que fazer é seguir à risca os modos de proteção que a gente tem, porque se não, se a gente parar, eu creio que ao invés de melhorar vai piorar.

Eu sou ajudante geral. Sempre a primeira coisa eu faço a limpeza, do vestiário, do banheiro e depois fico ajudando o pessoal lá para apertar bloco e mexendo com pintura também. Eu sou pintor na verdade. Como não tá tendo pintura aí ainda e eu tava com serviço já caindo em São José dos Campos, acabou o serviço e já faz 3 semanas que pra lá não tem serviço. Por causa desse negócio aí, então

¹⁸⁰ JAPPE, Anselm. **Crédito à morte: a decomposição do capitalismo e suas críticas**. São Paulo: Hedra. 2013, p.56.

¹⁸¹ ARANTES, Paulo. **O novo tempo do mundo: e outros estudos sobre a era da emergência**. São Paulo: Boitempo. 2014.

a turma não tá liberando serviço. (...) apesar desse negócio da pandemia aí, a construção civil não para.

Enquanto eu tava trabalhando, para mim tava normal. As coisas tão muito caras, tá muito difícil para quem tá parado.

Nossa vida tá em risco, não tem como negar isso. Trabalhando a gente corre um risco a mais. Acho que tinha que ter umas regras melhores, mas parar tudo não é a solução, porque muita gente vai entrar em desespero. A falta de dinheiro para comprar coisas essenciais vai deixar as pessoas desesperadas.

De um lado atrapalha, mas de outro o bom é que não parou, né? As construção, né? Todo mundo tomando os cuidados, né? O ruim é quando muita gente perde emprego, acho ruim isso aí. Atrapalhou muito, né? Financeira, né? Só que o trabalho na construção tá funcionando ainda, né? Não parou, graças a Deus.

Na crise do coronavírus, concomitantemente à elevação do número de desempregados e subempregados, a simulação de acumulação via capital fictício injetado no setor imobiliário residencial produziu novos postos de trabalho. Segundo dados do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), a construção absorveu quase 56 mil vagas entre março de 2020 e julho de 2021 no estado de São Paulo, superando a indústria (45 mil vagas) e o comércio (28 mil vagas). As obras públicas, privadas e reformas domésticas foram responsáveis por absorver o contingente de trabalhadores desempregados por outras atividades econômicas.¹⁸²

Em uma reportagem, um entrevistado que relata ter trabalhado durante anos em restaurantes acabou virando servente de pedreiro durante

¹⁸² De acordo com o levantamento feito pela GetNinjas, maior plataforma de contratação de prestadores de serviços da América Latina, as buscas por serviços terceirizados domésticos para realizar reformas e reparos imobiliários no Brasil cresceram cerca de 60% no ano de 2020 em relação ao ano anterior, registrando 1,7 milhões de buscas por trabalhadores como pedreiros, profissionais que realizam mudanças, eletricitas, montadores de móveis e encanadores durante a pandemia. Fundada no ano de 2011, a plataforma GetNinjas é uma empresa digital brasileira característica da *gig economy* (economia de bico, tradução livre), que reúne mais de 500 tipos de serviços feitos por trabalhadores de diferentes áreas, realizando a mediação entre os prestadores de serviços e os clientes consumidores. Segundo o CEO da empresa, mais de 2,1 milhões de trabalhadores se cadastraram na plataforma durante a pandemia. No primeiro trimestre de 2020, foram 512 mil, número 208% maior em relação ao mesmo período do ano anterior. No ano de 2021 a empresa estreou seu IPO (NINJ3) na Bolsa de Valores. Desde que a empresa abriu seu capital, conseguiu alavancar, entre maio e julho de 2020, um aumento de 11,73% em suas ações. “ ‘Páginas amarelas’ na palma das mãos: GetNinjas saltou 12% desde o IPO”. Disponível em: <<https://einvestidor.estadao.com.br/mercado/get-ninja-cresceu-apos-ipo/>>. UOL, 15 de fevereiro de 2021. Disponível em: <https://cultura.uol.com.br/noticias/16614_reforma-em-residencias-aumentaram-em-60-durante-periodo-de-quarentena-em-2020.html>.

a pandemia: “Eu trabalhei sete anos em restaurante. A obra foi onde me encontrei com ganho melhor. Então aconselho que a pessoa procure, se interesse.”¹⁸³ Em outra matéria, que tratava da elevação da população em situação de rua na cidade São Paulo, uma das consequências do recrudescimento econômico da pandemia, aparece a história de um jovem casal que foi despejado de sua casa por não conseguir pagar os aluguéis e acabaram indo morar embaixo de um viaduto:

Em frente à casa de Miriã, vive João Victor de Oliveira, 25, a mulher, Leticia Tamiris Alves da Silva, 18, e a filha, Emanuelle Maria, de 1 ano. Há cerca de dois meses, se mudaram de Itaquera para o local, batizado de Comunidade do Belém. Ele queria um espaço que tivesse, ao menos, uma cobertura e por isso escolheu o viaduto. “Eu perguntei se tinha um espaço aqui para ficar com minha esposa e minha filha e eles logo deixaram”, conta João.

A mudança foi repentina: tiveram que deixar o imóvel em que moravam quando ele perdeu o emprego na construção civil —ganhava R\$ 2.000 por mês.¹⁸⁴

Estes dois casos conseguem ilustrar uma das principais características da construção civil, a sua dinâmica de frenética rotatividade do trabalho. Em uma pesquisa sobre a caracterização do perfil do trabalhador da construção, Oliveira (2016) mostra que essa atividade econômica possui uma taxa de rotatividade (fluxo entre a contratação e a dispensa de força de trabalho) mais elevada do que 100%. Isto quer dizer que os trabalhadores que começam uma obra do início não serão os mesmos que permanecerão nas etapas posteriores e na sua finalização. Analisando o contexto econômico do setor entre os anos de 2006 e 2014, a autora chega à consideração de que em momentos de “enxurrada” de investimentos na construção, há um aumento no número de contratações, mas assim que os investimentos e as obras terminam, os indivíduos logo são descartados dos canteiros para as ruas. Um dos trabalhadores que entrevistei no canteiro menciona os

¹⁸³ REINO, Guilbert; OLIVEIRA, Abrahão de. “Setor da construção civil cria mais de 55 mil vagas desde início da pandemia em SP”. G1. 20/09/2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/09/20/setor-da-construcao-civil-cria-mais-de-55-mil-vagas-desde-inicio-da-pandemia-em-sp.ghtml>. Acesso em 03 de novembro de 2021.

¹⁸⁴ DAMASCENO, Victoria. “Pandemia e pobreza transformam São Paulo em cidade das tendas”. *Folha de São Paulo*. 30/04/2021. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/04/pandemia-e-pobreza-transformam-sao-paulo-em-cidade-das-tendas.shtml?origin=folha>. Acesso em: 03 de novembro de 2021.

diferentes empregos por que já passou, retornando intermitentemente para a construção civil:

Ó cara, eu sou assim, trabalho um pouco em fábrica, fico um tempo na fábrica e depois saio. Começo mexer com pintura na construção civil, pintura, ajudante. Lá na clínica comecei desde o começo. Derrubamos as paredes e levantamos paredes, até chegar à pintura, daí eu fiquei com a parte da pintura. É a mesma coisa que eu tô fazendo aqui. Tô ajudando em tudo e depois eu assumo. Mas eu sinto que é isso, trabalho e volto, fábrica e construção, isso aí já faz uns 8 anos. Trabalhei em fábrica de bebidas, na AMBEV, trabalhei na Fraidemberg fábrica de tecidos, trabalhei na Imiuna fábrica de tapetes. Rodei bastante. Trabalhei no correio, de carteiro, em São José. Então sempre rodando. Uber foi um negócio meio que eu... Tinha um aplicativo que eu andei fazendo Uber antes de vir para cá com o Lucas. Mas como tava meio parado eu fiquei com medo do governo dar *lockdown* e eu alugar o carro porque tinha comprado o carro ano passado, e bati o carro e dei pt. Aí tive que alugar carro agora. E se aluga e dá um *lockdown* aí eu ia ter que pagar sem poder sair, né? Mas ano passado, eu tava trabalhando a noite.

A alta rotatividade do trabalho é um dos pontos que Arantes (2012) desenvolve sobre a particularidade do canteiro de obras. Do ponto de vista organizacional e tecnológico, o canteiro possui afinidades com o atual paradigma do “capitalismo pós-fordista flexível”. Arantes (2012) retoma a atualidade da noção de “forma-canteiro” desenvolvida por Coriat (1984). Este último autor, em seu texto relacionado às pesquisas na década de 1980 sobre a construção civil, caracterizou o processo de trabalho no canteiro de obras como trabalho de “tipo canteiro”, distinguindo-o, assim, de outros tipos de processos de trabalho como os de “tipo” taylorista, fordista ou de processo contínuo. Arantes (2012) dá seguimento à caracterização desse quadro:

Por mais que os arquitetos modernos insistissem, o canteiro de obras parecia um espaço de produção refratário ao fordismo e mesmo ao controle taylorista dos tempos. Daí que passou a ser denominado, em oposição aos setores de industrialização acelerada e alta composição orgânica de capital de “retardatário” ou “atrasado”. Suas características produtivas, aparentemente caóticas e braçais, foram descritas como um estágio a vencer. Tratava-se de uma visão fetichizada da tecnologia, que correspondia a uma noção de progresso técnico linear.

Um estágio a ser superado, análogo à própria situação de “subdesenvolvimento” – mera etapa a ser percorrida no caminho do desenvolvimento capitalista, como afirmavam os defensores da industrialização periférica e de revoluções burguesas no terceiro mundo. (ARANTES, 2012, p.180)

A relação entre o desenvolvimento das forças produtivas e as relações de trabalho no canteiro de obras constituem uma forma de produção e de organização do trabalho específica. Esta forma esteve consideravelmente afastada dos processos de racionalização do trabalho fundados no taylorismo. Segundo Coriat (1984), existem quatro séries de elementos particulares na organização do trabalho e da produção no setor que os diferencia dos demais e que, combinados, o caracterizam como a “forma do tipo canteiro”, em contraste a “forma-fábrica”:

<p>a) Tarefas não repetitivas de produção</p>	<p>A não repetitividade nas tarefas de produção é decorrente da extrema variabilidade dos tipos de produtos que o canteiro de obras tem vocação para produzir. Do conjunto de elementos pré-fabricados para construção de conjuntos habitacionais à montagem de mansões individuais ou à construção de uma central nuclear, o canteiro lida com uma extrema variabilidade de produtos e deve, em cada caso, ser pensado e organizado de maneira diferente.</p>
<p>b) O caráter parcial e quase sempre marginal da padronização dos elementos que contribuem para a fabricação do produto final</p>	<p>Diferentemente dos setores fordistas e tayloristas, as categorias de repetitividade e standardização dos produtos não podem ser aplicadas como regra no setor da construção. Porém, a prática da padronização não é estranha ao setor. Testes sistemáticos foram (e continuam a ser) feitos nessa direção, mas nunca enfocaram apenas elementos restritos ou uma pequena parte da ampla gama de produtos que o setor pretende fabricar.</p>
<p>c) Irregularidade de cargas de trabalho ao longo do tempo</p>	<p>Essa irregularidade das cargas de trabalho ao longo do tempo não é estritamente específica do trabalho no canteiro. A diferença é que somente no canteiro, a irregularidade do tempo de trabalho assume amplitudes mais intensas. Em certas fases do processo produtivo, é necessário um número significativo de trabalhadores, que devem operar muito rapidamente, enquanto na fase imediatamente sucessiva, pode ocorrer uma restrição desse número e a velocidade pode se dissipar. O trabalho pode ser retomado em um ritmo completamente diferente e de acordo com outros princípios organizacionais. O resultado, se não evidencia uma impossibilidade, apresenta pelo menos uma dificuldade extrema no agendamento do trabalho, no mínimo perfeitamente original quanto às restrições de gerenciamento (de natureza espacial e temporal), específicas do setor.</p>
<p>d) O papel central que o trabalho requer e desempenha quanto ao uso da terra</p>	<p>Devido à obrigação de usar a terra como suporte para o valor de uso, é o próprio processo de trabalho como um todo que "circula" e deve, a cada vez, adaptar-se a um meio diferente, ao contrário do que ocorre em outras indústrias, onde é o produto que circula entre as estações de trabalho estabilizado e preparado com antecedência.</p>

Quadro 1
Características particulares da “forma do tipo canteiro”
 Organização do autor com base no texto de Benjamin Coriat (1984).

Coriat (1984) afirma que essas quatro de características explicam facilmente as dificuldades em analisar a realidade da construção civil com base em categorias de trabalho tayloristas ou fordistas. A extrema variabilidade dos produtos de diferentes valores de uso envolve também diferentes formas de “produção imediata do espaço” (PEREIRA;

PETRELLA, 2019). Esta forma permite apresentar sempre um produto final que se apresenta fundamentalmente como heterogêneo e, portanto, não estandardizado. O caráter de variabilidade de seus produtos é reforçado também pelo fato de a construção exigir como condição *sine qua non* o uso prévio da terra em uma localização particular. O canteiro pode se situar, por exemplo, em áreas rurais, periurbanas ou em grandes centros urbanos e, assim, o seu produto será influenciado por e terá que se adaptar às características físicas dos terrenos, dos solos e até mesmo dos marcos regulatórios e legislativos de construção que definem a localidade em que vai se situar. Coriat destaca que a construção civil possui “formas flexíveis de produção”, variáveis e aleatórias. De acordo o autor, os estudos realizados sobre o setor revelam que a flexibilidade é baseada não necessariamente no emprego de tecnologias automatizadas para a produção, mas na organização do trabalho, na mobilização de conhecimentos e nas habilidades coletivas, como as formas flexíveis de organização (versatilidade, equipes, grupos autônomos etc.). Arantes desenvolve essa ideia, num quadro em mais complexo:

O trabalho por tarefa e equipes relativamente autônomas, remunerado de acordo com a produtividade e o resultado – o que é chamado no vocabulário gerencial de “especialização flexível” – forneceu muito cedo as bases para a adoção de camadas de subcontratação ou subempreitadas, antes mesmo da disseminação das terceirizações e bonificações no restante do setor produtivo. Foi favorável para isso a estrutura de capitais no setor da construção, altamente fragmentada por empresas regionais e de origem familiar, sendo poucas de maior porte – o que tornou possível às empresas menores se especializarem em determinados serviços, subcontratados pelas maiores, que mantêm um corpo de engenheiros e técnicos cada vez mais enxuto, como gerenciadora de operações de terceiros. Na medida em que se descentraliza a produção, aumenta o seu comando. As subcontratações, quase sempre informais, forneceram a melhor resposta organizacional tanto para o regime de variabilidade descrito por Coriat e Campinos-Dubernet, quanto para transferir riscos – exacerbados na construção civil por sua instabilidade crônica -, a uma ampla gama de agentes: transferência que “implica a pior das condições de trabalho dentro de estratégias regressivas”. (ARANTES, 2012, p.186-187)

Na “forma de tipo canteiro”, grande parte dos trabalhadores não possuem vínculo empregatício, sendo subcontratados; muitas vezes são

imigrantes ou oriundos de regiões mais pobres do país. Esse modelo de exploração na construção intensifica a subjetividade concorrencial do trabalhador, impondo a necessidade de elevação do ritmo de produtividade no processo de trabalho, independente da situação ou estado de saúde do indivíduo. A remuneração por produtividade opera como uma autoimposição da intensificação do ritmo de produção fazendo com que o trabalhador internalize a responsabilidade de cumprir sua própria meta diária, sempre na tentativa de superá-la para conseguir ganhar maior remuneração salarial. O caso de Gilmar é exemplar: mesmo contaminado pelo vírus da Covid-19, o operário continuou indo ao trabalho durante duas semanas. Segundo seus familiares, Gilmar somente parou de trabalhar porque não tinha mais condição de realizar seu trabalho e acabou falecendo:

Gilmar Barbosa, 44, estava com uma forte gripe, mas continuou indo ao trabalho. Era carpinteiro na construção de um edifício na Vila Madalena e, como muitos na profissão, recebia por produtividade e precisava da renda para sustentar a família.

Depois de duas semanas, ele precisou sair do trabalho e ir para casa porque não tinha condições de realizar suas tarefas, contam familiares.

Sua esposa, Neide, o levou para o hospital do M'Boi Mirim. Foi atendido e retornou para casa. Três dias depois, voltou ao hospital e foi internado. Ele morreu na quinta (23), após ser diagnosticado com coronavírus e ter pneumonia em função de complicações da Covid-19.¹⁸⁵

Segundo Arantes (2012, p.187), o aumento de produtividade no setor se deu, em “grande medida por meio do aumento da exploração e da precarização do trabalho subcontratado por tarefa, antecipando algumas formas de ‘desfiliação’ do capitalismo pós-fordista”. Nas entrevistas que realizei nos canteiros, consegui conversar com o dono de uma pequena “subempreiteira” contratada por uma construtora que estava realizando um empreendimento do programa Casa Verde e Amarela no centro de São Paulo. O dono da empresa é ao mesmo tempo um trabalhador na construção. Ao mesmo tempo em que trabalha, ele subcontrata outros trabalhadores para participar de um regime de subempreitada em serviços especializados. Na

185 GABRIEL, João. “Carpinteiro de obra na Vila Madalena morre com coronavírus; quatro estão afastados”. Folha de São Paulo. 25/04/2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2020/04/carpinteiro-de-obra-na-vila-madalena-morre-com-coronavirus-quatro-estao-afastados.shtml>. Acesso em 03 de novembro de 2021.

entrevista, ele apresenta a sua preferência por contratar trabalhadores migrantes, pelo fato destes terem a produtividade mais elevada:

Subempreiteiro: Se pôr um cara da cidade para trabalhar aqui certo? Aí o cara tem família aqui. Aí o cara pega, 17h da tarde, o cara quer ir embora. Porque ele quer estar junto com a sua esposa, filhos, tendeu? E um cara de produção, que vem de fora, o cara vem aluga uma casa e tem que fazer a produção pagar o aluguel dele, tem que fazer para comer, tem que fazer para mandar para a família, então o cara vem para trabalhar. O que um cara que mora aqui rende das 07 da manhã às 17 da tarde, um cara que mora fora rende duas vezes ou três vezes mais que um cara que mora aqui na cidade.

- **Sério?**

Sub-empreiteiro: Tranquilamente. Sem medo de responder.

- **Você pode repetir qual o porquê mesmo?**

Sub-empreiteiro: O cara que mora dentro da cidade, mora aqui, sempre tem alguma coisa para resolver dentro de casa. E ele vai pra casa por causa de mulher, dos filhos, entendeu? Então assim, o cara que vem de fora, o cara vem para produzir e para levar o dinheiro dele embora quando ele acabar a produção dele, entendeu? Então ele faz três ou quatro vezes mais a produção do que um cara que mora aqui na cidade.

- **E ele recebe mais ou é o mesmo salário de uma pessoa que mora aqui?**

Sub-empreiteiro: Não. O salário é um só. Só que é produzido, por metro quadrado produzido. A produtividade dele é muito maior. Muito, muito. Se chama tarefeiro. Tanto dos que vem de fora quanto dos daqui. Os daqui também pegam tarefa, mas eles não rendem a mesma coisa. O cara que vem de fora ele vem focado em trabalhar. O cara que mora aqui ele quer só levar o dinheiro para a família dentro de casa. O cara que vem de fora ele vem focado em trabalhar. Ele quer trabalhar, produzir e ganhar dinheiro. Entendeu? Deixar a produção da empresa pronta e beleza. E o cara que mora aqui infelizmente não tem isso.

As subempreiteiras são empresas de pequeno porte subcontratadas para a realização de uma determinada parte da obra. A construtora subcontrata uma empresa mediante um pagamento fixo pelos serviços, normalmente o preço total, e repassa a responsabilidade de uma determinada etapa da obra para o empreiteiro, para que este se responsabilize pelos riscos. Essa é a estratégia conhecida como terceirização. Porém, na construção civil, essa estratégia de intensificação da exploração e diminuição dos custos de

produção para o dono da obra extrapola a “simples” subcontratação quando as empresas subcontratadas passam a subcontratar outras empresas para fazerem determinados serviços, advindo a “quarteirização”, “quinterização” do trabalho, e assim por diante.

O regime de subempregada é intensificado pelo recente processo de desenvolvimento das forças produtivas na construção civil. A Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil (2020), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)¹⁸⁶, apresenta que, no primeiro ano da pandemia do novo coronavírus, o setor da construção civil abarcou 131, 8 mil empresas ativas no setor, que empregaram 2 milhões de trabalhadores. Entretanto, a pesquisa aponta que no *boom* na construção civil durante a crise do coronavírus ocorreu uma redução do contingente de trabalhadores mobilizados nos canteiros de obras, em comparação com o ano de 2011. A redução do número de pessoas ocupadas foi de 2,7 milhões, em 2011, para 2 milhões, em 2020, significando a perda de 680,7 mil empregos. A construção de edifícios, o principal segmento empregador, respondeu por 46,1% da retração registrada. A pesquisa aponta que

(...) houve mudança estrutural no setor da construção, nos últimos dez anos: o segmento de maior participação em valor de incorporações, obras ou serviços da construção no ano de 2011 - o de obras de infraestrutura - caiu de 41,7% para 32,7% do total, em 2020. Em contrapartida, o segmento de construção de edifícios teve a participação ampliada de 39,9% para 45,3%, no período. Da mesma forma, o segmento de serviços especializados para construção aumentou sua participação de 18,5% para 22,0%, de 2011 para 2020. Na década pesquisada, o setor formal da construção passou a se caracterizar por empresas de menor porte e pagando salários mais baixos.¹⁸⁷

Essa mudança estrutural na construção civil é explicada por Tone (2015) e Baravelli (2014). Segundo Tone (2015), com a abertura de capital das maiores empresas do setor imobiliário a partir do ano de 2005, junto ao aumento na disponibilidade de crédito imobiliário para produção e aquisição

¹⁸⁶ GANDRA, Alandra. “Setor da construção empregou 2 milhões de pessoas em 2020, diz IBGE”. Agência Brasil, 15 de junho de 2022. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2022-06/setor-da-construcao-empregou-2-milhoes-de-pessoas-em-2020-diz-ibge#:~:text=A%20Paic%202020%20evidencia%20redu%C3%A7%C3%A3o,%2C1%25%20da%20retra%C3%A7%C3%A3o%20registrada.>

¹⁸⁷ Ibidem.

de imóveis, ocorreu um processo de concentração e centralização do capital no setor, impondo o aumento da concorrência, da produtividade e do desenvolvimento das forças produtivas na construção. A autora identifica dois momentos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário brasileiro. O primeiro momento se refere à reestruturação econômica a partir do Plano Real em 1993, quando as empresas do setor criaram novos mecanismos de captação de recursos. A diferença em relação ao recente processo de concentração e centralização, a partir de 2005, consiste no fato de que este é comandado pelo capital 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.”¹⁸⁸

De acordo com a autora, a hegemonia do capital fictício mundial impôs novos ritmos e escalas de produção, impulsionando uma reestruturação produtiva na construção, que passou a envolver “uma miríade de unidades produtivas, prestadores de serviços, empresas de locação de máquinas, indústrias de material, canteiros de obra e escritórios dispersos.” Esse processo aprofundou “a divisão técnica e social do trabalho e novas formas de subsunção ao capital (fictício, em última instância) por processos de espoliação e exploração.”

A concentração e centralização do capital com a retomada de fontes tradicionais de crédito (FGTS e SBPE) e com a criação do programa Minha Casa Minha Vida em 2009, impulsionou o desenvolvimento das forças produtivas no setor imobiliário, “levando ao aumento da produtividade e 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.”¹⁸⁹ De acordo com Tone:

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 recente está baseado na adoção de novos meios de produção, tais como

¹⁸⁸ TONE, Beatriz. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana** (Tese de Doutorado em Arquitetura), FAU-USP, 2015, p. 67.

¹⁸⁹ *Ibidem*, p. 66.

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, expressando o desenvolvimento possível das forças produtivas mediante a recente concentração e centralização de capital em parte das empresas do Setor Imobiliário. (TONE, 2015, p.57)

Baravelli (2014), em sua pesquisa, observou no programa MCMV que as inovações na fabricação e no processamento mecânico de materiais utilizados na construção, como a argamassa de revestimento, alteraram a forma de remuneração da subempreitada. O desenvolvimento das forças produtivas na construção civil, com a introdução de novas formas de gestão dos canteiros de obras, principalmente relacionada à difusão de Tecnologias de Informação e Comunicação (TIC), acelerou a rotatividade do capital na construção, fragmentando cada vez mais o regime de subempreitada de serviços especializados, diminuindo o tempo em que o capital permanece na etapa produtiva da construção civil. Esse processo estabeleceu o aprofundamento da produção e gestão de serviços baseada em grandes e médias empresas que tem uma miríade de micro e pequenas empresas de subempreitadas. Essa reestruturação relacionada ao desenvolvimento das forças produtivas, diminuiu o contingente da força de trabalho utilizada nos canteiros de obras e ampliou o mercado de locação de máquinas e equipamentos. De acordo com o autor,

[a]tualmente, 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. Nesta nova configuração de forças produtivas, não é possível dividir indiferentemente a execução de um serviço de construção entre força de trabalho subempreitada e não subempreitada (com o pressuposto que ambas são destreinadas) e, ao longo da década de 1990, a porcentagem de serviços subempreitados na construção habitacional começou a caminhar rapidamente para 100%. (BARAVELLI, 2014, p.149-150)

De acordo com Arantes (2012, p.188), esse regime de subcontratação, para além de ser uma forma de gestão de riscos, amplia cada vez mais o controle do trabalho e a redução de seus custos. Estes trabalhadores subcontratados são provenientes de regiões pobres do interior de cada país ou imigrantes, sendo estes mal remunerados e submetidos a condições cada vez mais perversas de exploração, segurança e saúde do trabalho.

A flexibilização do trabalho foi a maneira neoliberal de tentar reintegrar provisoriamente uma pequena parte daqueles que foram expulsos do sistema de trabalho - isto, em geral, graças a salários consideravelmente deteriorados. A reestruturação do mercado de trabalho por meio da imposição de regime e contratos de trabalho mais flexíveis é definida pelo aumento da subcontratação, trabalho temporário em vez do trabalho em tempo parcial, alta rotatividade decorrente do aumento do tempo de giro do capital e dos mercados de trabalho, empregando uma força de trabalho que entra e é demitida facilmente, sem custos e também sem salvaguarda sindical. A “forma-canteiro”, que já possuía “afinidades eletivas” com as novidades do modelo de gestão neoliberal da força de trabalho, foi intensificada pela mediação do capital fictício no setor da construção.

A “administração da crise” esteve alinhada com o *boom* imobiliário do setor residencial durante a pandemia. A montanha de capital fictício que migrou para o setor na forma de investimentos acelerou o ritmo no nível mais imediato da produção do espaço. Numa das entrevistas que realizei, um trabalhador comenta sobre os financiamentos imobiliários:

Tem o trabalho, a gente tá recebendo por isso. Tá construindo uma coisa que muita gente vai depender também, né? Vai morar. Porque igual aqui que é, tem muita gente que faz financiamento, né?... tem uns que já até financiou e tá pagando, quanto mais rápido fazer melhor é, né, pro pessoal vir morar, né?”

O que o trabalhador diz representa o modo pelo qual a alavancagem financeira no setor acelera o ritmo da exploração ao nível da “produção imediata do espaço” (“quanto mais rápido fazer melhor”). E essa fala, ao mesmo tempo, parece internalizar a autocobrança no tempo presente em função da mercadoria que será entregue ao tomador de empréstimo no futuro (“Tá construindo uma coisa que muita gente vai depender também, né?” / “tem uns que já até financiou e tá pagando”). A lógica de “antecipação das expectativas futuras” do capital fictício parece mediar o nível da

produção imediata do espaço. A ficcionalização do processo de valorização do capital, que consiste numa promessa de valorização futura, intensifica a exploração nos canteiros de obras. De acordo com Arantes (2012):

Na medida em que o juro é internalizado em todas as operações como um fator de produção, ele se antecipa à produção do valor de forma “ditatorial” e exige dela igual rentabilidade. A dominância das finanças irá solicitar patamares cada vez maiores de produtividade e de exploração do trabalho. O tempo passa a ser comandado e acelerado por uma força externa à esfera da produção. (ARANTES, 2012, p.188)

Impulsionada pelo capital fictício, a construção civil foi a maior geradora de postos de trabalho durante a pandemia. O aumento da produtividade no setor durante a crise do coronavírus esteve mediado pela lógica do capital fictício (crédito e especulação). O *boom* imobiliário alavancado pela ficcionalização da acumulação na construção, se deu, em grande medida, pela intensificação da exploração dos trabalhadores nos canteiros de obras, com o agravante do risco de morte pela doença infecciosa provocada pelo vírus SARS-CoV-2.

Os trabalhadores da construção civil foram uma das categorias “essenciais” mais atingidas pela Covid-19. O *boom* imobiliário no contexto da pandemia pode ser lido também como o *boom* de trabalhadores da construção mortos. A “administração da pandemia” que definiu atividades “essenciais” com o objetivo de manutenção da engrenagem econômica, sacrificou trabalhadores da construção civil para comemorar a ilusão dos números reativos ao “crescimento” da economia nacional. O que revelou que os “trabalhadores essenciais” são aqueles prescindíveis e descartáveis.



3.2
“A cidade inteira cai”: reflexões sobre o *boom* de demolições

Aqui tudo parece que é ainda construção e já é ruína

Caetano Veloso, “**Fora da ordem**”

Uma das experiências mais marcantes da pandemia foi a sensação de perceber a cidade de São Paulo envolta em uma atmosfera de violento frenesi de transformações urbanas. Há inúmeros relatos de indivíduos que, após dias em confinamento, quando saíram de suas habitações, perceberam que a forma da cidade já não era mais a mesma de antes. Estabelecimentos, galpões e casas tinham sido demolidos, ruas e quarteirões inteiros foram abaixo e, nos mesmos lugares, surgiram labirintos de tapumes com canteiros de obras produzindo novas construções. “Quando chegou a vacina e começamos a sair de casa, foi um choque. Os arredores estavam cheios de tapumes e obras”¹⁹⁰, conta uma moradora de um bairro horizontal na cidade de São Paulo que foi cercado por novos edifícios em construção durante a pandemia. Sergio Ferro (2006 [1976], p.144) diz que o tapume “resguarda, tampa, tece um obstáculo para a vista: as perfurações, as falhas escancaradas, revividas, evitam o voyeur. A pasta viscosa do concreto logo as encherá e levantará estruturas geométricas (...)” Durante a crise do coronavírus, a cidade de São Paulo foi sitiada por tapumes e se transformou em um grande canteiro de obras a céu aberto.

Na visita que fiz a um canteiro de obras durante uma das fases mais tensas da pandemia, quando mais de mil pessoas morriam por dia, um trabalhador da construção contou que além de estar trabalhando na construção de um edifício, também estava fazendo um “bico” em uma obra de demolição de uma clínica odontológica, “abrindo terreno” – como ele disse – para um novo empreendimento. Ao final da nossa conversa, soltou a seguinte frase: “Se você quer entender a construção, antes, você deve ver a demolição”. Nesse momento percebi que as demolições são momentos integrantes da construção e que a dialética do “par destruição-construção” (WISNIK, 2018) merecia reflexão teórica. Mesmo que o ato da demolição seja aparentemente antagônico ao ato da construção, ambos estão intimamente relacionados. Enquanto a construção envolve a produção e erguimento de uma estrutura geométrica, a demolição significa sua derrubada. Uma demolição, portanto, é a produção da destruição de algo que foi construído anteriormente, fazendo-o deixar de existir.

¹⁹⁰ FRANÇA, Valéria. “Não era esse o plano”. *Jornal da Unesp*, 30 de junho de 2022. Disponível em: <https://jornal.unesp.br/2022/06/30/nao-era-esse-o-plano/>

A demolição urbana consiste em um conjunto de procedimentos técnicos, manuais, mecânicos ou explosivos que são empregados para pôr construções abaixo e isso ocorre de diferentes maneiras, dentre elas a desmontagem, a implosão e a explosão. O ato da demolição urbana acontece para dar espaço à construção de novos empreendimentos imobiliários ou à “revitalização” de espaços urbanos, mas também para limpar terrenos “inabitados”, “degradados”, desvalorizados” ou de pouco rendimento, com o objetivo de criar novas áreas, com maiores possibilidades de aumento de capitalização imobiliária e financeira.

A percepção “pós-pandêmica” de que a forma da cidade já não era a mesma de antes necessita ser formulada para que traga à tona *objetos* que estão sendo demolidos repentinamente nas cidades e, em seguida ou simultaneamente, foque os *novos objetos* que estão sendo reconstruídos no mesmo lugar. Quais são os impactos desse processo demolidor na experiência urbana dos indivíduos? Neste passo, também a arte literária (e, mais adiante, a dos músicos do grupo Passo Torto) pode propor, se não “respostas”, algumas instigantes reflexões poéticas.

Na cidade de Paris no século XIX, os anos de 1853 e 1870 foram marcados pelo urbanismo higienista posto em prática pela reforma urbana do Barão de Haussmann. Vastas áreas da cidade foram demolidas para serem reconstruídas.¹⁹¹ O escritor Émile Zola definiu esse período como as “negociatas de demolições”. Outro escritor, Baudelaire, no poema “O cisne” (de *As flores do mal*), conseguiu captar genuinamente em um de seus versos a experiência violenta da urbanização nesse contexto, escrevendo que “(...) a forma de uma cidade muda mais depressa que o coração de qualquer mortal (...)”.

Sobre a aceleração da transformação da forma da cidade no século XXI, La Cecla (2011), no livro *Contra a Arquitetura*, menciona que “uma vasta operação de demolição está em andamento em diferentes países. (...) A demolição se tornou um grande negócio urbano destes últimos vinte anos (...)”.¹⁹² De acordo com Wisnik (2018), estamos diante da “era da demolição permanente”, onde os edifícios são erguidos para durarem cada vez menos, normalizando a violência do processo de obsolescência programada das cidades. Essa era é marcada pela

¹⁹¹ Ver o livro: HARVEY, David. **Paris, capital da modernidade**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015

¹⁹² LA CECLA, Franco. **Contre l'Architecture**. Paris : Arléa, 2010. P.113-114.

(...) transformação do planeta em um gigantesco e permanente canteiro de obras vem associada a um processo de grande mobilidade e flutuação populacional no mundo, em que enormes contingentes de pessoas pobres migram ou imigram sem cessar em busca de trabalho, empregando-se de forma cada vez mais precária na construção civil, tanto para obras de construção quanto de demolição. (WISNIK, 2018. p. 247)

A vasta operação dos negócios de demolição urbana, que define a “era da demolição permanente”, pode ser notada na particularidade da cidade de São Paulo. Segundo os dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), entre os anos de 1997 e 2012, a prefeitura emitiu 11.451 alvarás de execução de demolição.¹⁹³ Estes alvarás são documentos que autorizam a demolição total ou parcial de qualquer tipo de construção. Já entre 2014 e 2021, no acumulado dos quase 8 anos, foram emitidos 6.177 alvarás de destruição na cidade.¹⁹⁴ Os dados mostram que em 2020, ano mais crítico da pandemia da Covid-19, foram emitidos 1.363 alvarás, um recorde que indica um *boom* do número de demolições na cidade. Comparado com o registrado no ano de 2014 (167 alvarás), no período que marcou o início da prolongada recessão na economia brasileira, o número de alvarás de destruição saltou 716% em 2020 (!). O primeiro ano da pandemia apresentou índice 85% maior do que o registrado em 2018, antes do início da retomada do setor da construção na cidade de São Paulo.¹⁹⁵ Entre os anos de 2019 e 2021, mais de 3.000 imóveis desapareceram da cidade para dar lugar a prédios de alto padrão.¹⁹⁶

Os números de alvarás indicam claramente uma tendência de intensificação das demolições urbanas na cidade de São Paulo, na passagem do século XX para o XXI, sendo esta acelerada durante a crise do

¹⁹³ ROSSI, Lucca. “Empresas de demolição comemoram mercado imobiliário aquecido”. *Folha de São Paulo*. 14 de maio de 2014. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/1072611-empresas-de-demolicao-comemoram-mercado-imobiliario-aquecido.shtml>.

¹⁹⁴ MOURA, Rafael. “Aumenta exploração imobiliária em São Paulo para a construção de empreendimentos de alto padrão”. *Estadão Imóveis* 17 de maio de 2022. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/aumenta-exploracao-imobiliaria-em-sao-paulo-estadao-imoveis/>

¹⁹⁵ MOTA, Camila Veras. “Demolições em alta apagam memória de bairros tradicionais de São Paulo.” *BBC News Brasil*, São Paulo, 6 de outubro de 2021. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714#:~:text=Desde%202019%2C%20a%20cidade%20de,empreendimentos%20imobili%C3%A1rios%20de%20alto%20padr%C3%A3o.>

¹⁹⁶ R7-RECORD, “Demolições avançam e apagam memória de bairros tradicionais de São Paulo”. Disponível em: <https://recordtv.r7.com/fala-brasil/videos/demolicoes-avancam-e-apagam-memoria-de-bairros-tradicionais-de-sao-paulo-16102021>

coronavírus, contexto em que ocorreu um *boom* nas “negociatas de demolição”.

“O cenário está bem simpático para os nossos negócios”¹⁹⁷, comentou o empresário Isidoro Diez - dono de uma empresa denominada “Demolidora Diez” - em uma entrevista a um jornal: “Se [a empresa] fazia cerca de 80 demolições por ano até 2019, de 2020 para cá a média anual subiu para 300.” Outra reportagem, publicada no ano de 2012, traz o registro de que a mesma empresa “entre 2005 e 2010 (...) viveu o período mais lucrativo, quando registrou um crescimento de 100%. ‘O mercado estava aquecido demais, faltava mão de obra e maquinário’”.¹⁹⁸ Nesse contexto, a empresa fazia em “média de 12 a 15 demolições por mês”.¹⁹⁹ Já no ano de 2020, esse número quase dobrou durante a pandemia: em média 25 demolições por mês.

As empresas especializadas em demolição têm preferência por construções com áreas maiores, pois o cálculo é baseado na quantidade de metros quadrados a serem demolidos. Portanto, quanto maior a área a ser demolida, maior será o lucro. Em 2012, o preço do metro quadrado demolido equivalia a R\$100. Se os entulhos ficassem com a empresa para revenda, seriam cobrados mais R\$50 pela mesma unidade de medida demolida.²⁰⁰ Sobre o desenvolvimento dos procedimentos técnicos de demolição, Diez comentou que quando a empresa começou, no final da década de 1950, demorava no mínimo três meses para colocar abaixo um sobrado, “isso porque as demolições, inicialmente, eram 100% manuais, na base de marretadas.”²⁰¹ Além disso, naquele contexto, não existiam ainda caminhões basculantes responsáveis por carregar os entulhos da demolição, ou maçarico de corte para o rompimento de vergalhões de aço ou ferro: “Na falta de soluções do tipo, adotadas só a partir dos anos 1970, o jeito era esvaziar os caminhões com pás e se contentar com aquelas serrinhas para cortar ferro.”²⁰² Ainda segundo Diez, “com o passar dos anos surgiram equipamentos mais sofisticados, a exemplo das escavadeiras próprias para

¹⁹⁷ SALLES, Daniel. “Boom no mercado imobiliário: quanto tempo vai durar?”. *Valor Econômico*. 19 de agosto de 2022. Disponível em: <https://valor.globo.com/eu-noticia/2022/09/16/boom-no-mercado-imobiliario-quanto-tempo-vai-durar.ghtml>

¹⁹⁸ ROSSI, Lucca. “Empresas de demolição comemoram mercado imobiliário aquecido”. *Folha de São Paulo*. 14 de maio de 2014. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/1072611-empresas-de-demolicao-comemoram-mercado-imobiliario-aquecido.shtml>.

¹⁹⁹ *Ibidem*

²⁰⁰ *Ibidem*

²⁰¹ SALLES, Daniel. “Boom no mercado imobiliário: quanto tempo vai durar?”. *Valor Econômico*. 19 de agosto de 2022. Disponível em: <https://valor.globo.com/eu-noticia/2022/09/16/boom-no-mercado-imobiliario-quanto-tempo-vai-durar.ghtml>

²⁰² *Ibidem*

demolições, que aceleram o trabalho e diminuem os custos com folha de pagamento.” Sobre a “bola rompedora”, popularmente conhecida como “bola de demolição” - feita de aço forjado, pesando de 450 a 5 mil quilos e suspensa por uma longa corrente de aço de uma grua - Diez comenta que foram abandonadas na década de 1990, uma vez que “só podiam ser usadas quando não havia nenhuma outra construção em volta”, “porque depois de soltar uma bola do tipo não dá para saber onde e quando ela vai parar”.²⁰³

Vale, nesse passo, ampliar um pouco o âmbito do tema e trazer o dado de que, durante a pandemia, foi realizada uma das maiores demolições da história da China, ocorrida devido à crise imobiliária.²⁰⁴ Nas redes sociais, viralizaram vídeos mostrando 15 torres de apartamentos vazios sendo explodidos simultaneamente em um lapso de minuto. Para isso, foram usadas 4,6 toneladas de explosivos. Os edifícios estavam abandonados há mais de 7 anos e faziam parte de um complexo residencial composto por faraônicos empreendimentos fantasmas, inabitados, na cidade de Kunming. Do ponto de vista técnico-econômico, reformá-los poderia sair mais caro do que demolir e construir tudo de novo. Agora, portanto, a área demolida deve dar lugar a edifícios menores e mais “rentáveis” para os futuros moradores. Este caso é um exemplo concreto de como o “modo de ser físico e material” das edificações que compõem a forma marcante do ambiente construído das cidades é variável, dependendo do contexto das condições econômicas gerais. Os procedimentos técnico-destrutivos da “negociata de demolições”, além de servirem em períodos de *boom* imobiliário, como no caso da cidade de São Paulo, também caem bem para contextos de desaceleração econômica, em uma economia acelerada fundamentalmente pelo crédito, endividamento e especulação, como é o caso da China.

No ensaio “A Era das formas urbanas extremas”, Otília Arantes (2021) argumenta sobre a violenta “hiperurbanização chinesa”, a proliferação de cidades instantâneas, o estrondoso *boom* da construção civil e o caráter fetichista da produção capitalista travestido de forma urbana. A autora discorre sobre a problemática desse “novo tipo de urbanismo”

(...) ou de algo que se situa para além do urbanismo, [que] são as novas cidades asiáticas, passíveis de crescerem *ad*

²⁰³ *Ibidem*

²⁰⁴ O recorde de maior número de edifícios demolidos de uma única vez no mundo também pertence a China, na grande operação de demolição de 2017, quando 36 edifícios foram derrubados de uma só vez em apenas 20 segundos em Zhengzhou. Vídeo no youtube disponível em https://www.youtube.com/watch?v=2WpagO5ZGtw&ab_channel=NewChinaTV

infinitum. Cidades enfim que não obedecem mais a nenhum plano, salvo de sua expansão sem limites – “cidades genéricas”, na expressão de Koolhaas. Elásticas. Sem história, sem identidade (ou que podem produzi-la a cada semana), ao mesmo tempo, multiétnicas e multiculturais. Cambiantes, despropositadas, que crescem e se autodestroem ininterruptamente. Que se verticalizam e se esparramam. Com infraestruturas superdimensionadas, prevendo usos futuros ou no intuito de competir com as demais: residências, mas também portos, aeroportos, escritórios ociosos. Estoques supérfluos, como se fossem cidades fantasmas, estradas que não levam a parte nenhuma, salvo a “possíveis” outras cidades, e assim por diante. Criando enclaves e impasses, infernizando umas às outras. Todas, tendo algo de aeroporto e de shopping center. É como se depois do fim de linha, ou quem sabe a sua própria e superlativa expressão, tivesse ocorrido ou enfim sido deflagrado o mais espantoso e gigantesco processo de urbanização contemporânea, em curso especialmente na China da Era das Reformas. (ARANTES, 2021, p. 65)

Wisnik (2018), retomando a análise do livro *Chai-na* da mesma Otilia Arantes (2011), apresenta uma instigante reflexão linguística:

Uma das frases mais presentes no cotidiano das cidades chinesas é a palavra compósita *chai-na*, que em mandarim significa “demolir aí”. Sinal inapelável de condenação gravado nos muros das velhas casas e edifícios das grandes cidades do país, significa que eles deverão ser evacuados e destruídos, transformando-se em entulho. Palavra que, ironicamente, coincide com o modo como o nome do país é pronunciado em inglês, atestando uma espécie de identidade profunda manifestada como um acaso objetivo, entre a cultura local e a ideia de demolição. O que gerou também, em reação, um costume transgressivo de se grafitar essa mesma palavra sobre edifícios públicos, gerando um embaralhamento semântico, cujo sentido paródico espelha o clima de insegurança geral que envolve a perda de perenidade dos imóveis. Algo particularmente dramático desde que, no final dos anos 1990, as propriedades urbanas, anteriormente públicas, passaram a ser privatizadas e, portanto, tratadas como mercadorias sujeitas à especulação. (WISNIK, 2018, p. 251)

Sobre a relação dos processos de demolição na China, a crise imobiliária que eclodiu durante a crise do coronavírus e a ficcionalização da sua economia, Botelho e Barreira (2022)²⁰⁵ argumentam que

aproximadamente metade do PIB chinês está atualmente comprometido com essas dívidas futuras, isto é, em créditos utilizados para financiar investimentos improdutivos (infraestrutura social) ou que jamais serão realizados (setor imobiliário). Nos últimos anos, o governo chinês se viu diante da necessidade de administrar o estouro das bolhas – garantindo até aqui uma aparência de crescimento normal – por meio do socorro às gigantes do setor imobiliário ou simplesmente dando início a grandes demolições. Construir edifícios para depois demoli-los, esta pode ser a nova máxima de um keynesianismo de crise “com peculiaridades chinesas”. (BOTELHO; BARREIRA, 2022).

Lefebvre (2016 [1972]) traça delineamentos sobre a relação entre as condições econômicas gerais e as construções e demolições urbanas, movimento processual que o autor define como “autodestruição dos espaços produzidos”:

A luta contra a obsolescência demasiado lenta dos produtos, contra a rotação lenta do capital, contra os riscos do crédito imobiliário etc., conduz às práticas e técnicas já mencionadas. É preciso sublinhar que essas práticas vão muito longe, por exemplo, até as construções e destruições inúteis. E isso, sobretudo, no centro das cidades (em Nova Iorque mais ainda em Paris). A mobilização dos espaços torna-se frenética e leva à autodestruição de espaços produzidos. O investimento desenfreado do capital não pode arrefecer sem procurar terrenos, territórios, zonas novas. Ou compensações. (LEFEBVRE, 2016, p.109)

Esse argumento é desenvolvido posteriormente no livro *A produção do espaço* publicado no ano de 1991:

Quanto às dificuldades provenientes da demasiado lenta obsolescência dos produtos, o que tende a acarretar um abrandamento da rotação do capital, combate-se-as por procedimentos bem diversos. A mobilização do espaço se torna frenética, e compele até a autodestruição dos

²⁰⁵ Sobre a crise imobiliária chinesa, que explodiu durante a crise do coronavírus, ver também os textos “Grande para sempre?” de Botelho (2021); “Ainda sobre o ‘milagre chinês’ (I)” e “Ainda sobre o ‘milagre chinês’ (II)”, de Botelho e Barreira (2022).

espaços, antigos e novos. O investimento e a especulação não podem parar, mesmo abrandar: círculo, ciclo infernal. (LEFEBVRE, 2006, p. 455-456)

Lefebvre (2016; 2006) aponta que os investimentos desenfreados por novos terrenos e a especulação intensificam o ciclo infernal da “mobilização frenética do espaço”, que envolve atos de construção, demolição e reconstrução. O *boom* imobiliário alavancado pela expansão de crédito durante a crise do coronavírus em São Paulo teve como uma das transformações qualitativas na cidade a “explosão” de demolições urbanas. Qual a relação entre a especulação financeira e imobiliária inerente à lógica do capital fictício e as demolições?

De acordo com Wisnik (2018), o “par destruição-construção” está associado à especulação que assume o comando da regulação econômica do sistema em escala global. Jameson (2001) – a partir da formulação de David Harvey no livro *Os limites do capital* (2013), sobre a terra enquanto uma forma de capital fictício - desenvolve a ideia de que

[o] trabalho pode adicionar valor sob a forma de melhoramento, mas não é possível imaginar que ele possa ser a origem do valor imobiliário assim como é para o valor da produção industrial. Mas a terra tem valor de qualquer modo: como explicar esse paradoxo? Harvey sugere que para Marx o valor da terra é algo como uma ficção estruturalmente necessária. É justamente assim que ele a chama, na expressão-chave “capital fictício” – “uma corrente de capital desprovida do suporte de qualquer transação comercial”. Isso é possível apenas porque o capital fictício é orientado para a espera por um valor futuro, de modo que de um só golpe revela-se que o valor da terra está intimamente relacionado com o sistema de crédito, o mercado de ações e capital financeiro de um modo geral: “Em tais condições a terra é tratada como um bem financeiro que é comprado e vendido de acordo com o aluguel que ela rende. Como todas as formas de capital fictício, o que se vende é a esperança de retornos futuros, ou seja, de lucros futuros do uso da terra ou, mais diretamente, de trabalho futuro.” (JAMESON, 2001, p.200)

Segundo Jameson (2001), a generalização do capital fictício impõe uma nova temporalidade específica, uma nova colonização do tempo como uma tendência fundamental do capitalismo, essencial para a recrudescência do capital financeiro e da especulação imobiliária. O futuro se transformou em “um espaço de espera necessária por retornos e acumulação de capital”.

Essa nova “reorganização estrutural do tempo num tipo de mercado de futuro”, inerente à lógica do capital fictício, passa a mediar diferentes esferas da sociedade, desde o capital financeiro, através da especulação financeira, até a estética, a produção cultural e a arquitetura:

Pode se iniciar um questionamento estético mais apropriado dessas questões com uma pergunta sobre o modo através do qual “futuros’ específicos – no sentido financeiro e temporal – se tornam traços estruturais da arquitetura mais recente, algo como um arcaísmo planejado na certeza de que o prédio não terá jamais uma aura de permanência, mas carregará em seus próprios materiais a certeza iminente de sua futura demolição. (JAMESON, 2001, p.201)

Para o autor, a lógica do capital fictício de colonização do tempo futuro se estendeu para a produção imobiliária, acelerando a obsolescência programada da arquitetura. Assim, o aumento da capitalização do capital fictício via exploração imobiliária “está na demolição e na reconstrução permanente das cidades” (WISNIK, 2018). A futura demolição se transformou em um pressuposto da construção. (Imagem 1)



Imagem 1

“Demolições técnicas: abrindo espaço para o futuro”

Com o *boom* imobiliário na cidade de São Paulo durante a crise do coronavírus, a exploração imobiliária, frenética, avançou na busca por novos terrenos para construção. Esse movimento de expansão imobiliária seguiu por vários bairros da cidade de São Paulo. Essa mobilização do espaço esteve relacionada com as políticas urbanas municipais de instrumentalização do espaço para o aumento de capitalização imobiliária e financeira:

Com base nos dados, o levantamento aponta que, desde 2014, a partir de alterações no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento, foram realizadas diversas demolições de residências “de baixo padrão que alimentaram a expansão vertical de médio e alto padrões”. Houve, também, queda no número de terrenos livres, com a incorporação de novos empreendimentos, passando de 140 mil em 2000 para 106 mil em 2020.²⁰⁶

Entre 2014, ano de criação do Plano Diretor da cidade, e 2021, o distrito de Pinheiros foi líder de demolições, com um total de 1.083 alvarás de destruição no período, representando 28% das demolições de casas da capital. Em seguida, Vila Mariana, com 1065, e o distrito da Mooca, com 592. Em 2019, foram emitidos 70 alvarás de demolição no bairro de Pinheiros; em 2020, já no âmbito da crise do coronavírus, esse número saltou para 382, aumentando mais de 530%: “Pinheiros, em particular, virou um grande canteiro de obras. Cada vez mais os prédios baixos e as casas geminadas que dão contorno ao bairro têm dado lugar a tapumes de empreendimentos imobiliários de alto padrão.”²⁰⁷

Os traços estruturais da arquitetura mais recente, como “a perda da aura de permanência das construções” e “a certeza iminente de sua futura demolição” diagnosticadas por Jameson, puderam ser percebidos no bairro de Pinheiros, que, durante a pandemia, foi o bairro mais demolido de São Paulo. Em um tapume que cercava um canteiro de obras estava escrito “Pinheiros, o bairro que é síntese de São Paulo”. Em matéria jornalística sobre a exploração imobiliária neste bairro e as transformações do cotidiano,

²⁰⁶ G1 SP. “Cidade de SP tem, pela primeira vez, mais residências em prédios do que em casas, aponta estudo da FAPESP”. 05 de julho de 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/07/05/cidade-de-sp-tem-pela-primeira-vez-mais-residencias-em-predios-do-que-em-casas-aponta-estudo-da-fapesp.ghtml>.

²⁰⁷ MOTA, Camila Veras. “Demolições em alta apagam memória de bairros tradicionais de São Paulo.” BBC News Brasil, São Paulo, 6 de outubro de 2021. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714#:~:text=Desde%202019%2C%20a%20cidade%20de.empreendimentos%20imobili%C3%A1rios%20de%20alto%20padr%C3%A3o.>

é possível analisar, através do relato da experiência de um morador, como a “reorganização estrutural do tempo num tipo de mercado de futuro” do capital fictício atravessa a nova lógica da produção arquitetônica:

De tardezinha, ele costumava ganhar da vizinha um bolo feito na hora. Hoje, a única receita seguida por lá é a mistura de cimento, areia, pedra e água que as betoneiras derramam para construir um prédio de 30 andares que tem o seguinte slogan de venda: "o encontro da arte e da arquitetura com o melhor de Pinheiros". Amorim sintetiza a questão: "O que as construtoras vendem é justamente o que estão destruindo".²⁰⁸

O bolo da vizinha, que se transformou, durante a pandemia, “em cimento, areia, pedra e água que as betoneiras derramam para construir um prédio de 30 andares”, contém os materiais que a construção carrega com a “certeza iminente de sua futura demolição” (JAMESON, 2001). Estes materiais (cimento, areia, pedra e água) reunidos dentro das betoneiras resultam no concreto utilizado na construção civil. No livro *Concreto: arma de construção maciça do capitalismo*, Jappe (2020) reflete como o concreto armado, um material com a vida útil muito limitada, representa um caso clássico da “escola de obsolescência programada”, tão vital para o capitalismo. A utilização do concreto na construção acelerou a obsolescência programada da arquitetura, reduzindo o tempo de vida útil das construções:

Hoje, sabemos que a maioria das construções de concreto armado duram no máximo 50 anos: essa é a vida útil mais curta de todos os principais materiais da construção, com exceção dos plásticos e outros derivados de petróleo que também são utilizados em obras de acabamento. Para além deste período, estas construções requerem intervenções de manutenção permanentes que podem custar mais do que a sua demolição e reconstrução.

(...)

É o fenômeno da obsolescência programada que todo o mundo está reclamando agora, mesmo aqueles que vivem disso. No entanto, a ideia de obsolescência programada ainda pode nos surpreender quando se trata de edificações. A associação entre o construído e a sua duração muito longa, para não dizer eterna, permaneceu na mente das pessoas. Uma pessoa que compra uma casa

²⁰⁸ BERTOLLOTO, Rodrigo. “Líder em demolições, bairro mais antigo de São Paulo desaparece na paisagem”. UOL, 28 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2022/02/28/lider-da-demolicao-bairro-mais-antigo-de-sao-paulo-desaparece-da-paisagem.htm>.

muitas vezes o faz com a ideia de poder transmitir algo sólido e imperecível para seus filhos, ao contrário de praticamente todos os outros objetos. Mas os edifícios também estão morrendo... especialmente porque estão sendo construídos em concreto. (JAPPE, 2020, p.102-103 - tradução minha)

Ao refletir sobre a aceleração da obsolescência programada nas construções feitas de concreto armado, Jappe (2020) aponta para a necessidade de considerá-la como uma dimensão suplementar da crise global da sociedade capitalista, que carrega consigo o colapso econômico, energético e ecológico, pois “muitas construções humanas podem literalmente colapsar e desmoronar no curto prazo - deixando para trás ruínas horríveis” (p.19). Segundo o autor, é impossível separar as considerações sobre o concreto armado de um discurso global sobre a arquitetura moderna do século XX e do século XXI. O concreto armado praticamente monopolizou o mundo da construção entre o fim da Segunda Guerra Mundial e os anos de 1970, constituindo a face arquitetônica da sociedade fordista-keynesiana dos “trinta anos gloriosos” do capitalismo. Assim como o desenvolvimento técnico do concreto armado foi bastante gradual, Jappe (2020) aponta que o mesmo levou cerca de 70 anos para alcançar, a partir da década de 1950, o lugar central que ainda hoje ocupa: “Embora o triunfo absoluto do concreto seja consecutivo à Segunda Guerra Mundial, pode-se notar que algumas das teorias mais importantes neste campo surgiram entre 1910 e 1940. Elas foram essencialmente o resultado das vanguardas artísticas e arquitetônicas” (p.39).

É interessante notar como Jappe (2020) recorre às vanguardas para caracterizar a ambição de demolir o velho mundo e reconstruir o novo, observando que estas conferiram ao concreto armado potente centralidade na iminente mudança de percepção das formas do mundo: “Vemos isso, de forma paradigmática, no pintor Kazimir Malevich que, antes da revolução, passou do futurismo russo ao 'suprematismo' (...)” (p.41). Malevich escreveu em 1918, pouco após a Revolução Russa, um panfleto intitulado *Uma arquitetura que estapeia o concreto armado*, no qual destaca que esse material é a essência da modernidade, argumento ao qual os futuristas vão aderir. Jappe cita algumas passagens desse panfleto, onde Malevich observa que “cada século corre mais rápido que o século anterior, assume cargas mais pesadas, constrói estradas de concreto armado” e que “o futurismo desenhou as novas paisagens da rápida alternância das coisas na época atual, expressou nas telas

toda a dinâmica da vida do concreto armado.” (apud JAPPE, 2020, p.41-42). Essa tendência de volatilidade e de mudança permanente, aliada a uma sensação de “vertigem”, ambas características da paisagem urbana da modernidade capitalista, foram vividas pelas vanguardas como uma forma de liberação. Para Jappe, essa apologia da aceleração das transformações capitalistas é “uma consequência, mas também um pressuposto mental do capitalismo industrial” (p.40). Segundo o autor, as vontades emancipadoras das vanguardas, tanto de Malevich, quanto do futurismo italiano, contribuíram para o processo de modernização capitalista. Para Jappe, foi o futurista italiano Antônio Sant’Elia quem indicou em seu projeto o sentido da obsolescência programada da arquitetura, reforçando a necessidade de ciclos mais rápidos de destruição e reconstrução das cidades:

Os futuristas italianos podem gabar-se, para o bem ou para o mal, de terem inventado em 1909, sobretudo sob o impulso de Tommaso Marinetti, o próprio conceito de vanguarda organizada como partido político e como projeto de renovação global da vida em todos os seus aspectos. Daí a necessidade de projetar uma arquitetura futurista, ainda que permanecesse apenas no estado dos desenhos. Os projetos mais ambiciosos são da mão de Antonio Sant'Elia, que praticamente nada construiu em sua curta vida e morreu na guerra aos 28 anos, em 1916. Muitos arquitetos como Le Corbusier, Richard Buckminster Fuller e os do movimento De Stijl, mas também diretores como Fritz Lang (*Metropolis*) ou Ridley Scott (*Blade Runner*) foram inspirados por ele. Em seu Manifesto da Arquitetura Futurista (1914), ele a identifica com “a arquitetura do cálculo, a audácia imprudente e a simplicidade; a arquitetura de cimento armado, ferro, vidro, papelão e todos os materiais que possam substituir utilmente a madeira, a pedra e o tijolo para obter a máxima elasticidade e leveza”. *A obsolescência programada dos edifícios modernos é aqui elevada à categoria de programa positivo. Cada construção será “obsoleta e transitória. As coisas devem durar menos do que nós. Cada geração deve construir sua cidade”.* (JAPPE, 2020, p.40. - Grifo nosso)

A aceleração da obsolescência programada da arquitetura e a apologia da demolição e reconstrução permanente das cidades, são iminentes ao culto à velocidade, à renovação perpetua, ao desenvolvimento das forças produtivas e à destruição do passado. Tais características são, portanto, inerentes ao processo de modernização capitalista e estão presentes de forma positivada no programa da vanguarda futurista. As formulações futuristas

desenvolvidas positivamente no início do século XX parecem ter se transformado na negatividade dos processos que caracterizam a “era da demolição permanente” no século XXI. A respeito deste novo contexto, Wisnik (2018) observa:

Tudo se passa, segundo a hipótese que proponho aqui, como se o antigo conceito de obsolescência programada das mercadorias, referido aos pequenos bens de uso cotidiano, se transferisse para o próprio território do planeta, fazendo com que os bens perenes sejam tratados como artigos de consumo. Agora, na voragem da hiperurbanização mundial, é a própria Terra que tem a sua taxa de obsolescência imensamente acelerada. E a arquitetura, arte historicamente ligada à *firmitas* vitruviana, à solidez, se vê diante de uma crise de identidade. (WISNIK, 2018, p.241-243)

Na “era da demolição permanente”, o processo de produção de mercadorias com tempo de vida útil cada vez mais reduzido estendeu a sua lógica para o planeta. A “hiperurbanização” que carrega consigo o “par destruição-construção” se tornou o centro de atividades econômicas avassaladoras em escala planetária nunca antes vistas na história da humanidade. Segundo David Harvey:

O *Financial Times* informa, por exemplo, que o “investimento imobiliário é o mais importante motor na economia chinesa”, que por sua vez tem sido o principal motor da economia global ao longo da crise mundial que começou em 2007. “A construção, venda e mobília de apartamentos representou 23% do PIB chinês em 2013.” Se somarmos os gastos com infraestruturas físicas de grande porte (estradas, ferrovias e obras públicas de todo tipo) então quase metade da economia chinesa está voltada para a urbanização. A China consumiu mais de metade do aço e do cimento globais ao longo da última década. “Em apenas dois anos, de 2011 a 2012, a China produziu mais cimento que os Estados Unidos em todo o século XX” (HARVEY, 2015, p.1).

O caso chinês é o exemplo mais catastrófico da voragem hiperurbanista mundial e da dimensão da crise planetária que caracterizam essa nova era. A obsolescência programada do planeta é a programação da catástrofe. Esse exemplo demonstra como a cadeia produtiva da construção civil, de uma ponta à outra, desde a extração de matérias-primas até as demolições urbanas envolve o “par destruição-construção”. O pensador

indígena Ailton Krenak chama a atenção para esse ponto, em uma entrevista que, significativamente, foi nomeada pela invectiva “Saíam desse pesadelo de concreto!”:

Tudo o que está ao nosso redor vem de algum lugar e não nasce dentro da cidade, é o que chamamos de matéria-prima, a montanha para fazer cidade – é preciso demolir uma montanha para fazer uma cidade! É preciso cimento, ferro e tudo o que a cidade vai buscar fora para crescer. A cidade só cresce comendo o mundo ao seu redor. (KRENAK, 2021, p. 216)

Segundo Ortilieb (2013), o crescimento da crise ecológica está profundamente ligado à própria crise interna do capitalismo. Em outros termos, a destruição ecológica do planeta está intimamente relacionada com o movimento de autodestruição do capitalismo:

A causa comum da crise econômica e da ecológica reside nesta "contradição em processo" (Marx), que consiste em o capital retirar cada vez mais o trabalho para fora do processo de produção, trabalho em cuja exploração, no entanto, a sua riqueza se baseia, riqueza que ele tem de continuar a procurar. Os suportes materiais da riqueza abstrata forçada ao crescimento excessivo são afinal finitos, de modo que esta expansão tem necessariamente de embater contra barreiras: a da procura solvente limitada (crise econômica) e a dos limites naturais (crise ecológica). (ORTILIEB, 2013)

O limite *interno* do capitalismo diz respeito ao aumento da produtividade decorrente do desenvolvimento, ao longo da história, das forças produtivas do modo de produção, que mudou dramaticamente a relação quantitativa entre o valor medido em tempo de trabalho e os recursos materiais necessários para a sua produção. O valor que consiste na riqueza abstrata capitalista, está em processo de desvalorização por causa da concorrência. O aumento da produtividade tem a sua origem na busca de lucros extraordinários que estão ao alcance de quem consegue produzir mais barato que a concorrência. Essa lógica concorrencial leva o trabalho humano a ser substituído por máquinas no processo de produção, possibilitando produzir cada vez mais riqueza material com menos esforço de trabalho. O trabalho vivo, que ao mesmo tempo constitui a única fonte do valor, se torna cada vez mais supérfluo. Nas últimas décadas, este limite *interno* parece ter

sido atingido, e a produção de valor “real” foi largamente substituída pela sua simulação através da ascensão do capital fictício mundial. Além do limite *interno*, há o limite *externo* constituído pelo esgotamento dos recursos do planeta. Com o limite *interno*, o tempo de trabalho não é reduzido, muito pelo contrário: “Para a produção da mesma riqueza abstrata, medida em tempo de trabalho, é preciso um output material cada vez maior e – uma vez que o trabalho é substituído por máquinas – um consumo ainda mais fortemente crescente de recursos” (ORTILIEB, 2013, p.2). Sob a lógica da simulação da acumulação capitalista, cada vez mais recursos materiais, como o concreto, o aço e o ferro no caso da hiperurbanização chinesa, são consumidos, visando compensar a diminuição de valor na produção. Na hipótese sobre a “era da demolição permanente” desenvolvida por Wisnik (2018), podemos acrescentar que essa dinâmica cega acelera a obsolescência programada do planeta, com o esgotamento de suas bases ecológicas.

Na cidade de São Paulo, o ciclo infernal de “autodestruição dos espaços produzidos” foi especialmente acelerado durante a pandemia, pela intensificação da presença da lógica do capital fictício na produção imobiliária. De acordo com Jameson (2001), a lógica do capital fictício desloca para a arquitetura a “certeza iminente de sua futura demolição” se transformando em um traço estrutural da produção imobiliária. Além disso, essa lógica atravessa, com as devidas *mediações*, outras esferas da sociedade, inclusive a produção estética e cultural. Os impactos das transformações da forma urbana que caracterizam a “era da demolição permanente” (WISNIK, 2018) podem ser notados nas canções do grupo paulistano Passo Torto, que surgiu na vertigem do *boom* imobiliário na cidade entre os anos de 2006 e 2011.

O grupo da cena autoral independente paulistana é composto pelos músicos Kiko Dinucci, Marcelo Cabral, Rodrigo Campos e Romulo Fróes. As canções retratam a cidade na condição de uma personagem transfigurada mentalmente, que desmorona, é arrancada para fora do juízo pelas frenéticas transformações imobiliárias. O estado de ruína da cidade-personagem aparece na demolição da forma sonora tradicional do samba, na qual este é reconstruído, incorporando materiais sonoros do punk e do *noise*. No álbum *Passo elétrico*, o segundo álbum do grupo, lançado em junho de 2013, essa ruptura e reinvenção do samba ganha mais intensidade, sendo também nele que as demolições urbanas assumem o protagonismo em algumas canções. Segundo o baixista do grupo, Marcelo Cabral, “[n]ão escolhemos nenhum

assunto para guiar esse trabalho, mas teve uma coisa em comum que percebemos depois, praticamente quando começamos a gravar, que é essa coisa da destruição da cidade.”²⁰⁹

No primeiro álbum do grupo, intitulado *Passo Torto* (2011), São Paulo é contada a partir de crônicas reflexivas de personagens periféricos e melancólicos que percorrem a cidade se enredando nos conflitos e tensões da vida cotidiana. A sonoridade nesse disco é representada pelos instrumentos acústicos destacados e a forma do samba ainda se manifesta mais abertamente, ainda que com violões tocados de forma repetitiva em alta intensidade, se aproximando do rock.²¹⁰ No *Passo Elétrico*, uma ruptura: agora a experiência urbana dos personagens ganha contornos poéticos a partir da cidade, que se transforma na personagem principal, que literalmente os devora, ao mesmo tempo em que é demolida. O disco parece seguir, em sua instigante dinâmica, a atmosfera do violento frenesi das transformações urbanas. A rachadura provocada pela substituição do violão pelas guitarras elétricas e pelos pedais de distorção, elementos centrais do punk e do *noise*, propõe uma nova linguagem musical, que desconstrói o samba, e, ao mesmo tempo, o reconstrói mais sujo, agressivo e violento. A duração do som das guitarras elétricas age muitas vezes com cortes curtos, o que torna a sonoridade mais brutalizada, como a poluição sonora emitida pelos canteiros de obras. Os pedais de “*reverb*” e “*delay*” que prolongam o som, criam distorções em uma camada polifônica caótica, ruidosa e de intensa experimentação. A tensão rítmica improvável e a melodia desse disco “escuro” contêm texturas e ruídos que produzem uma sensação de lassidão, melancolia e depressão, os indivíduos são engolidos pela cidade que se metamorfoseia sistematicamente em ruínas diante de seus olhos. Essa nova construção de arranjos produz uma sensação de vertigem. O ritmo improvável assume um vórtex na forma de uma espiral descendente, onde os indivíduos são arremessados para dentro de ciclos mais rápidos de atos de demolição e reconstrução, como se as canções realizassem no som o permanente estado das transformações imobiliárias da cidade. E a cidade figurada nas canções é inequivocamente São Paulo, como explicita a reflexão de Kiko Dinucci, em entrevista para o crítico musical Bernardo Oliveira:

²⁰⁹ MALDJIAN, Mayara. “Passo Torto pluga guitarras em novo disco”. *Veja São Paulo*, 7 de junho de 2013. Disponível em: < <https://vejasp.abril.com.br/cultura-lazer/passos-torto-show/>>.

²¹⁰ Ver a Dissertação de Mestrado *Fronteiras movediças, cidade moribunda: Passo Torto por territórios de São Paulo* de Marianna Fernandes Perna (2019). <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/31/31131/tde-16012020-104937/pt-br.php>

Engraçado, embora o primeiro trabalho fosse melancólico, ao mesmo tempo ele era mais solar, existia mais lirismo, era uma estranheza diurna da cidade. O *Passo Elétrico* é um diagnóstico da cidade doente, não há espaço para esperança, ele canta a morte de SP. É nessa falta de esperança que surge o olhar mais malicioso e sarcástico. Uma espécie de "foda-se", como alguém que sorri pra própria morte, com desprezo. (OLIVEIRA, 2013)

No clipe da canção “O buraco”, dirigido por Miguel Antunes Ramos, o mesmo diretor do documentário “Banco Imobiliário” (2014), os músicos estão nos escombros de uma casa demolida internamente. Entre os entulhos, eles encontram *flyers* imobiliários, que contém fotos, plantas e *renders* de um futuro empreendimento que será construído no bairro de Perdizes. Em algumas cenas do clipe, os músicos aparecem na contraluz, diante de uma janela, que mostra uma paisagem composta por inúmeros edifícios. O horizonte parece estar indicando o futuro iminente daquela ruína que em breve se transformará em um novo edifício. A antecipação das expectativas futuras dessa cena se entrelaça com a canção:

Eh! Eh!
Te avisei
Nada vai parar
Eh! Eh!
Olha lá
Mais um carro vai passar
Eh! Eh!
Avistei
a rocha no chão
Eh! Eh!
Devorar para enfim sumir no vão

Da memória
Que já não há
cada golpe
Despencar
na cratera
Se definhar
besta fera

Eh! Eh!
Te avisei
Nada vai fugir
Avistei
a cidade te engolir

Eh! Eh!

Devorar
o que você tem
Eh! Eh!
Olha lá
Já não vai sobrar
ninguém

Na janela
Consegue ver
Todo sonho
Desfazer
Agoniza
Enquanto cai
Ojeriza ²¹¹

A besta-fera é um ser mitológico do folclore português e brasileiro, uma criatura maléfica de traços indefinidos que ruge assustadoramente, uma comedora insaciável de gente, sendo o termo muitas vezes evocado para se referir a uma pessoa cruel e sem coração. Mas no caso da canção, a besta fera (sem hífen, abrindo o significado da expressão) se é evocada, é para referir a própria cidade, monstruosa, engolindo seus habitantes. A ausência de traços indefinidos marca uma cidade cada vez mais genérica. As características da cidade besta-fera também são muito similares à lógica da forma fetichista do capital.

Jappe (2019), no livro *A sociedade autofágica: capitalismo, desmesura e autodestruição*, com base na releitura da obra de Marx proposta pela assim chamada corrente “crítica do valor”, define a forma de base da relação social capitalista como fetichista, abstrata e vazia de conteúdo, mas insaciável por transformar dinheiro em mais dinheiro. Esta fome insaciável de dinheiro “nunca pode extinguir-se porque o dinheiro não tem como função satisfazer uma necessidade precisa. A acumulação de valor e, portanto, do dinheiro não se esgota quando a ‘fome’ é saciada, parte de novo e imediatamente para um novo ciclo alargado.”²¹² A finalidade tautológica da pura forma abstrata do valor é indiferente a qualquer conteúdo concreto e subordina o mundo real à acumulação dessa forma vazia, consistindo numa indiferença estrutural perante os conteúdos da produção e das necessidades de quem deve produzi-los e consumi-los:

²¹¹ “O buraco” - Composição de Marcelo Cabral e Kiko Dinucci, 2013 – encarte do álbum *Passo Elétrico*.

²¹² JAPPE, Anselm. **Sociedade autofágica: capitalismo, desmesura e autodestruição**. Lisboa: Antígona, 2019, p.10.

Quando Marx descreve o fetichismo como um fenômeno real, e não como uma simples mistificação da consciência, ele visa este fato: o concreto perde o seu papel central na vida e vê-se reduzido apenas a uma etapa, um suporte no automovimento de uma abstração – embora esta última, no fim de contas, seja extraída do concreto... é uma verdadeira inversão ontológica. É um movimento que vai do mesmo para o mesmo, um movimento tautológico: neste processo, o capital aumenta para ser reinvestido, para aumentar de novo etc. O mundo real e matéria, a natureza, os homens e a suas necessidades e desejos só nele surgem como coeficientes de fricção e, frequentemente, como obstáculos que se impõe suplantar ou afastar para longe. A deliberada agressão ao mundo, aos homens e à natureza, que caracteriza o capitalismo, não é uma decisão a favor do mal, tomada pelos seus dirigentes – ainda que isso possa por vezes acrescentar-se-lhe -, ela própria é consequência da indiferença de base. Do ponto de vista do valor, o mundo e as suas qualidades não existem, pura e simplesmente. (JAPPE, 2019, p.174)

A besta-fera associada à cidade, na canção, parece ser o próprio caráter fetichista da produção capitalista, travestido de forma urbana. A produção da cidade sob o jugo dessa forma social é voraz justamente por ser inascível a seus habitantes, um monstro indiferente às relações sensíveis dos indivíduos. A lógica destrutiva dessa cidade monstruosa devora e engole a memória estabelecida nos lugares. A casa demolida internamente no clipe também pode ser pensada como a demolição da memória dos indivíduos. A intencionalidade dessa associação se torna evidente quando o músico Marcelo Cabral comenta, na já citada entrevista:

A cidade vem sendo destruída. Perdizes, o bairro em que eu cresci, é praticamente outro, aquele monte de casinha virou prédio. Os lugares vão ficando sem memória. Isso não chega a ser nostalgia, mas você sente um pouco. Era uma casa com uma família e de repente tem um prédio com sessenta delas. A história vai se perdendo.” (MALDJIAN, 2006).

Na canção “A cidade cai” - o tenso e lírico clímax do disco - essa problemática, diretamente ligada à dialética do “par destruição-construção” (WISNIK, 2018), ganha ainda mais intensidade:

Vai José
Vai correndo até
Atravessar

A avenida que já não
Tá lá
O campinho que jogou

Vai José
Vai saber como é que é
Cair
A cidade inteira até
Sumir
A cidade inteira cai

Construção
Demoliram até meu coração
Procurei
Mas a vida que vivi
Não vive lá ²¹³

A voz lírica que fala na canção capta, num tom que mescla angústia e advertência e se dirige diretamente ao personagem, um fragmento da vida e da memória de José, sujeito que percorre a cidade diariamente demolida e reconstruída. Na estrofe final, parece ser o próprio José, em primeira pessoa, quem lamenta a demolição da vida a que a construção o submete. A autodestruição dos espaços não se refere apenas ao ambiente construído, físico e material, mas também ao espaço vivido, a sua história e aos afetos que sujeitos urbanos como José carregam em sua memória. A canção retrata a impossibilidade de os sujeitos se reconhecerem nos espaços vividos na cidade, vivida cada vez mais como estranhamento.

Se para Baudelaire (“um lírico no auge do capitalismo”, para Walter Benjamin), no seu contexto histórico, a forma da cidade mudava mais depressa que o coração de qualquer mortal, agora o coração de qualquer mortal é devorado, demolido, pelas implacáveis transformações da forma urbana. A autodestruição sistemática da cidade ou, em outros termos, sua obsolescência programada, produz a impossibilidade de estabelecer relações duradouras e pessoais com o espaço. Não é apenas José que cai, mas é a cidade inteira. De modo geral, pode-se dizer que as canções do grupo expressam as consequências da mobilização frenética das construções, demolições e reconstruções permanentes de São Paulo e os seus impactos na experiência urbana, incluindo a experiência amorosa possível, num contexto em que “a cidade é o centro do cerco”. Assim, em “Helena”, o eu-lírico da

²¹³ “A cidade cai” - Composição de Kiko Dinucci e Romulo Fróes, 2013 – encarte do álbum *Passo Elétrico*.

canção justapõe a reclamação “Não vem dizer Helena/ Que a vida é só pra nós” à “justificativa” de que “Helena, os prédios têm micose / Helena, os prédios têm varizes / (...) Helena, os prédios também morrem / (...) E a cidade é um rádio por dentro”²¹⁴

Os negócios das demolições urbanas, cuja lógica consiste em criar novas áreas para futuros empreendimentos, com cada vez maiores possibilidades de capitalização financeira e imobiliária, são indiferentes aos conteúdos sensíveis e afetivos da vida urbana. Este é o retrato da situação em que já não há mais um “meio ambiente em que o sujeito possa reconhecer-se e que ele possa reconhecer como resultado do seu encontro do mundo.”²¹⁵ A “era da demolição permanente” demonstra que a cada *boom* imobiliário o cerco das transformações se intensifica e age implacavelmente sobre a experiência urbana dos indivíduos. Não é pequeno o feito artístico do Passo Torto, ao conferir forte, crítica negativa e expressiva carga poética a esse quadro.

²¹⁴ “Helena” – Composição de Kiko Dinucci e Rodrigo Campos, 2013 – encarte do álbum *Passo Elétrico*.

²¹⁵ JAPPE, Anselm. **Sociedade autofágica: capitalismo, desmesura e autodestruição**. Antígona: Lisboa, 2019. p.179

Considerações finais

A chamada “crise do coronavírus” foi responsável por acelerar o agravamento das contradições internas do processo que, há décadas, acirra a crise global da sociedade capitalista mundial. O recente *boom* imobiliário aqui analisado se constituiu como mais um, talvez o mais perverso e enganador, mecanismo de tentativa de adiamento da crise: um fenômeno claramente atrelado à economia de bolhas financeiras, responsável por tentar simular a reprodução inexorável da crise do capitalismo, em seu estágio final.

O *boom* imobiliário pandêmico foi a mais expressiva das válvulas de escape do capital fictício, até então estacionado nas nuvens da economia global. O cenário de agravamento geral das condições econômicas permitiu que um afluxo de dinheiro sem precedentes migrasse, na forma de investimentos, para o setor imobiliário residencial. Tal afluxo de crédito imobiliário para a produção e circulação de imóveis residenciais exerceu papel-chave num processo maior, ao simular a acumulação capitalista em um contexto de agravamento geral das condições econômicas e ao tentar fazer respirar artificialmente, por tempo indeterminado, uma economia clinicamente morta. Porém, o potencial de agravamento da crise é inerente a este desenvolvimento contraditório, que sinaliza a possível formação de uma bolha financeira prestes a estourar. Portanto, toda a materialidade construída em São Paulo no período analisado, na forma de edifícios residenciais que brotaram do dia para noite na paisagem, pôde apresentar com clareza o caráter fetichista e insubstancial da acumulação de capital. A mais-que-expressiva captação desse processo numa forma artística superior, como a das canções que analisamos, nos aproxima de sua gravidade.

O que se pretendeu chamar à atenção foi o fato de que, para cada *boom* imobiliário, é necessária cada vez maior mobilização da massa de crédito imobiliário. Esta ampliação estrondosa do montante de concessão de crédito para o financiamento da produção e consumo de unidades de imóveis, em um panorama catastrófico de deterioração econômica, sinaliza a expansão da lógica do processo de ficcionalização vigente no setor residencial. A maior expansão histórica de crédito imobiliário esteve

intimamente relacionada com a “superprodução do espaço” na cidade de São Paulo, cada vez mais incorporada aos ritmos da ampliação do capital fictício em nível mundial.

O alavancamento do setor durante a pandemia fez da cidade de São Paulo um imenso canteiro de obras a céu aberto. A “administração da ‘crise do coronavírus’” definiu a indústria da construção como atividade essencial, justamente pela sua capacidade de absorver capital excedentário. Tal “administração” logo se revelou de maneira explícita como uma “administração” sacrificial de trabalhadores essenciais, que por questão de sobrevivência, trabalharam nos canteiros de obras nas condições mais mórbidas e tenebrosas, para sustentar o ilusório *boom* imobiliário. O resultado foi um *boom* de trabalhadores da construção sacrificados para a construção de obras inúteis do ponto de vista das reais necessidades humanas. O crítico radical, Karl Marx, já apontava para a tendência de aumento das catástrofes no capitalismo e sua relação com o caráter sacrificial da economia moderna:

Não é de admirar, portanto, que as catástrofes tenham aumentado cada vez mais nos últimos anos (...), tanto em número quanto em magnitude (às vezes com o sacrifício de 200 a 300 trabalhadores). São essas as maravilhas da “livre” produção capitalista! (MARX, 2013, p.570)

Os atuais números de trabalhadores mortos pela contaminação pelo coronavírus, apenas na indústria da construção, ultrapassam assombrosamente a já verificada magnitude dos números que Marx apontou no século XIX. É como afirma o pensador, discorrendo em justo tom apocalíptico, sobre a leis imanescentes da produção capitalista:

O capital, que tem tão “boas razões” para negar os sofrimentos das gerações de trabalhadores que o circundam, é, em seu movimento prático, tão pouco condicionado pela perspectiva do apodrecimento futuro da humanidade e seu irrefreável despovoamento final quanto pela possível queda da Terra sobre o Sol. Em qualquer manobra artilosa no mercado acionário, ninguém ignora que uma hora ou outra a tempestade chegará, mas cada um espera que o raio atinja a cabeça do próximo, depois de ele próprio ter colhido a chuva de ouro e o guardado em segurança. *Après moi le déluge!* [Depois de mim, o dilúvio!] é o lema de todo capitalista e toda nação capitalista. O capital não tem, por isso, a mínima consideração pela saúde e duração da vida do trabalhador, a menos que seja forçado pela sociedade a ter essa consideração. Às queixas sobre a degradação física e

mental, a morte prematura, a tortura do sobretrabalho, ele responde: deveria esse martírio nos martirizar, ele que aumenta nosso gozo (o lucro)? De modo geral, no entanto, isso tampouco depende da boa ou má vontade do capitalista individual. A livre-concorrência impõe ao capitalista individual, como leis eternas inexoráveis, as leis imanentes da produção capitalista. (MARX, 2013, p.433).

Esta pesquisa nos levou à consideração de que, por trás da paisagem da economia vulgar, ou melhor, dos explosivos números de crescimento que envolvem um *boom* imobiliário, existe uma escandalosa série de transformações qualitativas. Os valores de uso dos microapartamentos, as “máquinas de habitar” do século XXI, impulsionados durante o *boom* imobiliário, são, antes de mais nada, “máquinas de capitalização” imobiliária e financeira perfeitamente alinhadas à dinâmica do capital fictício.

A aparentemente fortuita “crise do coronavírus” foi certa ao intensificar com precisão a transformação da cidade de São Paulo em um grande negócio de capitalização. O resultado dessa lógica integra cada vez mais a “era da demolição permanente”, constituída pelo ciclo infernal da “autodestruição dos espaços produzidos”, acelerado durante a pandemia. Todos os mencionados processos que envolvem o *boom* imobiliário escancaram o modo pelo qual o movimento de autodestruição do capitalismo arrasta consigo a impossibilidade de realização da vida.

Bibliografia

Livros e artigos

ADORNO, Theodor W; HORKHEIMER, Max. **Dialética do esclarecimento**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1986.

AKAISHI, Ana Gabriela; *et al.* “Quem ganha e quem perde com a não paralisação do setor da construção?”. IAB – Departamento São Paulo. 09/07/2020. Disponível em:

<https://www.iabsp.org.br/?noticias=quem-ganha-e-quem-perde-com-a-nao-paralisacao-do-setor-da-construcao>

ARANTES, Otília Fiori. “A era das formas urbanas extremas”. In: *Revista de Filosofia Moderna e Contemporânea*, [S. l.], v. 9, n. 3, p. 63–79, 2021. DOI: 10.26512/rfmc.v9i3.42999. Disponível em <https://periodicos.unb.br/index.php/fmc/article/view/42999>. Acesso em: 9 nov. 2022.

_____. **Chai-na**, São Paulo: Edusp, 2011.

ARANTES, Paulo. **O novo tempo do mundo: e outros estudos sobre a era da emergência**. São Paulo: Boitempo. 2014.

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

BALBIM, Renato Nunes. Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. - Brasília : Rio de Janeiro : Ipea, 2022.
Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11104>

BARAVELLI, José Eduardo. **Trabalho e tecnologia no programa MCMV**. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2014. Disponível em <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-17062015-102658/pt-br.php>

BARROS, Paloma Castro da Rocha; MENDES, Ana Magnólia Bezerra. “Sofrimento psíquico no trabalho e estratégias defensivas dos operários terceirizados da construção civil”. In: revista *Psico-USF*, v. 8, n. 1, 2003, p. 63-70. Disponível em <https://doi.org/10.1590/S1413-82712003000100009>. Acesso em 01 de novembro de 2021.

BORGES, Hélia; MARTINS, André. “Migração e sofrimento psíquico do trabalhador da construção civil: uma leitura psicanalítica”. In: *Physis: Revista de Saúde Coletiva*, v. 14, n. 1, 2004, p.129-146. Disponível em <https://doi.org/10.1590/S0103-73312004000100008>. Acesso em 01 de novembro de 2021

BOTELHO, Maurilio. “Epidemia econômica: Covid-19 e a crise capitalista”. Blog da Boitempo, 4 de abril de 2020. Disponível em < <https://blogdaboitempo.com.br/2020/04/02/epidemia-economica-covid-19-e-a-crise-capitalista/>>.

_____. “Grande para sempre?”. Blog Igra Kniga, 2021. Disponível em <https://www.igrakniga.com/post/grande-para-sempre>

_____. “Renda da terra e capitalização em David Harvey: notas sobre o caráter especulativo da propriedade imobiliária”. In: *Revista Brasileira de Geografia Econômica*, Ano IV, Número 8, 2016.

_____. “Rumo ao desconhecido: endividamento mundial, crise monetária e colapso capitalista”. Blog da Boitempo. 2018. Disponível em <https://blogdaboitempo.com.br/2018/07/23/rumo-ao-desconhecido-endividamento-mundial-crise-monetaria-e-colapso-capitalista/>

_____. “Um mundo afogado em capital: a queda global da taxa de juros e a nova rodada da crise estrutural do capitalismo”. Blog da Boitempo, 2019. Disponível em <https://blogdaboitempo.com.br/2019/11/29/um-mundo-afogado-em-capital-a-queda-global-da-taxa-de-juros-e-a-nova-rodada-da-crise-estrutural-do-capitalismo/>.

BOTELHO, Maurilio; BARREIRA, Marcos. “Ainda sobre o ‘milagre chinês’ (I)”. Blog da Boitempo, 2022. Disponível em <https://blogdaboitempo.com.br/2022/01/12/ainda-sobre-o-milagre-chines/>

_____. “Ainda sobre o ‘milagre chinês (II)’”. Blog da Boitempo, 2022. Disponível em <https://blogdaboitempo.com.br/2022/01/19/ainda-sobre-o-milagre-chines-ii/>

BÖTTCHER, Herbert; WISSEN, Leni. “Entre a auto-referencialidade e a solidariedade? O coronavírus no vazio do capitalismo”. Exit!, 2021. Disponível em < http://www.obeco-online.org/leni_wissen1.htm>.

CARVALHO, Laura. **Curto-circuito: o vírus e a volta do Estado**. Todavia: São Paulo, 2020.

CASTELO, Ana Maria. “Aumento de custos provoca renegociação de contratos na construção”. Portal FGV, 29 de setembro de 2022.

Disponível em <https://portal.fgv.br/artigos/aumento-custos-provoa-renegociacao-contratos-construcao>

_____. “Construção civil mantém crescimento, mas até quando?”. Portal FGV, 11 de julho de 2022. Disponível em <https://portal.fgv.br/artigos/construcao-civil-mantem-crescimento-mas-ate-quando>

CATALANI, Felipe. “A decisão fascista e o mito da regressão: o Brasil à luz do mundo e vice-versa”. Blog da Boitempo. 23 de julho de 2019.

Disponível em <https://blogdaboitempo.com.br/2019/07/23/a-decisao-fascista-e-o-mito-da-regressao-o-brasil-a-luz-do-mundo-e-vice-versa/>

CORIAT, Benjamin. “Travailler en chantier. Quelques tendances de la recherche actuelle” In: *Formation Emploi - Revue Française de Sciences Sociales* n. 6, p. 90-98, 1984. Disponível em <https://www.persee.fr/doc/forem_0759-6340_1984_num_6_1_1078>.

CHUANG, Coletivo. **Contágio Social: coronavírus e luta de classes microbiológica na China**. Tradução Amauri Gonzo. São Paulo: Veneta, 2020.

DEBORD, Guy, **Potlach (1954 – 1957)**. Éditions Gallimard, 1996.

FERRO, Sérgio. **Arquitetura e trabalho livre**. São Paulo. Cosac Naify, 2006.

GONÇALVES, Iga Jandir de Lima. **O habitar no mínimo**. (Dissertação de Mestrado em Arquitetura). Universidade de Évora, Escola de Artes, 2013.
Disponível em <https://dspace.uevora.pt/rdpc/handle/10174/10956>

GUERREIRO, Isadora Andrade. “Casa Verde e Amarela, securitização e saídas da crise: no milagre da multiplicação, o direito ao endividamento”. Passa Palavra, 31 de agosto de 2021.
Disponível em: <https://passapalavra.info/2020/08/134088/>

HARVEY, David. “A crise da urbanização planetária”. Blog da Boitempo, 2015. Disponível em:
<https://blogdaboitempo.com.br/2015/01/10/david-harvey-a-crise-da-urbanizacao-planetaria/>

_____. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

_____. **Os sentidos do mundo: textos essenciais**. São Paulo: Boitempo, 2020.

_____. **Paris, capital da modernidade**. São Paulo: Boitempo, 2015.

JAMESON, Frederic. **A cultura do dinheiro: ensaios sobre a globalização**. São Paulo: Editora Vozes, 2002.

JAPPE, Anselm. **A sociedade autofágica: capitalismo, desmesura e autodestruição**. Antígona: Lisboa, 2019

_____. **Béton: arme de construction massive du capitalisme**. Paris: L'Échappée, 2020.

_____. **Crédito à Morte: a decomposição do capitalismo e suas críticas**. São Paulo: Hedra, 2013

JAPPE, Anselm *et al.* **Capitalismo em quarentena: notas sobre a crise global**. Tradução João Gaspar *et al.* São Paulo: Elefante, 2020.

JARDIM, Eric; LORRANY, Ludmilla. “Evolução recente do mercado de crédito imobiliário no Brasil. Repositório do conhecimento” – IPEA, 2020.

Disponível em <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/10235>

KLINTOWITZ; *et al.* “Trabalho, território e covid-19 no MSP”. Instituto Pólis, 03 de novembro de 2021. Disponível em <https://polis.org.br/estudos/trabalho-territorio-e-covid-no-msp/>

KONICZ, Tomasz. “O convite ao sacrifício”. Tradução de Eleutério Prado. A Terra É Redonda.

Disponível em <https://aterraeredonda.com.br/o-convite-ao-sacrificio/>. Acesso em: 27 de outubro de 2021.

KRENAK, Ailton. “Saíam desse pesadelo de concreto!”. In: MOULIN, Gabriela *et al.* **Habitar o antropoceno**. Belo Horizonte: BDMG Cultural / Cosmópolis, 2022.

KURZ, Robert. **Poder mundial e dinheiro mundial: crônicas do capitalismo em declínio**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015

_____. “A miséria da microeconomia”. Exit!, 2008.

Disponível em

<https://www.marxists.org/portugues/kurz/2008/08/15.htm>

_____. “Antieconomia e antipolítica - Sobre a reformulação da emancipação social após o fim do ‘marxismo’ ”. In: revista *Krisis*, n. 19, 1997. Disponível em

<https://www.marxists.org/portugues/kurz/1997/mes/antieconomia.htm>

_____. “Os mistérios do Capital Financeiro: quando rebentará a bolha do dinheiro irregular?”, Arquivo Marxista na Internet, 1997. Disponível em

<https://www.marxists.org/portugues/kurz/1997/09/28.htm>

_____. “A ascensão do dinheiro aos céus: os limites estruturais da valorização do capital, o capitalismo de cassino e a crise financeira global”. In: *Geografafares*, [S. l.], n. 28, p. 55–115, 2019 [1995]. DOI: 10.7147/GEO28.24388. Disponível em <https://periodicos.ufes.br/geografafares/article/view/24388>.

_____. “A ditadura do tempo abstrato: o trabalho como desajustamento da era moderna”. In: *Margem Esquerda*, n. 35. São Paulo: Boitempo, 2020.

_____. “A substância supérflua - Entrevista a José Galisi Filho”, Arquivo Marxista na Internet, 2006. Disponível em <https://www.marxists.org/portugues/kurz/2006/09/entrevista.htm>

_____. “Com todo vapor ao colapso”. Conferência oral; escrito revisado por Kari-Anne Mey. Tradução: Heinz Dieter Heidemann, com colaboração de Carlos Toledo e Cláudio R. Duarte, Arquivo Marxista na Internet, 1995. Disponível em <<https://www.marxists.org/portugues/kurz/1995/mes/vapor.htm>>.

_____. **Das Weltkapital: Globalisierung und innere Schranken des modernen wareproduzierenden Systems.** Berlin: Fuego, 2005.

_____. **Dinheiro sem valor: linhas gerais para uma transformação da crítica da economia política.** Lisboa: Antígona, 2014.

_____. **O colapso da modernização: da derrocada do socialismo de caserna à crise da economia mundial.** São Paulo: Paz & Terra, 1992.

_____. **O livro negro do capitalismo: um canto de despedida da economia de mercado.** Tradução: Boaventura Antunes e André Villar Gomez, 2009. Disponível em http://www.obeco-online.org/livro_negro_capitalismo.html

_____. **Os últimos combates.** Petrópolis: Editora Vozes, 1997.

_____. **A crise do valor de troca.** Rio de Janeiro: Consequência, 2018 [1986].

LA CECLA, Franco. **Contre l'Architecture.** Paris : Arléa, 2010

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço.** Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006

_____. **Espaço e política: O direito à cidade II,** Editora UFMG: Belo Horizonte, 2016.

LOHOFF, Ernst. “Quando riqueza destrói riqueza: o capitalismo invertido e seus limites”. In: revista *Krisis*, 2015. Disponível em: <<https://www.krisis.org/2015/quando-riqueza-destrui-riqueza/>>.

MARTINS, Flavia Elaine da Silva. **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 de Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010. Disponível em: < <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-25052011-123730/pt-br.php>>.

MARTINS, Bruno. **Modelo crítico de expansão do setor Imobiliário brasileiro ao programa Minha Casa Minha Vida.** Revista GEOgraphia, Rio de Janeiro, ano 18, número 36, 2016.

MARX, Karl. **Grundrisse: manuscritos econômicos de 1857-1858.** São Paulo: Boitempo, 2011.

_____. **O Capital: crítica da economia política. Livro I.** São Paulo: Boitempo Editorial, 2013

_____. **O Capital: crítica da economia política: livro III: o processo global da produção capitalista.** Tradução Rubens Enderle. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2017.

NEBLINA. **Incêndio: trabalho e revolta no fim de linha brasileiro.** São Paulo: contrabandistas, 2022.

ORTILIEB, Claus Peter. “Bater contra a parede. Sobre as causas comuns da crise ecológica e da econômica”. Exit! Crise e crítica da sociedade das mercadorias, 2013. Disponível em: http://www.obeco-online.org/claus_ortlieb15.htm>

_____. Uma contradição entre matéria e forma: sobre a importância da produção da mais-valia relativa para a dinâmica de crise final. Exit, 2008. Disponível em <http://o-beco-pt.blogspot.com/2010/06/claus-peter-ortlieb-uma-contradicao.html>.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI.** São Paulo: FAU-USP, 2018.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; PETRELLA, Guilherme Moreira. “Introdução” In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI.** São Paulo: FAU-USP, 2018.

PERNA, Marianna Fernandes. **Fronteiras movediças, cidade moribunda: Passo Torto por territórios de São Paulo.** (Dissertação de Mestrado em Estudos Brasileiros). Instituto de Estudos Brasileiros – USP, 2019. Disponível em

<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/31/31131/tde-16012020-104937/pt-br.php>

PITTA, Fabio. “O Crescimento e a crise da economia brasileira no século XXI como crise da sociedade do trabalho - Bolha das commodities, capital fictício e crítica do valor-dissociação”. In: *Sinal de Menos*. Ano 11, n. 14, vol. 1, 2020.

PITTA, Fábio; SILVA, Allan. **A pandemia da crise fundamental do capital no Brasil de Bolsonaro: inflação global, o estouro da mais recente bolha financeira mundial e desintegração social do capitalismo**. No prelo, 2022.

POSTONE, Moishe. **Tempo, trabalho e dominação social: uma reinterpretação da teoria crítica de Marx**. São Paulo: Boitempo, 2014.

ROBERTS, Michael. “O que pode levar o sistema ao caos”. Outras palavras – Jornalismo de profundidade e pós-capitalismo, 08 de outubro de 2022. Disponível em: <https://outraspalavras.net/crise-civilizatoria/o-que-pode-levar-o-sistema-ao-caos/>

_____. “Terapia de choque na economia mundial”. Outras palavras - Jornalismo de profundidade e pós-capitalismo, 13 de outubro de 2022. Disponível em: <https://outraspalavras.net/desigualdades-mundo/terapia-de-choque-na-economia-mundial/>

ROLNIK, Raquel. “Morar no centro em apartamentos sem garagem: popularização ou especulação?”. Labcidade, 13 de junho de 2019. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/morar-no-centro-em-apartamentos-sem-garagem-popularizacao-ou-especulacao/>

OLIVEIRA, Melissa Ronconi de. **Mercado de trabalho na Construção Civil: o subsetor da Construção de Edifícios durante a retomada do financiamento habitacional nos anos 2000**. 2016. 1 recurso online (172 p.) Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia, Campinas, SP. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1630136>.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/pt-br.php>

RUFINO, Maria Beatriz Rufino. **A incorporação da metrópole : centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo,

Universidade de São Paulo, 2010. Disponível em <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/pt-br.php>

TONE, Beatriz. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício**. (Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010. Disponível em: <<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-05072010-094710/pt-br.php>>.

_____. **São Paulo, século XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. (Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-08032016-170640/pt-br.php>>.

TOOZE, Adam. **Portas fechadas: como a covid abalou a economia mundial**. Tradução José Geraldo Couto. 1ª ed. São Paulo: Todavia, 2021

WISNIK, Guilherme **Dentro do nevoeiro: arquitetura, cultura e tecnologia**. São Paulo: Ubu Editora, 2018.

Jornais, boletins e relatórios

FMI. “A crisis like no other, an uncertain recovery”. World Economic Outlook Update, junho de 2020. Disponível em <<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/06/24/WEUpdateJune2020>>.

NASCIMENTO, Barbara. “Dívida do Brasil sobe 27,2% na pandemia e fica entre as maiores dos emergentes”. CNN Brasil. 06 de abril de 2022. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/divida-do-brasil-sobe-272-na-pandemia-e-fica-entre-as-maiores-dos-emergentes/#:~:text=A%20d%C3%ADvida%20p%C3%BAblica%20brasileira%20teve,do%20coronav%C3%ADrus%2C%20a%2082%25>.

MARTINS, Cristiano; YUKARI, Diana. “Preço do metro quadrado cai em SP; veja variação por distrito”. *Folha de São Paulo*. 27 de julho de 2022. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/07/preco-medio-do-metro-quadrado-cai-em-sp-veja-variacao-por-bairro.shtml>

ABRAINC. “O lançamento de imóveis na pandemia”. 16 de junho 2021. Disponível em <<https://www.abrainc.org.br/abrainc/2021/06/16/os-lancamentos-de-imoveis-na-pandemia/>>. Acesso em 10 de dezembro de 2021.

BARRÍA, Cecília. “Por que os preços dos imóveis dispararam pelo mundo”. BBC NEWS, 02/08/2021. Disponível em <<https://economia.uol.com.br/noticias/bbc/2021/08/02/precos-dos-imoveis-disparam-pelo-mundo.htm>>. Acesso em 25 de outubro de 2021.

MOTA, Camilla Veras. “Por que preços de imóveis atingiram maior alta em 18 anos no mundo”. BBC NEWS, 07/05/2022. Disponível em <<https://www.bbc.com/portuguese/geral61354807#:~:text='Efeito%20bumerangue'%20da%20pandemia,entrevista%20%C3%A0%20BBC%20News%20Brasil>>.

FIGO, Anderson. “ ‘Vamos devolver a Gafisa ao lugar de onde ela nunca deveria ter saído: líder do setor’, diz vice-presidente de operações”. InfoMoney, 17 de dezembro de 2020. Disponível em <<https://www.infomoney.com.br/mercados/vamos-devolver-a-gafisa-ao-lugar-de-onde-ela-nunca-deveria-ter-saido-lider-do-setor-diz-vice-presidente-de-operacoes/>>.

OLIVEIRA, João José. “Há risco de obras para imóveis, diz líder de associação”. UOL, 21 de novembro de 2020. Disponível em <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/11/21/desabastecimento-e-maior-desafio-da-construcao-diz-associacao-do-setor.htm>>.

MARTINS, Cristiano; YURAKI, Diana. “Preço médio do metro quadrado cai em São Paulo”. *Folha de São Paulo*. 27 de Julho de 2022. Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/07/preco-medio-do-metro-quadrado-cai-em-sp-veja-variacao-por-bairro.shtml>>.

ABRAINIC. “Por que essa é a hora de comprar imóveis”. 2 de julho de 2021. Disponível em <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/07/Investimento_Imoveis_02_07-1.pdf>.

MIRANDA, José Luís. “Mercado imobiliário global vive aquecimento e cresce o risco de uma nova bolha global”. *El País*, 16/07/2021. Disponível em <<https://brasil.elpais.com/economia/2021-06-16/mercado-imobiliario-global-vive-aquecimento-e-cresce-o-risco-de-uma-nova-bolha-global.html>>. Acesso em 30 de outubro de 2021.

REDAÇÃO UOL, “ ‘Vamos subir em cadáveres para arrancar recursos?’, questiona Guedes”. UOL. 15/05/2020. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/05/15/vamos-subir-em-cadaveres-para-arrancar-recursos-questiona-guedes.htm>. Acesso em 30 de outubro de 2021.

LUZ, Solimar. “Inflação da construção civil sobe em junho e chega 14,53% em 12 meses”. Radioagência Brasil, 08 de setembro de 2022. Disponível em <https://agenciabrasil.ebc.com.br/radioagencia->

nacional/economia/audio/2022-07/inflacao-da-construcao-civil-sobe-em-junho-e-chega-1453-em-12-meses

CASTRO, Fabrício. “Em 5 anos, construir casa no Brasil ficou quase 50% mais caro”. UOL Economia, 30 de janeiro de 2022. Disponível em

<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2022/01/30/em-5-anos-construir-casa-no-brasil-ficou-quase-50-mais-carro.htm>

CNN Brasil. “Inflação na construção civil é a maior em 28 anos, aponta levantamento da FGV”. 22 de maio de 2022. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/fgv-inflacao-na-construcao-civil-e-a-maior-em-28-anos/>

CBIC. Informativo econômico 08 de setembro de 2022. Disponível em <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/07/informativo-economico-incc-junho-2022-final.pdf>

DI CUNTO, Raphael. “Bolsonaro inclui construção civil em atividades essenciais que podem operar durante o isolamento”. *Valor; Agência O Globo*. 07/05/2020. Disponível em <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2020/05/07/bolsonaro-inclui-construcao-civil-em-atividades-essenciais-que-podem-operar-durante-isolamento.ghtml>. Acesso em 30 de outubro de 2021.

CRUZ, Elaine Patrícia. “Doria diz que fábricas e construção civil não podem parar”. Agência Brasil. 23/03/2020. Disponível em <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-03/doria-diz-que-fabricas-e-construcao-civil-nao-podem-parar>. Acesso em 30 de outubro de 2021.

CBIC. Informativo econômico. “Número de novas vagas geradas pela Construção cresceu 150% em 2021”. 18 de fevereiro de 2022. Disponível em <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/02/informativo-economico-emprego-fevereiro-2022.pdf>

CBIC. Informativo econômico. “Construção Civil mostra sua força e cresce acima da economia nacional”. 01 de setembro de 2022. Disponível em <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2022/09/informativo-economico-pib-2-tri-2022.pdf>

SECOVI-SP. “Anuário do mercado imobiliário – 2021”. Disponível em < <http://www.secovi.com.br/downloads/url/2607>>.

STACKE, Sarah. “A vida nos ‘cubículos-caixões’ de Hong Kong”. *National Geographic*, 08 de novembro de 2017. Disponível em <https://www.nationalgeographicbrasil.com/fotografia/2017/08/cubiculos-caixao-casa-apertada-caixotes-hong-kong-china>

CARRAS, Megan. “Os segredos que as microcasas escondem”. BBC NEWS Brasil, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em <https://www.bbc.com/portuguese/vert-cap-47273612>

BRIGATTI, Fernanda. “Na construção civil, 88% das obras se mantêm em andamento”. *Folha de São Paulo*. 2 de maio de 2020. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/05/na-construcao-civil-88-das-obras-se-mantem-em-andamento.shtml>

MENGUE, Priscila. “Por que os apartamentos em SP estão cada vez menores? E como é viver nesses imóveis?”. *Estadão*, 09 de agosto de 2022. Disponível em <https://www.estadao.com.br/sao-paulo/por-que-apartamentos-em-sp-estao-cada-vez-menores-e-como-e-viver-nesses-imoveis/#:~:text=Os%20motivos%20s%C3%A3o%20variados%2C%20envolvem,mais%20amplas%20abalaram%20a%20tend%C3%A4ncia.>

MALDJIAN, Mayara. “Passo Torto pluga guitarras em novo disco”. *Veja São Paulo* 5 de dezembro de 2016. Disponível em < <https://vejasp.abril.com.br/cultura-lazer/passos-torto-show/>>.

CULTURA – UOL. “Reforma em residências aumentaram em 60% durante período de quarentena em 2020”. 15 de fevereiro de 2021. Disponível em https://cultura.uol.com.br/noticias/16614_reforma-em-residencias-aumentaram-em-60-durante-periodo-de-quarentena-em-2020.html

BALAGO, Rafael. “A vida num studio: receber visitas dá a sensação de levar todo mundo ao seu quarto”. *Folha de São Paulo*, 08 de janeiro de 2017. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/01/1847745-a-vida-num-studio-receber-visitas-da-a-sensacao-de-levar-todo-mundo-ao-seu-quarto.shtml>

OLIVEIRA, Bernardo. “Um passo à frente: entrevista com o Passo Torto”. blog Matéria 24 de julho de 2013. Disponível em <http://materialmaterial.blogspot.com/2013/07/um-passo-frente-entrevista-com-passo.html>.

BERTOLLOTO, Rodrigo. “Líder em demolições, bairro mais antigo de São Paulo desaparece na paisagem”. *Tab UOL*, 28 de fevereiro de 2022. Disponível em <https://tab.uol.com.br/noticias/redacao/2022/02/28/lider-da-demolicao-bairro-mais-antigo-de-sao-paulo-desaparece-da-paisagem.htm>.

PAULA, Ana Flávia. “Apartamento de 10m² em SP com valor de R\$ 200 mil viraliza nas redes sociais: 'Gourmetizaram o catifeiro' ”. *G1 SP*, 06 de julho de 2022. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/07/06/apartamento-de-10m-em-sp-com-valor-de-r-200-mil-viraliza-nas-redes-sociais-gourmetizaram-o-catifeiro.ghtml>

NUNOMURA, Eduardo. *Exame*, 12 de novembro de 2015. Disponível em <https://exame.com/mercado-imobiliario/era-dos-apartamentos-tem-ate-imo-vel-de-14-m2-2/>

BERTOLLOTO, Rodrigo. “A casa caiu: como fica o direito à moradia em uma época que o doce lar virou ativo financeiro”. *Tab UOL*, 3 de dezembro de 2018. Disponível em <https://tab.uol.com.br/edicao/casa-cidade/#cover>

MOTA, Camila Veras. “Demolições em alta apagam memória de bairros tradicionais de São Paulo.” *BBC News Brasil*, São Paulo, 6 de outubro de 2021. Disponível em <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714#:~:text=Desde%202019%2C%20a%20cidade%20de,e mpreendimentos%20imobili%C3%A1rios%20de%20alto%20padr%C3%A3o.>

FRANÇA, Valéria. “Não era esse o plano”. *Jornal da Unesp*, 30 de junho de 2022. Disponível em <https://jornal.unesp.br/2022/06/30/nao-era-esse-o-plano/>

G1 SP. “Cidade de SP tem, pela primeira vez, mais residências em prédios do que em casas, aponta estudo da FAPESP”. *G1 Globo*, 05 de julho de 2021. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/07/05/cidade-de-sp-tem-pela-primeira-vez-mais-residencias-em-predios-do-que-em-casas-aponta-estudo-da-fapesp.ghtml>.

BARRO, Ciro. “Em São Paulo, trabalhadores da construção civil veem escalada da Covid-19: ‘Tá todo mundo contaminando um ao outro’”. Agência Pública. 15 de junho de 2020. Disponível em <https://apublica.org/2020/06/em-sao-paulo-trabalhadores-da-construcao-civil-veem-escalada-da-covid-19-ta-todo-mundo-contaminando-um-ao-outro/>

SALLES, Daniel. “Boom no mercado imobiliário: quanto tempo vai durar?”. *Valor Econômico*, 19 de agosto de 2022. Disponível em <https://valor.globo.com/br/economia/noticia/2022/09/16/boom-no-mercado-imobiliario-quanto-tempo-vai-durar.ghtml>

ROSSI, Lucca. “Empresas de demolição comemoram mercado imobiliário aquecido”. *Folha de São Paulo*, 14 de maio de 2014. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/1072611-empresas-de-demolicao-comemoram-mercado-imobiliario-aquecido.shtml>.

MOURA, Rafael. “Aumenta exploração imobiliária em São Paulo para a construção de empreendimentos de alto padrão”. *Estadão*. 17 de maio de 2022. Disponível em <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/aumenta-exploracao-imobiliaria-em-sao-paulo-estadao-imoveis/>

RODRIGUES, Douglas. “Número de contratos de trabalho encerrados por morte sobe 33%”. Poder 360. 08 de abril de 2021. Disponível em <https://www.poder360.com.br/economia/numero-de-contratos-de-trabalho-encerrados-por-morte-sobe-33/>

GANDRA, Alandra. “Setor da construção empregou 2 milhões de pessoas em 2020, diz IBGE”. Agência Brasil, 15 de junho de 2022. Disponível em <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2022-06/setor-da-construcao-empregou-2-milhoes-de-pessoas-em-2020-diz-ibge#:~:text=A%20Paic%202020%20evidencia%20redu%C3%A7%C3%A3o,%2C1%25%20da%20retra%C3%A7%C3%A3o%20registrada.>

GABRIEL, João. “Carpinteiro de obra na Vila Madalena morre com coronavírus; quatro estão afastados”. *Folha de São Paulo*. 25/04/2020. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2020/04/carpinteiro-de-obra-na-vila-madalena-morre-com-coronavirus-quatro-estao-afastados.shtml>. Acesso em 03 de novembro de 2021.

MARINO, Aluizio *et al.* “Circulação para trabalho explica concentração de casos de Covid-19”. Labcidade. Disponível em <http://www.labcidade.fau.usp.br/circulacao-para-trabalho-inclusive-servicos-essenciais-explica-concentracao-de-casos-de-covid-19/>

DAMASCENO, Victoria. “Pandemia e pobreza transformam São Paulo em cidade das tendas”. *Folha de São Paulo*, 30/04/2021. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/04/pandemia-e-pobreza-transformam-sao-paulo-em-cidade-das-tendas.shtml?origin=folha>. Acesso em 03 de novembro de 2021.

ZIEGLER, Mariana Fernanda. “Deslocamento para o trabalho pode explicar concentração de casos de COVID-19 em alguns bairros de SP”. Agência FAPESP. 14 de julho de 2020. Disponível em <https://agencia.fapesp.br/deslocamento-para-o-trabalho-pode-explicar-concentracao-de-casos-de-covid-19-em-alguns-bairros-de-sp/33625/>

STOCHERO, Tahiane. “Ao menos 57 trabalhadores da construção civil morreram com coronavírus em SP, diz sindicato”. G1 Globo. 23/05/2020. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/05/23/ao-menos-57-trabalhadores-da-construcao-civil-morreram-com-coronavirus-em-sp-diz-sindicato.ghtml>. Acesso em 01 de novembro de 2021.

REINO, Guilbert; OLIVEIRA, Abrahão de. “Setor da construção civil cria mais de 55 mil vagas desde início da pandemia em SP”. G1 Globo. 20/09/2021. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/09/20/setor-da-construcao-civil-cria-mais-de-55->

[mil-vagas-desde-inicio-da-pandemia-em-sp.ghtml](#). Acesso em 03 de novembro de 2021.

DIEESE. “Boletim emprego em pauta” Número 18 – maio de 2021. Disponível em <https://www.dieese.org.br/boletimempregoempauta/2021/boletimEmpregoEmPauta18.html>

TRIBUNAL SUPERIOR do TRABALHO. “Mais de um trabalhador da construção morre por dia no país, diz Previdência”. 24/09/2012. Disponível em https://www.tst.jus.br/web/trabalhoseguro/programa/-/asset_publisher/0SUp/content/mais-de-um-trabalhador-da-construcao-morre-por-dia-no-pais-diz-previdencia

MAGRI, Diogo. “Morar em 27 metros quadrados, a nova tendência que cabe na realidade de São Paulo”. *El País*, 09 de dezembro de 2021. Disponível em <https://brasil.elpais.com/economia/2021-12-09/morar-em-27-metros-quadrados-a-nova-tendencia-que-cabe-na-realidade-de-sao-paulo.html#:~:text=O%20pequeno%20home%20office%20na%20pandemia&text=Uma%20mesa%20que%20%C3%A9%20um,multifuncionais%E2%80%9D%2C%20explica%20Luciana%20Tomas>.

STORANI, Monise de Faria. “Cenário & futuro dos apartamentos de um quarto”. *Quinto Andar*. Setembro, 2021. Disponível em <https://mkt.quintoandar.com.br/dados/>

FECOMERCIO-SP. “Uma a cada quatro famílias está inadimplente na capital paulista”. 10 de outubro de 2022. Disponível em <https://www.fecomercio.com.br/noticia/uma-a-cada-quatro-familias-esta-inadimplente-na-capital-paulista-1>

AMORIM, Daniela. “Brasil tem recorde de 30% dos desempregados em busca de trabalho há mais de 2 anos”. *Estadão Economia*, 28 de março em 2022. Disponível em <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,brasil-recorde-30-desempregados-busca-trabalho-mais-de-2-anos,70004022417>

ALTERO, Ygor. “Construção Civil: Monitor de indicadores de mercado de agosto de 2022”. *XP Expert*, 18 de agosto de 2022. Disponível em <https://conteudos.xpi.com.br/acoes/relatorios/construcao-civil-monitor-de-indicadores-de-mercado-de-agosto-de-2022/>

BORGES, André. “Oito de cada 10 famílias brasileiras estão endividadadas, aponta CNC”. *CNN Brasil*, 04 de outubro de 2022. Disponível em <https://www.cnnbrasil.com.br/business/oito-de-cada-10-familias-brasileiras-estao-endividadadas-aponta-cnc/>

BLOOMBERG. “Fundos ampliam compra de crédito imobiliário em atraso no Brasil”. *Xp Investimentos*, 16 de novembro de 2021.

Disponível em <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/fundos-ampliam-compra-de-credito-imobiliario-em-atraso-no-brasil/>

BONATELLI, Circe. “Inflação encolhe programa Casa Verde e Amarela à metade”. *O Estado de São Paulo*. 21 de maio de 2022. Disponível em

<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,inflacao-encolhe-programa-casa-verde-amarela-a-metade,70004072242>

BRANCO, Ana Paula. “Escalada da Selic deixa o financiamento imobiliário 20% mais caro”. *Folha de São Paulo*, 20 de junho de 2022. Disponível em

<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/06/escalada-da-selic-deixa-o-financiamento-imobiliario-20-mais-caros.shtml>

BASTOS, Fernando. “Distratos: quebras do contrato de compra do imóvel aumenta 33% no 1º trimestre”. *Exame*. 27 de junho de 2022. Disponível em

<https://exame.com/mercado-imobiliario/distratos-quebra-contrato-compra-imovel-sobe-33-1-tri/>

SANTIAGO, Abioan. “Juros altos afastam 3 milhões de famílias da casa própria, diz estudo”. UOL, 09 de fevereiro de 2022..

Disponível em

<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2022/02/09/selic-financiamento-imobiliario.htm>

JORNAL NACIONAL. “Escalada dos juros surpreende quem assinou contrato de compra de imóveis em 2021”. 04 de maio de 2022. Disponível em

<https://g1.globo.com/jornal-nacional/noticia/2022/05/04/escalada-dos-juros-surpreende-quem-assinou-contrato-de-compra-de-imoveis-em-2021.ghtml>

RIBEIRO, Alex. “Financiamento imobiliário problemático do FGTS dobra desde 2018”. *Valor Econômico*. 10 de dezembro de 2021. Disponível em

<https://valorinveste.globo.com/produtos/credito/noticia/2021/12/10/financiamento-imobiliario-problematico-do-fgts-dobra-desde-2018.ghtml>

MULLER, Natalie. “Rethinking our living space”. DW, 18 de janeiro de 2022. Disponível em

<https://www.dw.com/en/housing-rethinking-the-space-we-need-to-live/a-60157342>

AGUIAR, Gabriel. “Apartamento mais barato de Nova York tem 5,5 m² e aluguel custa R\$ 5.900”. *Exame*, 20 de julho de 2022.

Disponível em: <https://exame.com/casual/apartamento-mais-barato-de-nova-york-tem-55-m%C2%B2-e-aluguel-custa-r-5-900/>

HALL, Rachel. “London’s smallest microflat up for sale at £50,000 for 7 square metres”. *The Guardian*. 17 de fevereiro de 2022.

Disponível em <https://www.theguardian.com/uk-news/2022/feb/17/londons-smallest-microflat-up-for-sale-at-50000-for-7-square-metres>

ABECIP, “Boletim Informativo de Crédito Imobiliário e Poupança”, dezembro 2021. Disponível em <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/data-abecip-2021-12.pdf>

ABECIP, “Boletim Informativo de Crédito Imobiliário e Poupança”, dezembro 2020. Disponível em <https://www.abecip.org.br/admin/assets/uploads/anexos/data-abecip-2020-12.pdf>

MACIEL, Juliana. “Mercado aquecido: saiba quais bairros vendem mais apartamentos”. Portal Loft, 24 de junho de 2022. Disponível em <https://portal.loft.com.br/bairros-mais-caros-e-mais-baratos-de-sao-paulo-dados-loft/>

ZILBERKAN, Mariana; FARIA, Flávia. “São Paulo construiu 1,2 milhão de apartamentos em seis décadas”. *Folha de São Paulo*, 06 de junho de 2022. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/06/sao-paulo-construiu-12-milhao-de-apartamentos-em-seis-decadas.shtml>

ZANNATA, Bianca. “Estudo analisa evolução do metro quadrado na capital paulista ao longo da pandemia”. *Estadão Imóveis*, 19 de setembro de 2022. Disponível em <https://imoveis.estadao.com.br/noticias/estudo-analisa-evolucao-do-metro-quadrado-na-capital-paulista-ao-longo-da-pandemia/>

MOURA, Rafael. “Como a infraestrutura de transporte público impacta no preço dos imóveis em São Paulo”. *Estadão*, 03 de outubro de 2022. Disponível em <https://mobilidade.estadao.com.br/mobilidade-para-que/como-o-transporte-publico-impacta-no-preco-dos-imoveis/>

JORGE, Marcos Amaral do. “Verticalização acelera, e São Paulo já possui mais apartamentos do que casas”. *Jornal da Unesp*, 01 de fevereiro de 2022. <https://jornal.unesp.br/2022/02/01/verticalizacao-acelera-e-sao-paulo-ja-possui-mais-apartamentos-do-que-casas/#:~:text=Segundo%20os%20dados%20compilados%20pelo,modesto%20de%2011%2C8%25>

GONÇALVES, Rodrigues. “Boom de microapartamentos: lançamentos de imóveis de até 30m² crescem 21% em sete anos na cidade de SP”. G1 SP, 15 de setembro de 2022. Disponível em <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/07/15/em-sete-anos-apartamentos-de-ate-30-m-vao-de-menos-de-1percent-para-22percent-dos-imoveis-lancados-na-cidade-de-sp.ghtml>