

An aerial, black and white photograph of a city, showing a dense grid of streets and buildings. The perspective is from a high angle, looking down on the urban landscape. The text is overlaid on the lower portion of the image.

REVISTA

# **ciudades**

## **processos extremos na constituição da cidade**

[da crise à emergência dos espaços contemporâneos]

volume 11

| número 19

| 2014





REVISTA  
**ciudades**

# processos extremos na constituição da cidade

[da crise à emergência dos espaços contemporâneos]

# CIDADES

REVISTA CIENTÍFICA  
VOLUME 11 - NÚMERO 19 - 2014

## EQUIPE EDITORIAL

### Coordenação Editorial

Silvana Maria Pintaudi - UNESP/RC

### Editores deste número temático

Carlos Tapia  
Manoel Rodrigues Alves

### Comissão Editorial

#### Grupo de Estudos Urbanos (GEU)

Ana Fani Alessandri Carlos – USP  
Jan Bitoun - UFPE  
Marcelo Lopes de Souza - UFRJ  
Maria Encarnação Beltrão Spodito - UNESP/PP  
Maurício de Almeida Abreu - UFRJ (*in memoriam*)  
Pedro de Almeida Vasconcelos - UFBA  
Roberto Lobato Corrêa - UFRJ  
Silvana Maria Pintaudi - UNESP/RC

### Conselho Científico

Amélia Luisa Damiani - USP  
Ana Clara Torres Ribeiro - UFRJ (*in memoriam*)  
Arlete Moysés Rodrigues - UNICAMP  
Carles Carreras - Universitat de Barcelona  
Horacio Capel - Universitat de Barcelona  
José Alberto Rio Fernandes - Universidade do Porto  
José Aldemir de Oliveira - UFAM  
José Borzachiello da Silva - UFC  
Leila Christina Dias - UFSC  
Maria Adélia Aparecida de Souza - USP  
Odette Carvalho de Lima Seabra - USP  
Paulo César da Costa Gomes - UFRJ  
Suzana Pasternak - USP

### Secretaria

Carlos Henrique Costa da Silva  
César Simoni Santos  
Isabel Pinto Alvarez

### Apoio

André Felipe Vilas de Castro

### Capa

Murilo Arruda

### Revisão de língua portuguesa

Maria Inêz Fonseca

### Revisão de língua espanhola

Carlos Tapia

**Conferência da revisão**

Caroline Christine  
Laura Adami Nogueira  
Luiana Cardozo  
Maira Cristo Daitx  
Manoel Rodrigues Alves  
Silvana Maria Pintaudi  
Talita Heleodoro  
Veruska Bichuette

**Normalização bibliográfica**

Laura Adami Nogueira  
Luiana Cardozo

**Sistema eletrônico de editoração de revistas**

Paulo Fernando Jurado da Silva

**Projeto gráfico e diagramação**

Pró-Salas

**Revisão**

Talita Heleodoro  
Veruska Bichuette

**Impressão gráfica**

Suprema Gráfica

**Publicação semestral sob responsabilidade do Grupo de Estudos Urbanos - GEU**

Avenida Professor Lineo Prestes, 338  
São Paulo, SP, Brasil. CEP: 05508-000

(Correspondência postal aos cuidados de Silvana Maria Pintaudi e-mail: smpintaudi@gmail.com)

**Site: revista;fct.unesp.br/index.php/revistacidades**

Informações e envio de textos: cidadesrevista@gmail.com

Solicita-se permuta/ Se solicita intercambio / We ask for exchange  
On demande l'échange/ Si richiede lo scambo/ Man bittet um Austausch

CIDADES: Revista científica/ Grupo de Estudos Urbanos - Vol. 1, n. 1, 2004 -  
São Paulo: Grupo de Estudos Urbanos, 2004 -  
v. 11., n. 19: 21cm., il.

Semestral  
2014, v. 11, n. 19  
ISSN 1679-3625 (impresso)  
2448-1092 (on-line)

I. Grupo de Estudos Urbanos

CDD (18.ed): 910.13  
CDU: 911.3

**Suprema Gráfica e Editora**  
São Carlos/SP. (16) 3368-3329  
suprema@supremagrafica.com.br

---

06 **palavras do editor**

silvana maria pintaudi

10 **prólogo**

carlos tapia e manael rodrigues alves

texto 01

44 **el fetichismo del espacio público: multitudes y ciudadanía a principios del siglo xxi**  
manuel delgado

texto 02

80 **aproximación a los procesos socioespaciales en las ciudades contemporáneas: espacio público y vida política**  
mariano pérez humanes

texto 03

130 **la producción contradictoria del espacio urbano y las luchas por derechos**  
ana fani alessandri carlos

texto 04

164 **neoliberalismo y vida cotidiana en los márgenes urbanos**  
núria benach rovirá

texto 05

196 **urbanismo participativo o urbanismo democrático. crisis y crítica.**  
jorge minguet medina

texto 06

234 **o programa minha casa minha vida entidades: provisão de moradia no avesso da cidade?**  
cibele saliba rizek

texto 07

266 **a plasticidade da metrópole de são paulo: reprodução do espaço, financeirização e propriedade de terra**  
isabel aparecida pinto alvarez

texto 08

296 **crise urbana: a expropriação extrema dos cidadãos nas políticas de espaço**  
fabiana valdoski ribeiro

---

texto 09  
332 transformaciones del espacio urbano, consideraciones para una metodología de aproximación

carmen guerra de hoyos

texto 10  
382 contraespacios públicos. procesos y miradas desde oriente

marta lópez-marcos

texto 11  
426 procesos extremos y emergentes: un marco descriptivo y visual de las ciudades contemporáneas.

natália de carli, simona pecoraio e carolina prieto de la viesca

texto 12  
470 transformações culturais e contradições urbanas do espaço público contemporâneo

manoel rodrigues alves

texto 13  
498 procesos extremos en las ciudades argentinas en las últimas décadas

julio arroyo

texto 14  
550 relatos de lo extremo: acuerdos entre sueños y despertares de ciudad futura

carlos tapia

## **ISABEL APARECIDA PINTO ALVAREZ**

Professora do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). Membro do grupo de pesquisa GESP - Grupo de Geografia Urbana Crítica Radical e do NAPUrb – Mundialização e Urbanização. Em suas pesquisas destacam-se as discussões sobre financeirização do espaço, segregação, planejamento urbano e lutas urbanas. Recentemente organizou o livro “A cidade como negócio” publicado pela editora Contexto.



**texto 07**

## **A PLASTICIDADE DA METRÓPOLE DE SÃO PAULO. REPRODUÇÃO DO ESPAÇO, FINANCEIRIZAÇÃO E PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.**

**ISABEL APARECIDA PINTO ALVAREZ**  
(UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO,  
SÃO PAULO, BRASIL.)

isabel.alvarez@usp.br

### **RESUMO**

O presente artigo parte do pressuposto de que os processos extremos na constituição da cidade estão relacionados ao aprofundamento da crise capitalista das últimas décadas e da necessidade de tornar plástica a materialidade que expressa a cidade, de modo que se possa garantir

a produção e/ou circulação e valorização do capital, através da transformação do uso e do sentido dos lugares. Esta transformação pressupõe, ou a desvalorização de parcelas da metrópole, ou a negação da vida existente, do uso e do espaço produzido nas diferentes faces da periferia. Desse modo, o uso da metrópole, até mesmo a partir de sua condição mais elementar, que é o habitar, está exposto à violência da lógica da produção de espaços produtivos, resultando na expulsão de milhares de habitantes, especialmente os mais pobres, para áreas cada vez mais distantes das centralidades de equipamentos, serviços públicos e comércio.

processos extremos na constituição da cidade

## **PALAVRAS CHAVES**

Metrópole. Reprodução do espaço. Financeirização. Remoções. Segregação.

## **ABSTRACT**

The deepening of capitalist crisis in the last decades explains the need of the plasticity of metropolis. To ensure the production and circulation of capital, the state and private capital are producing new spaces turning the use and the meaning of places. This transformation requires the devaluation and (re)valuation of metropolis parts, and the denial to the right to live in it, specially for working class people. Thus, the use of the space in metropolis, is exposed to the violence of the logic of production productive

spaces, resulting in the expulsion of thousands of inhabitants, especially the poorest, far from the centralities.

## **KEYWORDS**

Metropolis. Reproduction of space. Financialization. Segregation.

## INTRODUÇÃO

Este texto, com algumas modificações, foi publicado originalmente nos Anais do Congresso Internacional Processos Extremos de Constituição da Cidade; da Crise à Emergência nos Espaços Mundializados, realizado em novembro de 2013, Sevilla/ES. Buscando responder ao tema do Congresso, nosso entendimento foi o de que a análise deveria se pautar nas determinações e conteúdos que produzem a cidade capitalista, notadamente, em seu momento atual. Nesse sentido, imóveis vazios e população sem casa, moradias precárias e bairros hiperluxuosos, concentração de serviços públicos e empregos, e deslocamento em massa de po-

pulação trabalhadora, ruínas industriais e novos edifícios corporativos e/ou residenciais, contêm morfologias e fluxos que revelam momentos da produção e reprodução do espaço da metrópole e, sobretudo, o papel estratégico da reprodução do espaço no momento atual, exacerbando a luta entre apropriação/uso e o sentido produtivo do espaço como produção de valor.

A profunda desigualdade, tanto do ponto de vista da distribuição das atividades econômicas, serviços e equipamentos públicos, como do ponto de vista da morfologia dos bairros e residências é uma expressão da urbanização de São Paulo. Sede de uma região metropolitana que congrega 39 municípios, São

Paulo tem mais de 11 milhões de habitantes e uma densa mancha urbanizada, conurbada a municípios vizinhos. Embora o desenvolvimento da atividade industrial, desde as primeiras décadas do século XX, tenha sido o grande impulsionador da metropolização de São Paulo, as especificidades de sua urbanização, marcada pela grande presença de moradias precárias, seja em loteamentos irregulares, seja em favelas, estão relacionadas à especulação com a terra, que produziu, ao mesmo tempo, vazios urbanos (mais tarde ocupados por classes de maior poder aquisitivo) e crescimento extensivo da mancha urbana pela população trabalhadora mais pobre e desprovida da possibilidade de acesso a terra

urbanizada e moradia digna (Kowarick: 1980; MARICATO: 1996). A propriedade da terra, em São Paulo, e o desdobramento das hipotecas a ela relacionadas, já no final do século XIX constituiu o lastro para o sistema de crédito necessário à expansão cafeeira (BRITO: 2004), de modo que, mesmo antes da industrialização, a produção da terra urbana (os loteamentos de chácaras) e as edificações tinham como elemento definidor os possíveis ganhos advindos com o monopólio da propriedade e sua inserção no mercado imobiliário.

A metropolização de São Paulo ao longo do século XX centralizou o desenvolvimento do capitalismo no Brasil e concentrou capitais,

10

relações e serviços mais modernos, mas revelou, ao mesmo tempo, o negativo do processo: a produção de um urbano destinado a poucos, com a produção de centralidades concentradas. Para a maioria, o urbano se realizou enquanto segregação socioespacial, ocupando as fronteiras da expansão urbana, seja em loteamentos irregulares, favelas, ou conjuntos habitacionais populares que produziram a si e à metrópole pela experiência da escassez e da luta por direitos. A indicação desses processos e elementos não têm a pretensão de recuperar a história da produção de São Paulo, mas apenas sinalizar para sua brutal desigualdade em diferentes dimensões, que se constitui como condição

das transformações mais recentes, em curso.

Nas últimas décadas, a desativação de áreas industriais (especialmente nos eixos mais antigos, relacionados aos rios Tamandateí, Tietê e Pinheiros), a consolidação de um eixo de valorização imobiliária baseado nos edifícios corporativos, o crescimento da produção imobiliária residencial, com expansão para novas áreas e incorporação de diferentes faixas de rendimentos, a constituição de um circuito de centros comerciais com padrão de exclusividade e segregação social, os projetos de renovação da área central, a abertura e construção de vias, especialmente o rodovial, os programas chamados de recuperação ambiental,

como criação de parques e de recuperação de mananciais, as obras para a Copa de 2014, as remoções de favelas, permitem dizer que a metrópole de São Paulo vive uma expressiva transformação intraurbana. Ainda que a mancha urbana tenha crescido em fragmentos, especialmente na zona sul e oeste, são as transformações internas (impulsionadas por planos e projetos urbanos) à área consolidada da metrópole que mais se destacam. Santos (2009, p. 16), entendendo a importância de situar o plano material da cidade no âmbito da economia política, alertava para o fato que:

*“nenhuma outra área, no Terceiro Mundo, foi assim, aberta às mudanças, nenhuma foi tão capaz de, rapidamen-*

*te, adaptar-se, em suas infraestruturas e no seu comportamento econômico, às condições exigidas para o aumento da eficiência e rentabilidade.”*

O autor leva a pensar sobre os conteúdos que explicariam, ao mesmo tempo, a pujança e a carência expressas na urbanização de São Paulo: as determinações do processo econômico. Então, se a natureza da industrialização (dependente, incompleta) e a especulação com a terra explicam a produção da metrópole de São Paulo, como entender as suas transformações atuais, que agregam desde transformações de áreas industriais, projetos de requalificação de áreas centrais, projetos de recuperação ambiental até a va-

20

lorização de áreas periféricas? Estaria a metrópole de São Paulo atualizando-se para garantir eficiência e rentabilidade? Quais seriam os termos da atualização?

Parece que há um amálgama nessas diversas manifestações fragmentárias na/da metrópole: é o modo como a reprodução crítica do capital se dá e se realiza pela reprodução do espaço. Este é o fundamento do que consideramos os processos extremos da metrópole de São Paulo na atualidade: a reprodução do espaço orientada pela lógica do capital financeiro, transformando o uso e o sentido dos lugares, sobretudo a partir da remoção de dezenas de milhares de famílias, em áreas que sofrem intervenção por pro-

jetos disparados e mediados pelo poder público, mas sempre em parceria com o setor privado. Segundo estudo de grupo de pesquisadores da Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo<sup>1</sup>, em agosto de 2012, existiam 486 favelas localizadas em áreas que sofreriam algum tipo de intervenção, por projetos de diferentes naturezas. Por exemplo, com relação a Operação Urbana Água Espreada, uma das operações urbanas em andamento, pelo menos 8,5 mil famílias serão desalojadas<sup>2</sup>. No caso das obras

1 Conforme informação disponível em: <http://www.usp.br/agen/?p=114247>. Acesso em 30/11/2013.

2 Conforme reportagem disponível em: <http://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2013/11/comunidades-se-organizam-para-enfrentar-proxima-fase-da-operacao-urbana-agua-espraiada-902.html>



relativas ao Polo Institucional de Itaquera<sup>3</sup>, próximas à construção do estádio que sediou a abertura da Copa do Mundo de 2014, pelo menos duas favelas, a da Paz e a Miguel Curi, aparecem como áreas vazias e pertencentes à COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo). Naqueles lugares está prevista a construção de parques lineares. Nenhuma nota ou referência sobre a construção de novas moradias aos habitantes dos núcleos. Em 2013, mais de 22 mil famílias receberam, da Prefeitura de São Paulo<sup>4</sup>, o auxílio

3 Conjunto de obras relativas a acessibilidade viária e articulação com o metrô, construção de equipamentos, públicos e parques. Projeto disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio\\_ambiente/arquivos/pue\\_itaquera\\_cades\\_este\\_set\\_2012.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/arquivos/pue_itaquera_cades_este_set_2012.pdf)

4 Fonte: <http://www.habisp.inf.br/>

aluguel de R\$ 300,00<sup>5</sup>.

O que parece estar posto que as conquistas dos movimentos sociais da década de 1980, que levaram à promulgação de uma estrutura legal (Estatuto da Cidade de 2001, Planos Diretores Municipais e leis complementares), que visava a assegurar legalmente a permanência da população pobre em condições melhores de assentamento e, sobretudo, a regularização fundiária da posse da terra foram, no mínimo, insuficientes para

arquivos/programa\_acoes\_de\_habitacao-auxilio\_aluguel.pdf

5 Equivalente a US\$ 125,71. Trata-se de pagamento mensal para famílias removidas, porque não é oferecido outro imóvel a elas famílias. O valor é muito baixo e leva as famílias a terem de procurar lugares cada vez mais distantes para moradia ou a dividir com parentes e amigos habitações já precárias.

coibir o avanço dos projetos especulativos e garantir o direito à moradia e à permanência. Ao contrário, o momento atual parece indicar que a crise capitalista coloca a reprodução do espaço no centro da reprodução do capital e que esta requer a mobilização da terra e da propriedade num tal grau que mesmo algumas áreas periféricas são incorporadas à lógica da valorização. E, nesse sentido, a promulgação do Estatuto das Cidades, que tornou nacional instrumentos como as Operações Urbanas e Outorga Onerosa, revela a normatização jurídica e processual pelas quais Estado e iniciativa privada realizariam o processo. Esse movimento permite falar em plasticidade da metrópole, que coloca em

xeque o uso e a apropriação, revelando a estratégia para garantir o processo de reprodução, num movimento que vai da expropriação à revalorização imobiliária.

### **A PRODUÇÃO CONTRADI- TÓRIA DA METRÓPOLE: DA RIGIDEZ À NECESSIDADE DA PLASTICIDADE.**

Entendemos o espaço como produção social e histórica, como parte e produto da reprodução social. Não o entendemos, portanto, como um vazio, apenas suporte de objetos, formas e volumes. O seu conteúdo diz respeito às relações sociais, ao modo como concretamente a sociedade se reproduz. No capitalismo, as relações determinantes podem ser explicitadas pelo

par expropriação–exploração, que precisa ser continuamente reposto de modo a garantir que o motor da reprodução social, qual seja, o processo de acumulação do capital, seja contínuo e crescente. Tal como salienta Harvey (1990), a partir de Marx, o processo de reprodução ampliada do capital é pleno de contradições e irracionalidades, mesmo nos momentos e períodos nos quais há uma aparente estabilidade e equilíbrio.

Ao desenvolvimento do capitalismo, sobretudo a partir da Revolução Industrial, corresponde a produção de um espaço desigual, que tem na urbanização, a centralidade do seu desenvolvimento. A necessidade de articular produção, circulação, distribuição

e troca, com vistas a garantir a realização do ciclo do capital (dentro de um mesmo setor e entre setores diferentes) produziu de um lado, a concentração e, de outro, a necessidade de expansão da urbanização como possibilidade de minimizar o tempo entre o momento da produção e o da realização do valor, condição, *sine qua non*, da expansão capitalista. Harvey (2009) considera que nos momentos de crise de acumulação capitalista, que se expressam pelos excedentes de capital e de força de trabalho, a urbanização se constitui uma possibilidade de agregar esses excedentes, abrindo-se uma fronteira de expansão ao capital. Nesse sentido, o autor associa vários momentos da urbanização, como as trans-

10

formações de Paris no século XIX, a suburbanização norte-americana no pós-guerra, e a urbanização recente da China ao processo.

O pleno desenvolvimento da forma mercadoria transformou até bens não produzidos pelo homem em mercadorias. A mundialização que se descortinou na segunda metade do século XX, absorvendo, desigual e diferencialmente, tempos e espaços ainda não integrados à lógica da reprodução capitalista, também se realizou como a urbanização em escala planetária, estendendo cada vez mais para além da fábrica a reprodução das relações de produção e configurando espaços-tempos da vida cotidiana na lógica da mercadoria. O

capitalismo, para se desenvolver, extrapolou a produção de mercadorias, capturando outros segmentos e momentos da vida: o espaço, o lazer, o turismo, a cultura, as relações familiares e de vizinhança, vinculando-as diretamente à produção e circulação do valor. A formação da sociedade urbana, portanto, vincula-se ao movimento da reprodução, que abarca o espaço e efetua-se no plano das relações gerais de desenvolvimento do capitalismo e das estratégias e alianças entre o econômico e o político, que emergem no plano do cotidiano. Assim, o tempo do não trabalho virou o tempo do consumo e do lazer (esse momento também produzido!) como consumo. As grandes cidades e metrópo-

les centralizam e concentram capitais; e a própria produção da urbanização se insere como condição para reprodução do capital. E, nesse processo, o espaço produzido sob a égide da propriedade privada, se fragmenta e hierarquiza. O uso é subsumido pela mediação da troca e do valor de troca. O Estado apresenta-se como fundamental, impondo a troca, normatizando-a, instituindo e conservando a propriedade privada da terra.

No plano histórico, a segunda metade do século XX corresponde à absorção dos excedentes gerados no pré-Guerra e à produção da sociedade de produção e consumo de massas (realizando-se desigualmente nos países centrais e periféricos). No caso do Bra-

sil, Kowarick (1980) revelou como a industrialização e urbanização, concentrada, em São Paulo, realizaram-se a partir não apenas da exploração intensiva do trabalho, mas de uma espoliação urbana. Conforme Martins (1989), a especificidade da inserção do Brasil no capitalismo é a sua forma rentista, o modo como os ganhos com a renda advinda da propriedade imobiliária compõem a acumulação interna, permitindo a reprodução das relações de dominação e exploração. Essa especificidade aponta para a importância da propriedade privada da terra na configuração da urbanização brasileira e ilumina a possibilidade de seu entendimento como negócio, já no final do século XIX, em São Paulo, como,

10

por exemplo, mostra Brito (2000), e/ou no Rio de Janeiro, como é possível depreender de Andreatta (2000). Conforme já afirmamos, a metrópole de São Paulo centralizou e concentrou esse processo no Brasil, estendendo sua mancha urbana, absorvendo grandes quantidades de capitais e força de trabalho, hegemônizando o processo no país. As contradições entre as necessidades de reprodução do capital e as de reprodução da vida se acentuaram, produzindo uma sociedade profundamente desigual não apenas do ponto de vista dos rendimentos, como também das possibilidades de viver o urbano e a própria metrópole, formando-se verdadeiras “ilhas” de concentração de empregos,

serviços, equipamentos públicos e culturais e circulação de riqueza, em meio a um mar de carências e impossibilidades.

A propriedade da terra, no capitalismo, não é em si capital, mas pelo monopólio, através da forma jurídica da propriedade, possibilita a capitalização de parte da mais valia geral como renda, o que confere aos seus detentores não apenas a possibilidade do uso, mas também a de absorver parte da riqueza social através da troca, liberando o capital imobilizado para entrar no circuito geral de valorização do capital. Ainda por permitir ganhos atuais e futuros derivados de seu monopólio, a propriedade é patrimônio capaz de ser garantia de empréstimos e crédito e, portanto, se

insere no empenho do trabalho futuro. Conforme assevera Harvey (1990, p. 370):

*“La renta de la tierra, capitalizada como interés sobre algún capital imaginario, constituye el “valor” de la tierra. Lo que se compra y se vende no es la tierra, sino el derecho a la renta que produce [...] El comprador adquiere un derecho sobre ingresos futuros previstos, un derecho sobre los frutos futuros del trabajo. En pocas palabras, el derecho a la tierra se convierte en una forma de capital ficticio.”*

As considerações do autor apontam para o papel estratégico da propriedade da terra no processo de capitalização, bem como na especulação, de tal modo que a reprodução e atualização da propriedade não são pro-

cessos constitutivos apenas da acumulação primitiva, mas inerentes ao desenvolvimento e continuidade do capitalismo. Paulani (s.d.), a partir de Marx, atenta para o fato que no capitalismo, as duas principais formas de acumulação derivam ou da produção real de mercadorias e, nesse caso, trata-se da produção do valor e do lucro e dos rendimentos derivados da propriedade, não necessariamente da terra, mas de marcas, de patentes, de informação e tudo o que puder ser privatizado. Neste caso, os ganhos dizem respeito à renda e juros. Se é possível identificar já nos primórdios da urbanização de São Paulo, a presença da propriedade da terra (e dos ganhos dela derivados) na produção da urbani-

10

zação, entendemos que esses ganhos e esse papel estratégico da propriedade produzem a necessidade de uma plasticidade da metrópole como expropriação-valorização no momento atual.

A hipótese a ser discutida leva em conta a consideração do espaço como condição, meio e produto da reprodução social (Carlos:1994;2011). Portanto, desvendar os conteúdos dessa formulação parece levar à superação da noção de cidade apenas como condição geral de produção, para compreendê-la como parte constitutiva do processo de valorização. A autora, buscando compreender e atualizar a discussão sobre renda da terra, cita que, na produção do urbano, a terra não é meio de

produção, mas sim condição de produção; e que a generalização da produção do espaço como mercadoria aponta para a generalização da produção de valor (através do trabalho) através da produção do urbano. Nesse sentido, para Carlos (2011, p.99), mais do que renda, trata-se de processo de valorização do espaço:

*“[...]o que significa que a propriedade do solo urbano como monopólio permite não só a realização do valor de um fragmento, mas também a apropriação do conjunto do trabalho que se sintetiza na produção da cidade (provenientes do capital fixo incorporado ao seu espaço físico em sua totalidade, como movimento intrínseco a sua produção histórica).”*



Desse modo, entender a produção do espaço metropolitano de São Paulo como produção de valor implica considerar as estruturas rígidas e fixas incorporadas ao solo urbano, configurando morfologias determinadas, a partir e pelas quais a produção e/ou a circulação de mercadorias e pessoas, a realização da vida impuseram um sentido aos lugares, conferindo-lhes determinadas especificidades no conjunto da metrópole, que também se expressa no preço diferenciado do metro quadrado dos imóveis.

Nas últimas décadas, a queda tendencial da taxa de lucro novamente colocou em xeque as possibilidades da reprodução ampliada, intensificando os momentos de desvalorização e destruição de ati-

vos, nos quais a expropriação e a exploração se intensificam, com consequências sociais profundas. Nesse contexto cresceu em importância e autonomização o capital fictício, desenvolveu-se a reestruturação produtiva<sup>6</sup> e o fomento das políticas neoliberais em que se destacam as privatizações, a desregulamentação, o corte de verbas às políticas e direitos sociais, o aumento da exploração e da expropriação.

Ao mesmo tempo, o capital busca possibilidades de reinvestimento, nos quais seja possível acumular nas taxas almejadas, ou simplesmente

---

6 Aqui entendida como as transformações relacionadas à tecnologia e organização da produção e circulação, mas sobretudo a reorganização das relações de trabalho e emprego, cujo sentido majoritário é o da precarização e maior exploração.

garantir a absorção do capital e da mão de obra excedente. Desse modo, a produção de novos lugares ou centralidades urbanas, como bairros, edifícios corporativos e shopping centers em antigas áreas industriais, centros de cultura e turismo em antigos portos, infraestrutura, estádios e ginásios para megaventos esportivos, têm sido, nas últimas décadas, canalizadores de parte desse capital e mão de obra excedente. De um lado, trata-se de atividade produtiva e, portanto criação de valor. No entanto, as intervenções de grande porte agregam valor, seletivamente, à metrópole e, em nossa compreensão, potencializam a renda derivada da propriedade urbana, porque sinalizam para

os ganhos futuros.

Para Paulani (2009), a crise capitalista atual revela uma dominação quantitativa e qualitativa da esfera financeira sobre a produtiva, uma vez que a produção real passa a ser balizada pela lógica e velocidade da valorização financeira, o que faz com que os administradores dos grandes grupos busquem a rentabilidade e a liquidez do mercado financeiro na esfera produtiva. Além disso, ainda segundo a autora, outra particularidade do regime de acumulação financeirizado é a possibilidade de parte do capital fictício valorizar-se, independentemente da valorização produtiva, através da ‘engenharia’ dos derivativos de ativos e da alavancagem que estes ganhos

possibilitam. Evidentemente, na mesma proporção, ampliam-se a potencialidade das crises. Para Paulani (2009)

*“Alguns elementos, porém, permitem que essa riqueza fictícia crie valorização fictícia e liberte a valorização dessa riqueza das restrições e limitações impostas pela acumulação produtiva. O primeiro deles é o fato de esses ativos serem comercializáveis em bolsas, ou nos mercados secundários de títulos, o que faz que sua “valorização” decorra do puro jogo da circulação, descolando-se de qualquer pressuposto vinculado à acumulação produtiva. O segundo é que a fonte dos juros não precisa necessariamente ser o lucro, podendo estar nos salários ou nos recursos extraídos pelo Estado. O terceiro é o caráter profíctico do próprio capital*

*fictício, de que dá prova a “produção de direitos” e de “valorização”, que os ativos derivativos possibilitam.”*

Levando-se em conta a especificidade que o monopólio da propriedade da terra tem na cidade capitalista, enquanto um capital fictício, ganha sentido, nas últimas décadas, o aumento dos investimentos relacionados ao setor imobiliário e as normas legais que ampliam a mobilização da propriedade da terra e imobiliária como um ativo financeiro. Desse modo, o espaço produzido, condição da reprodução atual, emerge, ao mesmo tempo, como rigidez e potência, capaz de ser mobilizado no mercado financeiro. A lógica abstrata da produção

10

da cidade e do espaço como mercadoria se revela em sua plenitude. A partir do trabalho nela cristalizado, contendo em si valor, valor de uso e valor de troca (só possíveis a partir da reprodução da vida que se realiza por e através dela) projetam-se os ganhos futuros, negociáveis no mercado financeiro. A desvalorização, acentuada em momentos de crise, contém em si o momento da revalorização a ser alcançada no momento posterior. Em geral, o processo assenta-se sobre a produção de um novo uso, atraindo a presença de classes sociais de maiores rendimentos. Esse parece ser o conteúdo dos inúmeros projetos de expansão e/ou de reestruturação urbana, de criação de novas cidades e de proces-

sos de urbanização que, por vezes, incorporam até mesmo os setores sociais de rendimentos baixos. Para Lefebvre (2004, p.143):

*“O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e na venda do espaço. E isso à escala mundial.”*

O autor lançou a hipótese de que a produção do espaço talvez comporte a função essencial de luta contra a tendência da baixa de lucro. O atual momento, de valorização excessiva da propriedade imobiliária, coloca em questão a natureza da própria valorização. Então, em que medida

trata-se da criação de valor (contrariando a tendência de queda da taxa de lucro) ou da reprodução de um capital fictício pela centralidade da propriedade da terra e imobiliária? Para Harvey (2009, p.10),

*“A urbanização proporciona um caminho para resolver o problema do capital excedente”*

Mas não sem criar a possibilidade futura de ampliar a crise, porque trata-se de uma produção crítica. Desse modo, a produção do espaço não resolve a crise capitalista, mas a absorve. Assim, as bolhas imobiliárias revelam mais do que valorização, descortinando uma profunda especulação com a propriedade. A outra (mesma) face do processo é a expropriação. O espaço,

ainda que produzido como mercadoria e negócio, guarda a peculiaridade de não se restringir ao uso produtivo, para a efetivação da produção e circulação em geral. A reprodução do espaço, contraditoriamente, também diz respeito à reprodução da vida, incluindo, portanto, a dimensão do uso, da apropriação, das práticas e tempos sociais, das possibilidades de sociabilidade e politização, de apropriação coletiva de lugares, de produção e conquista de desejos, da criação, da negação e tentativa de superação.

Nesse sentido a plasticidade da metrópole se expressa pelo movimento capaz de garantir a reprodução do capital (pela criação e/ou circulação de valor ou pela re-

10

produção fictícia), através da atualização da propriedade privada, o que envolve, muitas vezes, a destruição física dos lugares e a produção de novos, acentuando o conflito entre a reprodução do espaço como setor estratégico da economia e a reprodução para o uso, a apropriação. As remoções de população das favelas e loteamentos irregulares, ou de edifícios ocupados, como vem ocorrendo massivamente nas grandes cidades brasileiras e, particularmente em São Paulo, expressam esse conflito e revelam a plasticidade da metrópole como processo extremo na sua reprodução.

## **ENTRE O USO E A FINAN- CEIRIZAÇÃO, A MEDIAÇÃO DO ESTADO E DO PLANEJA- MENTO.**

Reclus (1985) descreveu as cidades e metrópoles, sobretudo Londres, no século XIX, como grandes obras da civilização, resultado da grandeza humana. No entanto, também acentuou a concentração industrial e populacional, a miséria presente, bem como a poluição fluvial e atmosférica. Em que pese o pequeno aprofundamento dos temas, o autor apontou para a mobilização da terra como mercadoria no campo e na cidade, provocando intensa migração e crescimento exponencial da metrópole. Indicou que a construção de moradias e infraestrutura não estava

vinculada às necessidades de viver e sim aos interesses dos proprietários de terra, dos especuladores, dos presidentes de sindicatos financeiros, reproduzindo-se materialmente na cidade a diferenciação e os interesses de classes. O momento atual diz respeito à generalização e amplificação desse processo, destacando-se o peso e a complexidade de reprodução do capital financeiro e sua articulação com o setor imobiliário, sobre a reprodução social.

A hipótese aqui aventada é a de que a necessidade de mobilizar a propriedade privada, como lastro do processo de financeirização, tem transformado a metrópole paulista num verdadeiro canteiro de obras, não apenas nas

áreas mais centrais e valorizadas, mas também em parcelas da periferia. São investimentos diferenciados e seletivos, com mecanismos legais e institucionais diferenciados, com extensão que denota o papel da reprodução do espaço na reprodução do capital e que permitem afirmar com Lefebvre (2004), que hoje vivemos uma problemática sobretudo urbana, assentada sobre as necessidades da liquidez, rentabilidade e instabilidade financeira.

Desde a crise dos anos 1980, um conjunto de antigas áreas industriais, desativadas, localizadas sobretudo junto às várzeas dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, prenunciavam a obsolescência de parte do capital fixo da metrópole

10

e, ao mesmo tempo, as potencialidades abertas pela localização relativa dessas propriedades e pela sua dimensão fundiária, em meio a uma intensa fragmentação. Porém, a conversão dessas áreas em shopping centers, condomínios fechados, hipermercados, centros de entretenimento, começou a ganhar maior expressão apenas a partir de meados dos anos 1990. O processo revelou a necessidade da presença do Estado, uma vez que ele tem o poder de normatizar o uso do espaço, determinando zoneamentos, potencial construtivo, e de decidir sobre os investimentos. Até os anos 2000, a maior parte das transformações foram alcançadas através das negociações entre os investidores e

o poder público, tendo como pano de fundo a flexibilização das leis de zoneamento e uso e ocupação do solo. No entanto, para zonas mais valorizadas da cidade, o próprio poder público impulsionou a reestruturação, quer realizando obras de infraestrutura e acessibilidade, quer utilizando-se de legislação e estratégias para reforçar a produção do chamado eixo sudoeste da metrópole como a nova centralidade dos negócios imobiliários e financeiros na cidade, constituindo-se a partir de parcerias entre o estado e a iniciativa privada, expulsando imediatamente a população favelada e desapropriando parte da classe média moradora dos locais envolvidos na reestruturação, conforme bem demonstraram Carlos



(2001) e Fix (2001). A forte presença dos fundos de pensão e dos fundos de investimento imobiliário, anunciava que a reprodução da cidade se pautaria hegemonicamente não pela produção de condições e infraestruturas gerais de produção, mas pelos ditames de uma rentabilidade financeira, “que produz o espaço como produto imobiliário” e, na concepção de Carlos (2011, p.112) acentua a segregação socioespacial.

Em 2001, a promulgação da Lei 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, seguindo as premissas da Constituição Federal de 1988, assegura a função social da propriedade e estabelece um conjunto de instrumentos urbanísticos que, supostamen-

te, conduziram a garantir o pressuposto na lei, como o reconhecimento da posse por usucapião, o estabelecimento de zonas especiais de interesse social e o imposto sobre a propriedade territorial, progressivo no tempo, para o caso de imóveis não edificados ou subutilizados. Mas, já o artigo 39 da referida lei, revela que sequer a regulação da propriedade seria legalmente efetiva, uma vez que remete aos Planos Diretores Municipais a definição do que venha a ser o cumprimento da função social da propriedade. Do mesmo modo, o artigo que versa sobre o imposto progressivo no tempo remete à legislação municipal específica e além disso, não conjuga a aplicação do instrumento com a destina-

10

ção do imóvel para fins realmente sociais, como moradia à população de baixos rendimentos, o que pode apenas levar o proprietário do imóvel inutilizado ou subutilizado a decidir sobre a implantação do que lhe convier, de modo que o instrumento legal pode servir apenas para colocar no mercado a propriedade, sem que se leve em conta sua função social, mesmo nos termos da lei. O estatuto contempla ainda dois instrumentos de notória relação com a possibilidade de mobilizar a propriedade fundiária: as operações urbanas consorciadas e a outorga onerosa do direito de construir (artigos 28 ao 32). Esses instrumentos, associados a medidas legais e macroeconômicas, como as normas legais de securitização de dívidas

imobiliárias, a facilitação legal de entrada e saída de investimentos estrangeiros, o aumento da taxa de juros, a abertura de capital das principais construtoras e incorporadoras na bolsa de valores, as obras relativas à Copa do Mundo, têm impulsionado profundas modificações na metrópole, com direcionamento de investimentos públicos e privados, em projetos de reestruturação e requalificação urbana, em áreas de valorização mais centrais, mas também avançando para porções da periferia, num processo de absorção desses espaços a uma lógica de valorização que se generaliza e que impede os mais pobres de conseguir pagar o aluguel, tendo que se direcionar para áreas cada vez mais distantes, reproduzindo o padrão peri-

férico de expansão urbana. Segundo a urbanista Raquel Rolnik (2012, s.p.d.):

*“A liberação de terra bem localizada para empreendimentos e grandes negócios tem levado a um aumento exponencial de remoções forçadas de assentamentos populares, muitos com décadas de existência, e – pasmem! – vários já regularizados e titulados de acordo com os instrumentos legais. As conquistas no campo do direito à posse da terra desses assentamentos são ignoradas e tratadas de maneira ambígua e discriminatória. Ou seja, espoliam-se os ativos dos mais pobres, sem reconhecer seus direitos, porque é mais barato. Mas também porque, dessa forma, limpa-se a imagem da cidade a ser vendida nos stands globais: sem assentamentos populares à vista.”*

Como se pode observar, a expropriação daqueles que pouco possuem, constitui uma das marcas do capitalismo financeirizado, que necessita da espoliação para mobilizar os ganhos advindos da propriedade. Essa condição tem impulsionado os conflitos pelo espaço na metrópole e as resistências a esse processo avassalador, começam a ter visibilidade, expressando o seu negativo. A luta pelo espaço se expressa pela resistência às remoções realizadas sem garantia de moradia, pelas novas ocupações, seja de edifícios vazios localizados no centro da cidade, seja nas fronteiras da expansão urbana, como no extremo sul do município, em Grajaú e Parelheiros, Com diferentes graus de organização e estratégias, as lutas e

20

conflitos têm aberto o debate sobre os interesses e a lógica de produção da cidade, abrindo a possibilidade de questionamento sobre a plasticidade da metrópole.

## BIBLIOGRAFIA

- ANDREATTA, V. *Cidades quadradas. Paraísos circulares*. Rio de Janeiro, Editora Mauad, 2000.
- BRITO, M.. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911*. São Paulo. Departamento de Geografia/USP. Dissertação de Mestrado, 2000.
- CARLOS, A. F. A . *A reprodução do espaço urbano*. São Paulo, Edusp. 1994.
- , *Espaço-tempo na metrópole*. São Paulo, Ed. Contexto, 2001.
- , *A condição espacial*. São Paulo, Editora Contexto. 2011.
- FIX, M. *Parceiros da Exclusão*, São Paulo, Ed. Boitempo, 2001.
- HARVEY D. *Los limites del capitalismo y la teoria marxista*. Mexico, Ed. Fondo de Cultura Económica. 1990.
- , *A liberdade da Cidade*, in: *Revista Geousp*, nº 26, pp.09-17, São Paulo. 2009.
- KOWARICK, L.A *espoliação urbana*. São Paulo, Ed. Paz e Terra, 1980.
- Lefebvre, H. 2004. *A revolução urbana*. Tradução Sérgio Martins. Belo Horizonte, Editora UFMG. 1990.
- MARICATO. E. *Metrópole na periferia do capitalismo*, São Paulo, Hucitec, 1996.
- PAULANI, L. M. *A crise do regime de acumulação com dominância da valorização financeira e a situação do Brasil*. *Estud. av.* [online]. 2009, vol.23, n.66, pp. 25-39. ISSN 0103-4014. doi: 10.1590/S0103-40142009000200003
- PAULANI, L. M. *Acumulação e Rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo*. Artigo aceito para publicação da *Revista de Economia Política*. Disponível em: <http://www.sep.org.br/artigos/download?id=2014>.
- RECLUS, E. *Migrações, êxodo rural e a problemática do crescimento urbano*. In: MORAES, A. C. R. *Élisée Reclus*, São Paulo, Ed. Ática. 1985.

ROLNIK, R. Remoções forçadas em tempos de novo ciclo econômico. In: Revista Carta Maior. Disponível em: <http://cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/Remocoes-forçadas-em-tempos-de-novo-ciclo-economico%D%0A/4/25808> Agosto 2012.

MIELE, S.A. O movimento da economia financeira na dinâmica imobiliária de São Paulo. São Paulo. Dissertação de Mestrado, FFLCH/USP, 2007.

SANTOS, M. Metrópole corporativa fragmentada. São Paulo, Edusp, 2009.



**USP**

 **NAP.Urb**

 Grupo  
de  
Estudios  
Urbanos

ISSN 1679-3625